

**Droit de l'aménagement du territoire**  
**Droit de l'énergie**  
**Protection du patrimoine**

Thierry Largey (professeur à l'Université de Lausanne),  
Maïté Andrade (MLaw),  
Noémie Hofer (MLaw),  
Noémie Park (MLaw),  
Alexandre Laurent (MLaw)  
Nur Sentissi (étudiante en droit)

Cette Infolettre présente les **principaux arrêts du Tribunal fédéral (TF)** publiés durant le mois de **septembre 2024**, ainsi que quatre arrêts de la **Cour de droit administratif et public (CDAP)** du canton de Vaud.

**Aménagement du territoire**

- TF. Contrat relatif au versement d'une contribution à la revitalisation (LU)
- TF. Qualité pour s'opposer à un projet de construction (FR)
- TF. Interdiction d'habiter et remise en état (GE)
- TF. Adaptation des plans d'affectation (GR)
- TF. Obligation de résidence principale (GR)
- TF. Remise en état (ZH)
- CDAP. Maison vigneronne dans le Lavaux ; protection de l'ISOS
- CDAP. Qualité pour agir
- CDAP. Recours en déni de justice ; projet de Fan Zone
- CDAP. Délai de dépôt de dossier pour une mise à l'enquête publique complémentaire

**Droit de l'énergie**

- TF. Champ d'application de l'art. 50 LFH ; renonciation à la réduction de la redevance hydroélectrique (SH, ZH)

---

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

---

### TF 1C\_460/2023 du 6 août 2024

Autonomie communale

Qualification juridique d'une taxe

Contrat de droit administratif

Art. 5 LAT

---

En 2013, la commune d'Oberkirch (LU) conclut un contrat avec un propriétaire foncier. Au ch. 7 dudit contrat, il est prévu que, sous réserve de l'acceptation de la modification du plan d'aménagement par l'assemblée communale, le propriétaire cocontractant s'engageait à verser une contribution à la revitalisation d'un espace public et aux infrastructures à mettre en place. À cet effet, il était convenu qu'il verserait

une indemnité de 10 fr./m<sup>2</sup> à la commune pour la partie de son terrain qui passerait en zone à bâtir.

La modification du plan a été acceptée, le terrain est passé en zone à bâtir mais le propriétaire n'a pas versé d'indemnité.

En 2021, la commune dépose une action de droit administratif en vue du paiement d'une certaine somme avec intérêts. L'action est rejetée par le tribunal cantonal de Lucerne.

(c. 1.1) Le litige porte sur des prétentions découlant d'un contrat qui permet le classement d'un terrain en zone constructible et qui règle diverses obligations du propriétaire. Il doit être qualifié de contrat de

droit administratif. Il s'agit d'une affaire de droit public.

(c. 1.3) La commune invoque la violation de son autonomie communale. Elle est habilitée à recourir au sens de 89 al. 2 let. c LTF. La question de savoir si elle bénéficie effectivement de l'autonomie revendiquée n'est pas une question d'entrée en matière, mais d'appréciation matérielle ; il suffit qu'elle soit touchée dans sa qualité de titulaire de la puissance publique. Il n'est pas nécessaire d'examiner si la commune a également la qualité pour recourir sur la base de l'art. 89 al. 1 LTF.

(c. 3) La commune invoque une violation de l'autonomie communale (art. 3 al. 3 GG/LU et art. 3 de la loi sur la planification et la construction de Lucerne PBG/LU). Selon la jurisprudence, les communes sont autonomes dans un domaine lorsque le droit cantonal ou fédéral ne le règle pas de manière exhaustive, mais le laisse entièrement ou partiellement à la commune. L'étendue de l'autonomie communale résulte du droit constitutionnel et législatif cantonal applicable au domaine concerné.

(c. 3.2) Selon l'art. 3 al. 2 PBG/LU, l'aménagement local incombe aux communes. L'art. 77 al. 1 let. a KV/LU prévoit que le canton et les communes se procurent leurs ressources par le biais d'impôts et de taxes. Dans l'arrêt ATF 142 I 177, le TF a confirmé que la perception de la taxe de la plus-value de l'art. 5 LAT était de la compétence communale pour autant que le canton n'ait pas fait usage de sa compétence législative et ne réglemente pas lui-même la taxe sur la plus-value ni ne fixe le cadre dans lequel les communes sont tenues ou autorisées à percevoir des taxes sur la plus-value.

