

# **VD\_OMNI AC.2007.0192 vom 26. Februar 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0192](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0192)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0192 du 26 février 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0192 del 26 febbraio 2008

## **Regeste**

MÜHLETHALER/Municipalité de St-Saphorin, Service du développement territorial |  
Ordre de démolition confirmé pour un cabanon de jardin construit en 1995 sans autorisation cantonale et dont la destination n'est pas conforme à la zone agricole. Peu importe que la construction ait été réalisée plus de dix ans auparavant et qu'elle ait été autorisée par la municipalité. Les recourants n'ignoraient pas la procédure applicable aux constructions hors zone à bâtir, et le canton n'a pas eu connaissance des travaux avant 2007. Le droit d'exiger la remise en état n'est pas prescrit et l'ordre de démolition respecte le principe de proportionnalité.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le bâtiment des recourants est situé sur une vaste parcelle colloquée en zone agricole par le plan des zones de St-Saphorin approuvé le 20 mars 1981. S'agissant d'une construction hors zone à bâtir, les recourants ne contestent pas que tous travaux de construction, transformation ou agrandissement sont soumis à une autorisation spéciale de l'autorité cantonale en application des art. 22 et 24ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) ainsi que des art. 81 et 120 let. a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). Il convient dès lors d'examiner dans un premier temps si les travaux litigieux peuvent être autorisés en application de l'art. 22 al. 2 let. a. LAT comme conformes à l'affectation de la zone. Si tel n'est pas le cas, il convient encore d'examiner s'ils peuvent être autorisés à titre de dérogatoire au sens des art. 24 ss LAT.

### **E. 2**

(...)

### **E. 3**

En ce qui concerne la remise de jardin édiflée en 1995, dont le SDT a ordonné la démolition avec la remise en état du terrain, il convient d'examiner tout d'abord si celle-ci peut être autorisée conformément au droit fédéral. a) Ainsi qu'on l'a vu ci-dessus, une autorisation fondée sur l'art. 22 al. a let. a LAT est en tous les cas exclue dès lors que l'ancien rural, transformé en bâtiment d'habitation en 1980, n'a plus d'affectation agricole. Il en va a priori de même de la remise de jardin construite en 1995, laquelle est considérée comme une dépendance du bâtiment principal (cf. courrier de la municipalité du 20 août 2007). b) La remise de jardin ne saurait au surplus être autorisée en application des art. 24d LAT et 42a OAT dès lors que ces dispositions concernent exclusivement les agrandissements destinés à permettre un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Même si ces dispositions devaient s'appliquer, le SDT considère, sans être contredit, que les travaux réalisés en 1980

et 1982 (transformation de l'ancien rural en maison d'habitation, et construction d'un abri de jardin annexe) pour augmenter les surfaces habitables avaient déjà largement atteint 60% dans les volumes existants et 100 m<sup>2</sup> au total, soit l'agrandissement maximum prévu par l'art. 42 al. 3 OAT. La surface a en outre encore été agrandie par l'adjonction, en 1990, d'une terrasse couverte avec cheminée, laquelle a été dûment autorisée par le SDT. Il en découle que le bâtiment a déjà été agrandi au-delà des possibilités offertes par le droit fédéral par les travaux réalisés de 1980 à 1990 et qu'un agrandissement supplémentaire irait à l'encontre des principes dérogatoires posés à l'art. 24d LAT. c) Il reste encore à examiner si la remise peut être autorisée en application de l'art 24 LAT, dont la teneur est la suivante. "En dérogation à l'art. 22, al. 2., let. a, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations, ou pour tout changement d'affectation, si: a) l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination; b) aucune intérêt prépondérant ne s'y oppose." La condition selon laquelle l'implantation hors de la zone à bâtir doit être imposée par la destination de l'ouvrage projeté est réalisée lorsque celui-ci ne peut être employé conformément à sa destination que s'il est réalisé à un endroit déterminé hors de la zone à bâtir, pour des raisons d'ordre technique, ou bien pour des motifs liés aux conditions d'exploitation économique d'une entreprise, ou encore à cause de la configuration ou des particularités du sol; de même, la construction hors de la zone à bâtir peut se justifier si l'ouvrage en question ne peut être édifié à l'intérieur de celle-ci en raison des nuisances qu'il occasionne. Il s'agit de critères objectifs; les points de vue subjectifs du constructeur, les considérations financières ou les motifs de convenance personnelle n'entrent pas en ligne de compte dans l'appréciation (ATF 129 II 63 consid. 3.1 p. 68 et les arrêts cités). En l'occurrence, ainsi que l'a constaté le tribunal lors de l'inspection locale, la remise est utilisée comme lieu de stockage pour du bois de chauffage et abrite également des machines de coupe permettant de débiter le bois en bûchettes. Les recourants ont expliqué lors de l'audience du 29 novembre 2007 que le bois provenait de la forêt située à l'est de la parcelle et servait à chauffer une partie de la maison. Ils ont également indiqué qu'ils ne disposaient pas dans la maison d'un lieu de stockage pour le bois ni d'un endroit pour entreposer les machines de coupe. Il s'agit toutefois de motifs de convenance personnelle dès lors qu'il existe certainement d'autres solutions pour le stockage du bois et l'entreposage des machines, même si elles s'avèrent moins pratiques. La construction de la remise dans le jardin des recourants n'est par ailleurs imposée par aucun motif objectif qui justifierait son implantation hors de la zone à bâtir. Les conditions strictes permettant d'obtenir une autorisation dérogatoire en application de l'art. 24 LAT ne sont donc pas remplies. d) Aucune des hypothèses dans lesquelles le droit fédéral autorise la construction hors des zones à bâtir n'étant réalisée, c'est à juste titre que l'autorité cantonale compétente a refusé a posteriori l'autorisation spéciale prévue à l'art. 120 al. 2 let. a LATC. 4. Les recourants s'opposent à la démolition de la remise de jardin et à l'ordre de remise en état du terrain en invoquant le principe de la proportionnalité et la protection de la bonne foi. a) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit cependant renoncer à cette mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 123 II 248 consid. 3bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224s.). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la

proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 et 111 Ib 213 précités) b) aa) En l'occurrence, on ne se trouve pas en présence d'une violation mineure du droit dès lors que, de jurisprudence constante, les règles relatives à la délimitation des zones à bâtir, respectivement à la prohibition de construire hors des zones à bâtir, répondent à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (cf. Tribunal administratif, AC.2006.0144 du 23 mai 2007 et la jurisprudence citée). L'intérêt public au maintien des territoires sis hors de la zone à bâtir libres de construction est par conséquent important. bb) On relèvera en outre que les recourants peuvent difficilement se prévaloir de leur bonne foi en faisant valoir que la construction de la remise a été formellement autorisée par la municipalité, et qu'ils ignoraient que la délivrance du permis de construire était soumise à l'octroi d'une autorisation cantonale préalable. En effet la procédure applicable aux constructions hors zone à bâtir leur était connue, puisqu'ils avaient précisément sollicité une autorisation cantonale en 1990 pour la construction de la terrasse couverte, qualifiée à l'époque d'agrandissement d'importance réduite par le SAT (cf. autorisation spéciale délivrée par le SAT le 21 mars 1990). Ils n'avaient donc aucune raison objective de penser que cette procédure n'était pas applicable à la construction d'une dépendance d'environ 20 m<sup>2</sup>. cc) Enfin, on a vu ci-dessus que la remise litigieuse ne remplit aucune des conditions du droit fédéral permettant d'autoriser une construction hors de la zone à bâtir, de sorte que la délivrance d'un permis de construire est exclue. c) En ordonnant la démolition d'un ouvrage non conforme au droit, érigé sans autorisation, le SDT n'a donc pas violé le principe de la proportionnalité et sa décision doit être confirmée. 5. Les recourants font encore valoir que le droit d'exiger la démolition de la remise serait périmé. a) Le Tribunal fédéral a précisé qu'en matière de droit des constructions, le droit de l'autorité d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit se prescrit, pour des motifs de sécurité du droit, par principe après 30 ans. Toutefois, un délai de prescription plus court se justifie pour des motifs de protection de la bonne foi. Tel est notamment le cas lorsque les autorités, même si elles interviennent bien avant l'échéance du délai de 30 ans, ont toléré l'état non conforme au droit pendant des années alors que son caractère illégal leur était connu ou qu'elles auraient dû le connaître en appliquant la diligence commandée par les circonstances (ATF 107 Ia 121 consid. 1c; ATF 1P.60/1999 du 17 mai 2000 et 1P.198/2003 du 19 août 2003; cf. RDAF 2006 I p. 265). Dans un arrêt AC.2002.0009 du 8 avril 2005, cité par les recourants, le Tribunal administratif a renoncé à exiger la remise en état de combles rendus habitables par l'ancien propriétaire, en considérant que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit plus de 15 ans après l'exécution des travaux devait céder le pas face à l'intérêt privé des propriétaires actuels au maintien d'une situation qu'il n'ont pas créé et sur la base de laquelle ils ont acquis leur part de copropriété. On ne saurait toutefois déduire de cet arrêt, fondé sur des circonstances particulières, que la remise en état ne peut plus être exigée après un délai de 10 à 15 ans, comme semblent le faire les recourants. b) En l'occurrence, on ne saurait reprocher au SDT d'avoir tardé à exiger la démolition en tolérant durant plusieurs années une situation non conforme au droit. Tout indique en effet que le SDT n'a eu connaissance des travaux réalisés après 1990 qu'au moment de la demande d'autorisation déposée en 2007 pour la création de la fenêtre en façade nord-ouest. Faute d'autorisation cantonale préalable, l'autorisation délivrée par la municipalité avec dispense d'enquête publique est sans effet. Le canton conserve en conséquence le droit d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit dans le délai général de prescription de 30 ans

admis par la jurisprudence. Il s'ensuit que le SDT était en droit d'exiger la démolition de la remise construite en 1995. 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis. La requérante obtenant en partie gain de cause, les frais de procédure seront mis à sa charge à concurrence d'un émolument réduit, le solde étant laissé à la charge de l'Etat; assistée d'un mandataire, elle aura droit à des dépens réduits (art. 55 al. 3 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative - LJPA; RSV 176.36).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.