

# VD\_OMNI AC.2009.0248 vom 1. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0248](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0248)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0248 du 1 décembre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0248 del 1 dicembre 2010

## Regeste

TAUXE/Service du développement territorial, Municipalité de Leysin, Service des forêts, de la faune et de la nature, Service de l'agriculture | Construction hors zone à bâtir. Transformation d'une "sotte" "autorisée à bien plaire" par la municipalité en refuge pour cavaliers comprenant cuisine, dortoir, sale d'eau notamment. L'autorisation à bien plaire délivrée par la municipalité est radicalement nulle dès lors que la construction est sise en zone agricole et alpestre (consid. 3). L'implantation du refuge pour cavaliers en zone alpestre n'est pas imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT (consid. 4). Ordre de démolition du refuge confirmé (consid. 7). Examen de la bonne foi du constructeur et de la proportionnalité de l'ordre de démolition.

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant a requis l'audition en qualité de témoin de Patrick Soguel, ancien employé du SDT. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494). Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités). La jurisprudence admet aussi que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429). En l'espèce, même si le représentant du SDT avait donné un accord ferme sur l'admissibilité des travaux, le constructeur ne pouvait de toute façon pas se contenter de garanties données par oral par un membre du SDT pour entreprendre ou achever ceux-ci. En outre, les notes manuscrites de M. Soguel ont été produites en inspection locale ; le recourant et l'inspecteur forestier, qui étaient présents lors de l'entrevue de 2002 concordent à dire que M. Soguel a alors donné une autorisation orale de terminer des travaux destinés à assurer la conservation de l'objet (pose de fenêtre, toit) et qu'il a déclaré qu'une enquête publique était nécessaire. Connaître les raisons pour lesquelles le formulaire 66 que le recourant dit avoir remis à M. Soguel et que la Municipalité a préavisé favorablement n'a pas été suivi par le dépôt formel d'une demande de permis de construire n'est pas déterminant pour la suite du litige. Il n'y a ainsi pas lieu d'entendre M. Soguel.

## **E. 2**

Le recourant et la Municipalité ont requis que la procédure soit suspendue pour permettre le dépôt d'une demande de permis de construire. Le SdT et le SFFN ont précisé qu'ils ne modifieraient pas leurs décisions quelles que soient les prises de positions des autres services de l'Etat. Le recourant a exposé qu'il disposait de sa propre source, que l'électricité serait produite par des panneaux solaires et que l'évacuation des eaux usées devait encore être prévue. La Municipalité a renchéri en faisant valoir que l'atteinte à la réglementation ne pouvait être appréciée sans que toutes les autorités se soient prononcées. Le recourant conteste en outre que les normes relatives à la protection de la forêt puissent être applicables dès lors que l'emplacement de la lisière n'a pas été déterminé en raison de l'absence de mise à l'enquête publique. S'il est possible de déroger, à des conditions très strictes, à l'exigence de la conformité à l'affectation de la zone (art. 23 et 24 à 24 d LAT), on ne peut jamais se soustraire à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let b LAT) ( P. Zen-Ruffinen, Ch. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Stämpfli, Berne 2001, n° 554 p. 256), et en l'occurrence, il ne l'est pas, même s'il était possible en raison de la source d'assurer l'alimentation d'eau sans d'importants travaux ou si la pose de panneaux solaires étaient suffisants. Le fait que toutes les autorités ne se sont pas exprimées sur le projet n'est ainsi pas déterminant. En outre, les photographies au dossier de 1995 et 2004 démontrent la proximité de la forêt. Il en va de même de l'extrait de la carte issue de geoplanet qui indique que la construction est juste à la limite de la forêt. Surtout, le SFFN a dénoncé à deux reprises le recourant pour infractions à la loi forestière en particulier son art. 5, qui dispose que l'implantation de construction à moins de 10 m de la lisière de la forêt est interdite, et le recourant a été condamné. Enfin, le tribunal a constaté lors de l'inspection locale que la forêt était proche de la construction. Dans ces circonstances, même si on ignore à combien de mètres se trouve précisément la lisière de la forêt, le tribunal retiendra qu'elle se situe à moins de dix mètres de la construction litigieuse. Point n'est besoin ainsi d'instruire plus avant cette question.