En l'occurrence, le canton de Lucerne a introduit une taxe sur la plus-value en janvier 2018, alors que le contrat litigieux a été conclu en février 2013. Dès lors, la commune peut se prévaloir du fait que l'aménagement local lui incombait, ainsi que la perception d'une taxe. Elle pouvait donc valablement conclure le ch.7 de ladite convention avec le propriétaire concerné.

(c. 4) La question se pose de savoir si l'instance précédente a valablement nié l'existence d'une base légale suffisante pour fonder le paiement de l'indemnité de 10 fr. par m<sup>2</sup> de terrain classé en zone à bâtir.

Pour ce faire, il convient d'aborder la qualification juridique de la taxe contestée.

(c. 5.1) L'instance précédente a conclu, sur la base de l'affectation de l'indemnité convenue, à une participation aux coûts d'un projet de revitalisation. Elle a nié l'existence d'une base légale permettant de percevoir une telle participation aux frais, rejetant l'action.

(c. 5.2) Pour la commune, il s'agirait d'une taxe constituant la compensation d'un avantage particulier au sens de l'art. 5 al. 1 LAT. La convention faisait partie de la révision du plan local de 2008-2010 et avait été intégrée dans le processus de formation de l'opinion des électeurs pour la prise de décision concernant le plan local.

(c. 5.2.1) L'art. 5 LAT prévoit un régime de compensation approprié des avantages et inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire. Les objets de la taxe sont essentiellement les plus-values et d'autorisation. Conformément à la jurisprudence, la compensation d'un avantage résultant de l'aménagement du territoire est qualifiée, en l'absence de lien entre la plus-value créée par le sol et les dépenses de la collectivité, de « taxe causale indépendante des coûts » ; elle constitue le corollaire de l'indemnité pour moins-value en cas d'expropriation matérielle.

(c. 5.2.2) En l'espèce, la convention prévoit que la commune perçoive une prestation pécuniaire de la part du propriétaire pour l'accomplissement d'une tâche publique (revitalisation de la Sure, infrastructure publique d'une aire de jeux, un chemin pour piétons et cyclistes), ce qui fait bien d'elle une taxe qui, en contrepartie, est liée à une modification du plan de zone, condition sous réserve de laquelle le contrat a été conclu. La condition s'est réalisée et l'indemnité de 10 fr. par m<sup>2</sup> correspond précisément au sens et au but de l'art. 5 al. 1 LAT, elle vise à compenser

la plus-value des terrains du propriétaire classés en zone à bâtir en raison du plan.

Or, l'affectation convenue par les parties de l'indemnité n'est pas pertinente pour qualifier la taxe de compensation de la plus-value, d'autant plus qu'à l'époque de la conclusion du contrat, la législation fédérale sur l'aménagement du territoire ne contenait pas de prescriptions concrètes à ce sujet. De plus, la participation aux frais convenue correspond aux mesures au sens de l'art. 3 LAT.

(c. 6) Il convient à présent de vérifier si la taxe sur la plus-value par contrat dispose d'une base légale suffisante.

(c. 6.1) L'exigence d'une base légale en matière de droit fiscal est un droit constitutionnel autonome dont la violation peut être directement invoquée sur la base de l'art. 127 Cst.

(c. 6.2) Un contrat de droit administratif est admissible si la loi n'exclut pas une solution contractuelle et s'il constitue une forme d'action plus appropriée que la décision. Il ne doit pas contrevenir à des normes juridiques valables et doit reposer sur une règle de droit générale et abstraite, suffisamment précise, qui doit avoir été édictée sous forme de loi s'il s'agit d'une réglementation importante. Par dérogation, un contrat de droit administratif est admissible dans des cas particuliers, même si aucune norme n'autorise expressément la conclusion d'un contrat. Il est également possible d'obliger une partie contractante à fournir des prestations ou des contributions publiques que l'autorité ne pourrait pas lui imposer par voie de décision ; les prestations convenues par contrat doivent toutefois reposer sur une base légale.

(c. 6.2.1) Selon la jurisprudence et la doctrine dominante, le mandat législatif de l'art. 5 LAT est de nature contraignante. D'après l'art. 105 PBG/LU, les communes sont habilitées à conclure un contrat de droit administratif en cas de changement d'affectation dans des zones soumises à l'obligation d'établir un plan de construction ou d'aménagement, ainsi qu'en cas d'adoption ou de modification d'un plan de construction.

(c. 6.2.2) Du point de vue de droit fédéral, l'élément décisif est qu'une taxe sur la plus-value soit introduite et qu'une compensation appropriée soit réglée, mais non pas que cela se fasse au niveau cantonal ou communal. Il ne serait donc guère conforme au droit fédéral d'interdire aux communes de remplir elles-mêmes le mandat fédéral en cas de non-respect du mandat législatif par le législateur cantonal (ATF 142 I 177, consid. 4.2. 3).

(c. 6.2.3) En l'espèce, le législateur cantonal n'avait pas encore introduit de taxe sur la plus-value au moment de la conclusion du contrat. L'aménagement du territoire local étant une tâche qui incombe à la recourante et pour laquelle la perception d'une taxe sur la plus-value est prescrite par le droit fédéral ; la commune était donc pleinement habilitée à exiger une compensation pour la plus-value liée au plan dont il était question.

Quant à la validité de la forme de l'accord contenu au ch.7, l'art. 5 al. 1 LAT n'interdit pas le prélèvement contractuel de taxes sur la plus-value. Le propriétaire s'est volontairement déclaré prêt à accepter la taxe sur la plus-value avant que la base légale cantonale ne soit entrée en vigueur. Même en l'absence d'une autorisation cantonale directe de la commune, le point litigieux du contrat de droit administratif repose sur une base légale suffisante dans la LAT et constitue une base légale pour la perception de la taxe sur la plus-value litigieuse.

L'instance précédente a nié à la recourante la compétence de percevoir une taxe contractuelle sur la plus-value à tort. Il s'agit d'une violation de son autonomie communale.

Le recours est admis.

## **TF 1C\_343/2023 du 20 août 2024**

### **Qualité pour s'opposer à un projet de construction**

---

Recours contre décisions d'irrecevabilité faute de qualité pour agir de l'opposant à un projet de construction en dehors de la zone à bâtir, dans la commune de Torny (FR).

(c. 1) L'objet du litige devant le Tribunal fédéral concerne uniquement la recevabilité de

l'opposition contre les décisions préfectorales et celle de la Direction du développement territorial du canton de Fribourg. Les griefs soulevés par le recourant portant sur le fond sont irrecevables.

(c. 3.1) Sur la base de l'art. 33 LAT, les cantons doivent, sur le plan cantonal, reconnaître la qualité pour recourir contre les décisions fondées sur la LAT et sur les dispositions cantonales et fédérales d'exécution au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le TF. Le droit cantonal doit admettre, au moins dans la même mesure, la qualité pour former opposition dans la procédure d'autorisation de construire.

Il convient dès lors d'examiner si le refus de reconnaître au recourant la qualité d'opposant est conforme à l'art. 89 al. 1 LTF. La qualité pour recourir au sens de cette disposition est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation.

Selon la jurisprudence, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. La distance entre bâtiments constitue un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé, au maximum, à une centaine de mètres du projet litigieux. Le critère de la distance n'est toutefois pas à lui seul déterminant, s'il est certain ou vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir.

En matière d'immissions matérielles, pour déterminer si le propriétaire voisin d'une installation litigieuse est particulièrement atteint, il convient d'examiner la nature et l'intensité du bruit provoqué par cette installation ainsi que le niveau des nuisances existantes. Il ne suffit pas d'invoquer un quelconque bruit supplémentaire pour avoir la

qualité pour recourir. L'augmentation des nuisances doit être nettement perceptible.

Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier. Cela vaut en particulier lorsque la question de la qualité pour recourir constitue l'objet même de la contestation.

(c. 3.2) En l'espèce, la parcelle la plus proche du recourant se trouve à 350m de la construction projetée, soit à une distance bien supérieure à celle qui permettrait d'admettre la qualité pour recourir d'un voisin.

(c. 3.3) Concernant les nuisances sonores, l'instance inférieure a retenu, se fondant sur les préavis de services spécialisés, qu'il était improbable que l'installation de nourrissage critiquée par le recourant soit audible chez le recourant. En outre, il existait déjà un bâtiment agricole entre la construction projetée et les bâtiments du recourant, ainsi que deux silos, déjà utilisés, dont le fonctionnement était critiqué par le recourant comme étant bruyant, qui ne faisaient pas partie du projet attaqué.