## **E. 3**

L'art. 25 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prévoit l'autorisation ou l'approbation d'une autorité cantonale pour tout projet de construction sis hors des zones à bâtir; ceci s'applique également aux changements d'affectation. Les art. 81 al. 1 et 120 al. 1 let. a de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) confirment ce principe en précisant que tout projet de construction ou de changement de l'affectation d'une construction ou d'une installation existante situé hors de la zone à bâtir doit être soumis à une autorisation spéciale préalable du département (cantonal) en charge des constructions; la décision du département compétent ne préjuge pas de celle des autorités communales (art. 81 al. 1 LATC). La jurisprudence a ainsi admis qu'un permis de construire délivré par une commune hors de la zone à bâtir, sans autorisation cantonale préalable, ne déployait aucun effet et qu'il était radicalement nul. L'autorisation cantonale est en effet un élément constitutif et indispensable de l'application de l'art. 24 LAT (cf. notamment ATF 132 II 21 consid. 3 p. 26 ss, traduit et résumé in RDAF 2007 I, p. 440 ss, avec une note de Christine Guy-Ecabert). De manière générale, l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu une décision est un motif de nullité de cette décision (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa p. 98/99 ; 114 Ia 427 consid. 8b p. 450 ; 113 IV 123 consid. 2b p. 124 ; 104 Ia 172 consid. 2c p. 176 et les références citées). Le droit de se prévaloir de la nullité d'une décision appartient à toute

personne et autorité et peut être exercé en tout temps dans toute procédure. En l'espèce, la Municipalité de Leysin a autorisé le 4 juin 1996, à bien plaisir, la construction d'une sotte sur une parcelle sise en zone agricole et alpestre. Elle a accepté le 14 septembre 2000 que ce bâtiment soit reconstruit. Ces autorisations délivrées par une commune, sans autorisation préalable de l'autorité cantonale, sont radicalement nulles.

#### **E. 4**

Selon l'art. 22 al. 2 let a LAT, une autorisation de construire n'est délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone. S'agissant de constructions situées en zone agricole, la conformité à l'affectation de la zone est définie par l'art. 16a LAT. Le premier alinéa de cette disposition prévoit que les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Seules les constructions dont la destination correspond à la vocation agricole du sol peuvent donner lieu à une autorisation ordinaire au sens de l'art. 22 LAT. En d'autres termes, le sol est le facteur de production primaire et indispensable et les modes d'exploitation dans lesquels le sol ne joue pas un rôle essentiel ne sont pas agricoles (ATF 133 II 370 consid. 4.2 p. 375 ; 129 II 413 consid. 3.1 p. 415 ; 125 II 278 consid. 3a p. 281). L'art. 34 al. 1 de l'ordonnance du 20 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) reprend cette définition, en précisant que sont conformes à l'affectation de la zone les constructions qui servent à l'exploitation tribulaire du sol. L'art. 24 LAT précise qu'en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (b). On considère que la destination d'une construction ou installation impose que celle-ci soit implantée hors de la zone à bâtir lorsqu'elle ne peut, pour des raisons objectives, être édifiée qu'à un endroit précis hors de la zone à bâtir (implantation imposée positivement par la destination de la construction) ou lorsque aucune zone à bâtir existante ne s'y prête et qu'il ne serait pas admissible d'en délimiter une, si bien que la construction ou installation en question ne peut être réalisée à l'intérieur de la zone à bâtir (implantation imposée négativement par la destination de la construction) (Muggli, Commentaire LAT, ad art. 24 n. 4). Pour juger la question de savoir si une installation est imposée par sa destination hors de la zone à bâtir, sont pris en considération des critères objectifs et non pas les idées et les vœux subjectifs des particuliers, ni des critères de commodité ou d'agrément (Zen-Ruffinen, op. cit., n° 575 p. 266). Ont été considérées comme positivement imposées par leur destination, les carrières, les gravières et les glaisières qui doivent être implantées là où gisent les matériaux recherchés et où leur extraction est réalisable du point de vue technique et économique (ATF 112 Ib 26 consid. 2 p. 30), certaines installations de télécommunication (TF 1C\_14/2008 du 25 janvier 2009 ; 1C\_345/2008 du 29 janvier 2009), une tour d'observation des marais (DC 2004/3 n° 256) ou des ouvrages qu'il est exclu de créer en zone à bâtir en raison des immissions qu'ils produisent, tels qu'un petit stand de tir (ATF 112 Ib 39) ou des constructions destinées à l'élevage et à l'hébergement d'animaux de compagnie en nombre important (DC 1995, 65, n° 168). S'agissant des hôtels et des restaurants, la jurisprudence a précisé qu'ils ne sont pas imposés par leur destination hors de la zone à bâtir (ATF 107 Ib 237, cons. 3 p. 242), même s'il s'agit d'un restaurant de passage aux abords des routes fréquentées (ATF 102 Ib 212, consid. 3 p. 217). En montagne, en particulier pendant la saison d'hiver, le besoin se fait ressentir d'offrir des possibilités de restauration aux skieurs. Pour éviter la multiplication de ce genre d'installations, on exige leur implantation à proximité directe des stations de départ