S'agissant du bruit causé par le trafic, l'instance inférieure a relevé que l'extension litigieuse n'occasionnerait qu'un faible nombre de trajets supplémentaires et qu'ils ne provoqueraient pas de dépassement des valeurs limites d'immissions sur un des locaux à usage sensible au bruit (LUSB).

Finalement, s'agissant des émissions d'odeurs, l'instance précédente a constaté, sur la base des mêmes rapports, que les distances minimales avec les bâtiments d'habitation du recourant étaient respectées. La distance entre les bâtiments du recourant et la construction litigieuse était même dix fois plus élevée que la demi-distance minimale applicable dans le cas d'espèce et de cinq fois plus que la distance minimale applicable à une zone de type résidentiel, de sorte que les dispositions préventives en matière de protection de l'air, d'émissions d'odeurs étaient respectées.

(c. 3.4 - 4) Le recourant ne parvient pas à rendre vraisemblable l'existence d'une atteinte

particulière susceptible de fonder sa qualité pour agir.

Le recours est rejeté.

## **TF 1C\_483/2023 du 13 août 2024**

### **Interdiction d'habiter**

#### **Remise en état**

---

Recours contre une décision de refus d'autorisation de construire et d'interdiction d'habiter, dans le domaine de la construction (Commune de Genève-Cité). A. SA est propriétaire d'une parcelle depuis 2014 et a transformé sans autorisation des combles destinés à des bureaux en deux logements. Cette transformation a été constatée en 2020 et a conduit à l'ouverture d'une demande de régularisation. Celle-ci a été rejetée en raison de problèmes de sécurité et d'habitabilité. Cette décision a été contestée devant le TAPI, qui a rejeté le recours de A. SA en décembre 2022, puis devant la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève qui l'a également rejetée.

A. SA a alors formé un recours au TF, sollicitant l'annulation des décisions précédentes et l'octroi de l'autorisation de construire.

(c. 3) La recourante invoque la violation de l'interdiction de l'arbitraire et la violation du principe de la bonne foi et de la confiance. Elle affirme que les autorités connaissaient l'existence d'un studio sur cette parcelle dès les années 1950, ce qui constituerait une autorisation tacite pour son affectation à l'habitation.

(c. 3.1) Le TF rappelle que le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) impose aux organes de l'État de ne pas adopter un comportement contradictoire ou abusif. De ce principe découle pour les administrés un droit fondamental à la protection de leur bonne foi dans leurs relations avec l'État.

(c. 3.2) La Cour de justice a confirmé la décision de refus d'autorisation de construire qui a été émis le 31 janvier 2022 et a validé le refus de régularisation, estimant que la recourante ne pouvait se prévaloir d'un droit acquis au maintien des velux pour un usage d'habitation.

(c. 3.2.1-3) La Cour de justice a constaté qu'aucun studio n'était mentionné sur le plan des combles du 12 mars 1959 et aucune autorisation d'aménagement n'a été délivrée. La tolérance des autorités et l'absence de réaction de leur part ne constitue pas une autorisation formelle. Elle ne permet pas de déduire un droit acquis ni d'invoquer la bonne foi pour justifier la transformation en deux appartements.

(c. 3.3) Le TF n'a pas à examiner d'office le fait que la Cour de justice a appliqué l'art. 12D LCI pour évaluer la conformité et l'habitabilité des deux appartements réalisés sans autorisation dans le cadre de la demande de régularisation car la recourante n'a pas démontré que cette disposition avait été appliquée de manière arbitraire. Le grief est donc rejeté.

(c. 4) La recourante conteste la légitimité des ordres d'interdiction immédiate d'habiter les combles et de remettre les lieux en état conformément à l'autorisation en vigueur. Elle soutient que ces mesures sont contraires au principe de la bonne foi et qu'elles sont disproportionnées.

(c. 4.1.1-4.1.2.) Selon la jurisprudence, l'ordre de supprimer ou de mettre en conformité une construction réalisée sans autorisation n'est pas en soi contraire au principe de proportionnalité. L'autorité peut toutefois y renoncer si les dérogations sont mineures, si l'intérêt public lésé ne justifie pas les dommages causés par la démolition, si le constructeur pouvait légitimement croire qu'il était autorisé à réaliser l'ouvrage, ou s'il existe des chances sérieuses de reconnaissance de la conformité. En ce qui concerne les restrictions de propriété, le TF examine librement leur adéquation à un intérêt public et leur respect du principe de proportionnalité, tout en se montrant plus réservé sur des questions d'appréciation ou des circonstances locales que les autorités cantonales connaissent mieux. Les griefs de violation des droits fondamentaux nécessitent une motivation claire et précise de la part de la partie recourante.