ou d'arrivée des remontées mécaniques, seule solution qui permet d'éviter de porter atteinte au paysage et de limiter les difficultés d'équipements. S'il existe d'autres possibilités de ravitaillement à une distance raisonnable, la création de nouvelles structures, aussi modestes soient-elles, n'est pas admissible (Zen-Ruffinen, op. cit., n° 578 p. 268). En l'espèce, la construction projetée ne correspond à l'évidence pas à l'affectation agricole de la parcelle, de sorte qu'il convient d'examiner si elle peut être autorisée en application de l'art. 24 LAT, comme le soutient le recourant. Le bâtiment principal est aménagé pour accueillir pour la nuit des cavaliers ou des randonneurs ; il comprend notamment un dortoir, une cuisine, une salle à manger et deux salles d'eau. Les chevaux passent la nuit à l'extérieur ou dans la grange du neveu du recourant en cas de mauvais temps. Certes, le bâtiment est destiné à permettre une halte lors de courses et à donner l'occasion aux cavaliers de dormir dans un lieu bucolique, ce qui implique qu'il soit situé dans un endroit paisible. Mais il n'en demeure pas moins que ce bâtiment pourrait être implanté en zone constructible, sauf à admettre que toutes les zones alpestres peuvent accueillir des ouvrages, tels que restaurants, cabanes, dortoirs ou hôtels, destinés aux randonneurs, cavaliers, adeptes de la raquette ou simples promeneurs qui aimeraient faire une halte ou se restaurer, sans qu'un motif objectif n'impose son implantation. Tel n'est manifestement pas l'intention du législateur de sorte qu'il y a lieu d'admettre que l'implantation de la construction litigieuse hors de la zone à bâtir n'est pas imposée par sa destination. Il en va de même de l'imposant portail, du réduit servant de sellerie et de l'abri qui couvre le bassin pour chevaux. La condition de l'art. 24 let. a LAT n'étant pas remplies, il ne sera pas examiné si un intérêt prépondérant s'oppose à l'implantation au sens de la lettre b de cet article, étant précisé que les intérêts publics et privés en jeu seront examinés ci-dessous.