(c.4.2.-4.2.2.) L'interdiction immédiate d'habiter et l'ordre de remise en état des combles se basent sur les articles 129 et 130 de

la LCI. La Cour de justice a confirmé que les locaux n'avaient pas la qualité suffisante en matière d'habitabilité. Concernant la remise en état, elle a souligné qu'aucune autorisation légale n'avait été donnée pour l'aménagement des combles en locaux d'habitation, et que le Département n'avait jamais accepté un changement d'affectation. Partant, la mention du studio dans une lettre du département de 1959 ne constitue pas une garantie. La dérogation aux règles d'habitabilité ne peut pas être considérée comme mineure, car l'intérêt public en matière d'habitabilité doit prévaloir sur l'intérêt privé de la recourante, qui est strictement économique. En modifiant l'affectation des combles pour créer deux appartements sans autorisation, la recourante a mis l'autorité devant un fait accompli.

(c.4.3.1.-4.3.3) La Cour de Justice n'a pas explicitement écarté l'existence du studio, mais a établi qu'il n'a pas été autorisé. L'ordre de remise en état concerne uniquement des locaux commerciaux, excluant le studio. Ces mesures visent à assurer la sécurité et la salubrité des logements. La recourante n'apporte aucune explication sur la bonne foi ni sur l'application arbitraire des articles 120 et 130 LCI. Le grief est donc rejeté.

(c. 5.) Le recours est rejeté.

## **TF 1C\_316/2023 du 18 juillet 2024**

### **Plan de quartier Guarda Pitschen Adaptation des plans d'affectation**

---

L'affaire concerne le plan de quartier de Guarda Pitschen qui prescrit pour la construction deux parcelles voisines (41646 et 41693) la réalisation d'un garage commun. À la suite de difficultés pour réaliser le garage, la commune de Scuol (GR) révisé le plan de quartier afin de prévoir deux dessertes séparées pour les parcelles en question. Le litige porte sur cette révision.

(c. 4.2) Le TF relève que, selon sa jurisprudence, les plans peuvent être réexaminés et adaptés si les circonstances se sont sensiblement modifiées. Plus une révision de planification se rapproche du délai de 15 ans prévu à l'article 15 al. 1 LAT, moins la confiance en la pérennité du plan est grande. En outre, les erreurs

manifestes de planification peuvent être corrigées peu de temps après l'adoption d'un plan.

(c. 4.3) En l'espèce, une disposition du plan de quartier (art. 11) s'est avérée insuffisante, faute d'un mécanisme de résolution des conflits, et a ainsi empêché la réalisation de la construction prévue, dans la mesure où l'actuelle parcelle n° 41693 n'a pas pu être construite jusqu'alors, faute d'accord de la recourante pour un garage commun. Cette disposition s'est avérée être une erreur de planification et doit être remplacée dans le cadre de la révision du plan de quartier. Compte tenu de l'ancienneté du plan de quartier (plus de 15 ans), de l'étendue extrêmement limitée de la révision partielle prévue à cette même disposition, qui ne concerne que les deux parcelles nos 41646 et 41693, de l'intérêt public important à la réalisation complète du plan de quartier et des intérêts très faibles dignes de protection à la pérennité du plan, l'instance précédente a nié à juste titre en l'espèce toute violation de l'art. 21 al. 2 LAT par la révision du plan de quartier.

(c. 6) Le recours est rejeté.

## **TF 1C\_230/2023 du 12 juillet 2024**

### **Obligation de résidence principale**

---

L'arrêt concerne l'obligation de résidence principale ordonnée par la commune de Breils/Brigels (GR) et inscrite au registre foncier – pour un appartement.

La recourante, propriétaire de l'appartement en cause, a été au bénéfice d'une suspension de l'obligation de résidence principale jusqu'au décès de sa mère qui occupait le logement. Elle recourt contre la décision de la commune l'enjoignant à se conformer à l'obligation de résidence principale faisant suite à la fin de la suspension.

(c. 4) La disparition du motif de suspension de l'obligation de résidence principale n'implique pas d'établir à nouveau les faits. En outre, et bien qu'elle en exprime l'intention, les éléments objectifs ne permettent pas d'établir que le centre de vie de la recourante se trouve dans la commune de Breil/Brigels et que celle-

ci fait usage de son logement comme résidence principale.

(c. 5) Les conditions d'une autorisation exceptionnelle de suspension de l'obligation de résidence principale (art. 14 LRS) ne sont pas remplies en l'espèce.

(c. 6) Le recours est rejeté.

## **TF 1C\_102/2022 du 9 juillet 2024**

### **Remise en état**

---

Par contrat d'achat du 1<sup>er</sup> juillet 1974, le recourant a acquis un terrain sur lequel a été érigé légalement une maison d'affectation en 1962. Un garage a été autorisé en 1992 sur la même parcelle. En 2019, la commune de Wädenswil (ZH) exige du recourant qu'il dépose une demande d'autorisation de construire *a posteriori* afin de régulariser un accès privé et une remise (cabane de jardin), de même qu'un appartement indépendant au sous-sol de la maison.

L'autorité cantonale accorde l'autorisation dérogatoire de construire pour l'appartement indépendant, en vertu de l'art. 24c LAT. Ce faisant, l'autorité constate que les possibilités d'extension au sens de cette disposition sont épuisées.

S'agissant des deux constructions annexes, une autorisation de construire au sens des art. 24 ss LAT est rejetée et la remise en état ordonnée. Le propriétaire concerné recourt contre cette décision jusque devant le Tribunal fédéral (son recours étant rejeté par le Tribunal cantonal zurichois).

(c. 2 – c. 3.1) Le TF rappelle le régime juridique de l'art. 24c LAT.

(c. 3.2 – c. 4.2) La Cour fédérale considère qu'en l'espèce les plans autorisés en 1962 et en 1992 figurant au dossier ne permettent pas de tirer des conclusions sur les surfaces d'habitation et annexes préexistantes invoquées par le recourant. Par conséquent, l'autorité précédente pouvait raisonnablement partir du principe que les documents figurant au dossier n'offraient pas d'indices suffisants pour conclure que les surfaces d'habitations et les annexes invoquées par le recourant dans la

présente procédure existaient déjà avec une vraisemblance prépondérante le 1<sup>er</sup> juillet 1972.

(c. 5 – c. 6) Le TF rappelle, s'agissant du droit d'être entendu, que le refus d'un moyen de preuve demandé est admissible lorsqu'une autorité peut, par une appréciation anticipée de ce moyen, lui dénier la capacité d'établir le fait allégué. Or, l'appréciation anticipée des moyens de preuve ne peut être revue par le TF que sous l'angle de l'arbitraire. En l'espèce, l'autorité inférieure n'a pas fait preuve d'arbitraire en refusant au propriétaire une audition de son épouse ; la valeur probante de ce moyen étant par ailleurs faible vu la proximité personnelle de la témoin avec le recourant.

De même, le refus d'une inspection locale lors de l'instance précédente n'est pas non plus jugé arbitraire en l'espèce. Les photographies prises lors d'une inspection par le Tribunal de première instance sont suffisantes pour se faire une idée de la situation.

(c. 7) Tant la remise servant à stocker du bois et des outils que l'abri de jardin ne sont pas jugés nécessaires pour l'utilisation de la construction principale. S'agissant de la remise en particulier, la Cour relève que le recourant a pu se chauffer au bois pendant 10 ans sans la présence de cette dernière.

(c. 8) Vu la violation importante du principe de séparation du bâti et du non bâti, la demande de remise en état n'est pas disproportionnée. Le TF relève par ailleurs que le recourant n'est pas de bonne foi en l'espèce.

Le recours est rejeté.

## **CDAP AC.2024.0115 du 26.9.2024**

### **Transformation d'une maison vigneronne Protection de l'ISOS**

---

Regeste. Recours de l'Association Sauver Lavaux contre le permis de construire pour la transformation d'une maison vigneronne (en note 4 et à l'ISOS). Préavis favorable de la Commission consultative de Lavaux (CCL) et des autorités cantonales spécialisées. Pas d'abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité.

Les conditions règlementaires pour l'octroi d'une dérogation à la hauteur des bâtiments sont réunies. Les travaux apportent une amélioration de l'aspect du bâtiment et de son intégration dans le milieu bâti (c. 6).