## **E. 5**

Le recourant a plusieurs activités professionnelles. Il est exploitant agricole, et enregistré comme tel auprès du Service de l'agriculture. Son exploitation de montagne totalise un peu moins de 30 hectares de surface agricole utile qui lui permettent de nourrir ses vaches, au nombre d'environ 25, et ses 35 chevaux et poulains. Il loue à la commune le manège de Leysin où il développe des activités liées à l'équitation de loisir. Il a également une activité de représentant en assurances. L'art. 24b LAT prévoit que des activités accessoires non agricoles peuvent être autorisées hors de la zone à bâtir. Ainsi, lorsqu'une entreprise agricole ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisées, l'exigence découlant de l'art. 24 let. a ne doit pas être satisfaite (al. 1 er). Les activités accessoires qui sont, par leur nature, étroitement liées à l'entreprise agricole peuvent être autorisées indépendamment de la nécessité d'un revenu complémentaire, des agrandissements mesurés étant admissibles lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites (al. 1bis). Dans les centres d'exploitation temporaires, les travaux de transformation ne peuvent être autorisés qu'à l'intérieur des constructions et installations existantes et uniquement pour des activités accessoires de restauration ou d'hébergement (al. 1ter). Or, en l'espèce, on ne saurait quoiqu'il en soit considérer que le chalet projeté est une construction existante, ni qu'il s'agit d'un agrandissement mesuré au vu de sa volumétrie très supérieure à celle de l'ancienne sotte. Enfin, les conditions de l'art. 24c LAT qui régit les constructions existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone et celles 24d LAT qui traite de l'habitation sans rapport avec l'agriculture, de la détention d'animaux à titre de loisir et des constructions et installations dignes de protection ne sont à l'évidence

pas non plus remplies. En conséquence, les constructions litigieuses ne sauraient être autorisées sous l'angle des art. 24 et suivants LAT.

## **E. 6**

On notera encore que l'autorité cantonale peut délivrer une autorisation ordinaire au sens de l'art. 22 LAT pour une construction ou une installation à édifier dans l'aire forestière, lorsqu'elles sont conformes à l'affectation de la forêt et ne nécessitent pas une dérogation à l'interdiction de défricher selon l'art. 5 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo ; RS 921.0). Les constructions et installations forestières ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles soient nécessaires à une exploitation de la forêt conforme à la législation forestière et au but poursuivi, que leur emplacement soit imposé par leur destination, qu'elles ne soient pas surdimensionnées et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à leur réalisation. Tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Si ces conditions ne sont pas réalisées, l'autorisation ne peut pas être délivrée sur la base de l'art. 22 LAT ; seule une dérogation au sens de l'art. 5 LFo et 24 LAT est susceptible d'entrer en matière, laquelle implique une pesée de tous les intérêts en présence (ATF 1A.78/2005 ad AC.2000.0005 du 18 février 2005). a) Aux termes de l'art. 5 al. 1 de la loi forestière du 19 juin 1996 (LVLFo ; RSV 921.01), l'implantation de constructions à moins de 10 m de la lisière de la forêt est interdite. Selon l'art. 5 al. 2 LVLFo, le département ou la commune par délégation peut toutefois autoriser des dérogations lorsque les conditions suivantes sont réunies : la construction ne peut être édifée ailleurs qu'à l'endroit prévu (let. a), l'intérêt de sa réalisation l'emporte sur la protection de l'aire forestière (let. b), il n'en résulte pas de sérieux dangers pour l'environnement (let. c) et l'aménagement des zones limitrophes répond aux conditions de l'art. 6 de la loi (à savoir que, en principe, l'accès du public à la forêt et l'évacuation des bois doivent être garantis) (let. d). L'art. 5 LVLFo met en œuvre l'art. 17 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo ; RS 921.0) qui prévoit que les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation (al. 1) et que les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt, cette distance étant déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement (al. 2). L'art. 5 al. 2 let. a LVLFo est une norme dérogatoire ou exceptionnelle qui, appliquée strictement et littéralement, implique que si la construction peut être implantée à plus de 10 m de la forêt, l'octroi d'une dérogation n'est pas possible. Cela étant, une disposition prévoyant des dérogations ne doit pas nécessairement être interprétée de manière restrictive; une dérogation peut en effet se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (Zen-Ruffinen, op. cit., n° 556, p. 257). Toutefois, de par leur nature même, ces dérogations, en tant qu'exceptions, ne doivent bien évidemment pas devenir la règle, à défaut de quoi la règle légale serait précisément vidée de son contenu (ATF 117 Ia 141 consid. 4 p. 146 s.; 117 Ib 125 consid. 6d p. 134; 112 Ib 51 consid. 5; 107 Ia 214 consid. 5; v. aussi JAB 1985, 267 spéc. 277). Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation doit apparaître comme une réponse à la particularité du cas; celui-ci, en d'autres termes, doit apparaître comme extraordinaire par rapport à une situation normale, seule visée par le législateur, et la dérogation doit tenir compte précisément de ces circonstances spéciales (celles-ci peuvent tenir à l'intérêt privé en jeu, voire aussi à un intérêt public). Enfin, l'intérêt à la dérogation ne suffit pas; il faut au contraire le mettre en balance avec celui que poursuit la norme dont il s'agirait de s'écarter ou avec d'autres intérêts publics ou privés opposés (voir, sur toutes ces questions, AC.2002.0229 du 12 mai 2003 et références). Le Tribunal fédéral a