La transformation de la toiture n'entraîne aucune aggravation des inconvénients pour les voisins et améliore la situation existante (c. 7).

Les percements projetés dans la toiture sont conformes au règlement communal, à l'exception d'une lucarne dont la dimension doit être réduite (c. 8).

La municipalité est enjointe à faire respecter le permis de construire qu'elle a délivré qui pose comme condition la couleur terracotta des panneaux photovoltaïques projetés sur les lucarnes (c. 9).

Admission partielle du recours.

#### **CDAP AC.2024.0136 du 26.9.2024** **Qualité pour agir à raison de la distance**

---

*Regeste.* Recours d'opposants contre la décision de la municipalité autorisant la construction d'un abribus sur une parcelle privée.

L'emplacement prévu pour l'abribus est distant d'environ 260 m du bâtiment dans lequel habitent les recourants les plus proches. Constat qu'à cette distance, et vu la configuration des lieux, ils ne feront tout au plus qu'entrapercevoir l'abribus projeté.

Ces recourants ne font pas valoir que leur situation serait touchée d'une autre manière par l'abribus projeté, étant précisé que la situation du bâtiment voisin, en note 4, dont ils ont contesté la décision autorisant sa démolition, n'est pas liée au projet d'abribus. Ils n'ont donc pas la qualité pour recourir.

Irrecevabilité du recours.

#### **CDAP AC.2024.0120 du 18.9.2024** **Recours en déni de justice** **Projet de Fan Zone**

---

*Regeste.* Recours pour déni de justice au motif que la Municipalité de Vevey n'a pas donné suite à la demande des recourants de

soumettre à la procédure de permis de construire le projet de Fan Zone dans le Jardin du Rivage pour la durée des championnats de foot Euro 2024.

La question de l'intérêt actuel au recours est laissée ouverte. La municipalité n'avait pas à se saisir de la requête des recourants dès lors que les installations concernées ne sont pas soumises au permis de construire, ce dont les recourants avaient déjà été informés. Il n'y a ainsi pas de déni de justice.

Les griefs relatifs aux nuisances sonores de la manifestation sont à examiner dans le cadre de la procédure POCAMA et sont donc irrecevables dans le cadre de la présente procédure.

Rejet du recours.

#### **CDAP AC.2024.0059 du 05.9.2024** **Délai de dépôt de dossier pour une mise à l'enquête publique complémentaire**

---

*Regeste.* Recours du propriétaire contre la décision ordonnant le dépôt d'une demande de permis de construire complémentaire pour travaux sans autorisation sur sa parcelle.

En cours de procédure, le recourant a acquiescé à la demande de la municipalité. Le délai pour déposer le dossier de demande de permis de construire complémentaire est court mais il fait suite à plusieurs mises en demeure adressées par la municipalité en 2023 déjà, auxquelles le recourant n'a que partiellement donné suite.

Recours rejeté dans la mesure où il conserve un objet.

### TF 2C\_539/2023 du 5 juin 2024 Champ d'application de l'art. 50 LFH Renonciation à la réduction de la redevance hydroélectrique

---

Entre 2008 et 2012, une société hydroélectrique rénove sa centrale sur le Rhin qui concerne les cantons de Zurich et de Schaffhouse. La rénovation implique une production électrique réduite d'environ 22% durant cette période. Après avoir payé sans réserve sa redevance hydroélectrique, la société réclame au DETEC une réduction *a posteriori*. Cette réduction lui est partiellement accordée par le TAF, qui l'admet en période de travaux pour les pertes imprévisibles, mais pas dans la mesure où les pertes de production sont prévisibles.

La société recourt au TF pour obtenir la réduction de la redevance hydroélectrique, y compris pour les pertes de production prévisibles.

#### (c. 3) Arguments des parties

(c. 3.1) Le TAF a considéré que l'art. 50 LFH s'applique également aux rénovations ou agrandissements de centrales existantes, et non uniquement à la construction d'une nouvelle centrale. Cet article serait contraignant et le contrat de concession y renverrait, sans pouvoir y déroger. En revanche, au vu des règles de la bonne foi dans les relations commerciales, en payant sans réserve la redevance pour les années 2008 et 2009, la recourante aurait implicitement renoncé à demander par la suite une réduction pour les pertes prévisibles.