notamment jugé qu'une pesée des intérêts devait être effectuée s'agissant de l'application de l'art. 24 LAT, qui dispose qu'en dehors de la zone à bâtir une construction n'est autorisée que si son implantation hors zone à bâtir est imposée par sa destination, notion qui s'apparente à l'art. 5 al. 2 let. a LVLFo. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que cette condition n'avait pas un caractère absolu mais devait au contraire être relativisée (sur ce qui précède, cf. AC.2008.0156, consid. 4a du 28 décembre 2009 ; AC.2001.0090 du 27 mai 2002 consid. 6) . En l'espèce, la condition de l'art. 5 al. 2 let. a LVLFo n'est pas remplie pour les motifs évoqués ci-dessus s'agissant de l'implantation hors de la zone à bâtir. En outre, même si l'implantation du refuge dans un endroit isolé paraît aller de soi, rien n'impose qu'elle se situe à moins de 10 m. de la lisière de la forêt. Le recourant n'a enfin pas agrandi une construction existante, mais il l'a totalement reconstruite dans un gabarit plus grand.

## **E. 7**

Il reste à examiner si l'ordre de démolition du bâtiment ECA n° 1492 et de ses dépendances est fondé. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (TF 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 ad AC.2007.0322 du 26 février 2009 ; ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). Lorsqu'un administré se trouve au bénéfice d'une décision nulle, voire erronée, sa bonne foi ne saurait le protéger contre l'intervention de l'autorité de surveillance destinée à rétablir une situation conforme au droit (TF 1A.1/2005 du 11 novembre 2005 consid. 8.3). L'autorité renonce à ordonner la démolition 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 encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 123 II 248 consid. 3bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 s.; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité. a) En l'espèce, le recourant affirme qu'une construction a toujours été sise à cet endroit et que son père y attachait ses vaches. Il convient d'admettre que tel était le cas, même si celle-ci ne figure pas sur la photographie au dossier de 1995, dès lors qu'on y discerne un chemin qui mène précisément à l'emplacement de la construction litigieuse. Il paraît peu crédible que le recourant ait pu croire qu'il était au bénéfice d'une autorisation valable au vu des correspondances de 1996 et 2000 de la Municipalité. Le recourant étant exploitant agricole, à la tête d'un manège et représentant en assurances, il connaît plus qu'un autre les règles régissant la zone agricole. De plus, ces autorisations à bien plaisir, délivrées par une autorité incompétente et ainsi radicalement nulles comme exposé ci-dessus, concernaient une sotte, soit une construction à un pan selon le croquis non coté de 1996, ou une construction de 9,41 mètres sur 7,81 mètres, soit de 73,49 m<sup>2</sup>, conformément à la lettre du 14 août 2000 du recourant. Le refuge pour randonnées équestres et ses dépendances que le recourant a érigés n'ont aucun rapport avec une sotte. Le recourant ne pouvait ignorer ainsi en 2000/2001 qu'il outrepassait largement l'autorisation à bien plaisir octroyée par la municipalité et que les travaux modifiaient l'aspect extérieur du bâtiment, contrairement à ses déclarations contenues dans sa lettre d'août 2000 précitée. Il est établi qu'une rencontre a eu lieu le 5 mai 2002 entre le recourant et des représentants de la municipalité, du SFFN et du SdT à l'issue de laquelle le