(c. 3.2) La recourante rejoint le TAF s'agissant du caractère contraignant de l'art. 50 LFH et de l'impossibilité d'y déroger dans le contrat de concession. Selon elle, on ne saurait interpréter son paiement de la redevance comme un renoncement à une demande de réduction pour pertes prévisibles, cette possibilité lui étant offerte par la loi.

Une telle renonciation équivaldrait à une donation aux cantons de Schaffhouse et Zurich,

qui ne peut être présumée s'agissant d'une entreprise agissant à but économique.

De plus, quand bien même la recourante aurait renoncé à la réduction par paiement, ce renoncement ne serait valable que pour les années 2008 et 2009, le droit à la demande de réduction se renouvelant pour chaque année de paiement.

#### (c. 4) Interprétation de l'art. 50 LFH ; ce dernier s'applique aux rénovations et agrandissement de centrales existantes

En vertu d'une interprétation systématique, téléologique et contemporaine (« *zeitgemäß teleologische Auslegungselement* »), le terme « construction » de l'art. 50 LFH doit également comprendre les rénovations et les augmentations de centrales, et non exclusivement à la construction de nouvelles centrales. La réduction de redevance octroyée encouragera ainsi la modernisation, la rénovation et l'extension des centrales hydroélectriques existantes.

#### (c. 5) La renonciation implicite au droit à une réduction n'est valable que pour les années payées, et pour les pertes prévisibles

(c. 5.1) L'art. 50 LFH est contraignant. Le concessionnaire ne peut renoncer contractuellement à son droit dans le contrat de concession.

(c. 5.2.1 - 5.2.2) Selon l'art. 50 al. 1 LFH, aucune redevance ne peut être réclamée durant le délai fixé pour les travaux. Toutefois, si durant cette période, le concessionnaire verse de bonne foi une redevance, cette dernière doit être admise.

(c. 5.3.1) En vertu de l'art. 50 al. 2 LFH, la possibilité de renoncer à une réduction de redevance vaut à fortiori dans les six années suivant l'échéance du délai fixé pour la construction. L'art. 50 al. 2 LFH ne consacre qu'une possibilité de demander une réduction de redevance et non une interdiction de réclamer une redevance comme à l'art. 50 al. 1 LFH.

(c. 5.3.3) S'agissant des années 2008 et 2009, la recourante a ainsi renoncé implicitement à son droit à obtenir une réduction en payant de

bonne foi la redevance complète, sans réserver la possibilité d'exiger une réduction conformément à l'art. 50 al. 2 LFH.

(c. 5.3.4) Ce renoncement implicite ne pouvait toutefois se rapporter, par nature, qu'aux pertes de puissance brutes prévisibles selon la planification de la rénovation et de l'extension de la centrale. Malgré le paiement sans réserve de la redevance hydraulique en 2008 et 2009, il serait donc excessif de voir dans ce comportement une renonciation à une réduction de la redevance hydraulique en rapport avec des pertes de puissance brute imprévisibles – autrement dit à un droit de réduction (supplémentaire) inconnu suite à l'assainissement et à l'augmentation de capacité de la centrale.

(c. 5.3.5) On ne voit pas pourquoi la renonciation implicite à une réduction de la redevance hydraulique par le paiement sans réserve de la redevance hydraulique pour une année (ou ici pour deux ans) devrait être valable pour tout le délai autorisé pour la construction (art. 50 al. 1 LFH) et pendant les six premières années après l'expiration du délai de construction (art. 50 al. 2 LFH). Un effet déclaratif ne peut être attribué au comportement implicite de la recourante que pour l'année en question, plus précisément pour les deux années 2008 et 2009.

(c. 5.4) Le recours s'avère donc partiellement fondé – à savoir en ce qui concerne la réduction de la redevance hydraulique demandée par la recourante pour les pertes de prestations brutes prévisibles en 2010 et 2011.

#### **(c. 6) Frais et dépens**

(c. 6.1-6.2) La recourante a obtenu gain de cause pour deux années, sur une somme équivalent à 55% de ses prétentions. En conséquence, 45% des frais de justice peuvent être mis à sa charge. Les cantons, eux, succombent partiellement et devront payer les frais de justice à hauteur de 55%.

Entre cantons, la répartition des frais peut se faire en fonction de leur part à la force hydraulique utilisable, soit 1/3 pour Schaffhouse et 2/3 pour Zurich.

6.3. Compte tenu des conséquences financières de la procédure de recours, l'affaire est renvoyée à l'instance précédente (art. 67, art. 68 al. 5 LTF).