SFFN a dénoncé le recourant au Préfet et lui a imparti l'ordre d'arrêter les travaux. L'instruction n'a pas permis d'établir pour quels motifs le recourant n'a pas déposé une demande formelle de permis de construire, s'est contenté de remplir un formulaire 66 et s'il a été induit en erreur par les autorités. Elle n'a pas permis non plus de comprendre pourquoi les autorités cantonales n'ont pas demandé, par écrit, le dépôt d'une demande de permis de construire. Cette exigence est en effet clairement posée dans des courriers entre services cantonaux dont le recourant n'a pas reçu copie. Peu importe. Toutes les autorités concernées savaient en 2002 qu'une construction avait été érigée sans droit et elles n'ont plus traité le dossier jusqu'en février 2009. Le recourant a pendant ce laps de temps terminé certains travaux, comme le représentant du SdT l'avait « autorisé » soit des travaux visant au maintien de la construction (fenêtre, toit), jusqu'à droit connu sur le sort de la construction. Il a également entrepris d'autres travaux, comme la construction du portique ou l'aménagement du bassin, travaux qui, il ne pouvait l'ignorer, n'ont jamais été admis, même par une autorité incompétente. Le justiciable peut certes être protégé lorsque l'autorité tolère délibérément, et sur une longue durée, une situation contraire au droit (ATF 107 Ia 121 consid. 1c p. 124), mais tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Le recourant n'a toutefois pas terminé la construction et notamment installé l'eau courante. Il n'a ainsi pas exploité le refuge et n'y a jamais accueilli des cavaliers. On ne saurait néanmoins, compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, retenir que le recourant est de bonne foi, même si la passivité des autorités a pu le surprendre, et qu'il n'a pas tiré de bénéfice de la construction. Est déterminant le fait qu'il a accompli l'essentiel des travaux en 2000-2001, sans autorisation de l'autorité compétente, travaux qui n'ont rien à voir avec une sottise. b) Quoiqu'il en soit, même si la bonne foi du recourant devait être reconnue, elle ne saurait le protéger contre l'intervention de l'autorité de surveillance, si l'ordre de démolition respecte le principe de la proportionnalité. L'intérêt privé du recourant à ce que les constructions ne soient pas démolies est à l'évidence important. Il a effectué des travaux lui-même, investi selon ses dires 200'000 francs dans la construction et perçu 40'000 francs de l'ECA. La démolition telle qu'exigée par l'autorité intimée lui coûterait encore 147'0734 francs selon le devis qu'il a produit. Ces sommes sont très élevées, au regard du chiffre d'affaires de 100'000 francs qu'il dit réaliser grâce au manège et aux chevaux qu'il garde en pensions. Il a investi également beaucoup de temps et d'énergie dans ce projet qui lui tient particulièrement à cœur, tout comme à son épouse. Néanmoins, le recourant a été vague sur les conséquences financières d'un ordre de démolition eu égard à l'ensemble de sa situation financière et on ne peut retenir que son exploitation serait en péril. Or, le Tribunal fédéral a récemment retenu que les intérêts patrimoniaux très conséquents d'un constructeur devaient céder le pas face à une violation fondamentale de règles de l'aménagement du territoire même si la démolition ordonnée entraînerait probablement la mise en vente du domaine et la faillite du recourant (TF 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 ad AC.2007.0322 du 26 février 2009 ; ATF 111 Ib 224 consid. 6b, JdT 1987 ; I 564). La Municipalité a exposé qu'elle soutenait le projet qui s'inscrit parfaitement dans le cadre de son offre touristique et la nécessité d'offrir une large possibilité d'activités. La cour n'ignore pas les difficultés que rencontrent les stations de montagne et l'importance d'une offre de loisirs diversifiée. La commune a certes un projet de reconstruction du manège à l'étude. Elle n'a néanmoins pas prévu dans son plan directeur communal un développement de l'offre lié à celui-ci. On ne saurait retenir, sans début de concrétisation, que le développement de randonnées liées au manège constitue un intérêt public important. Du point de vue de l'intérêt public, la dérogation au principe de l'inconstructibilité de la zone agricole ne saurait être considérée

comme mineure. La séparation en zones à bâtir et zones inconstructibles est un principe essentiel de l'aménagement du territoire qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer d'application stricte, de manière à ce que les autorités chargées de son application puissent le faire de manière cohérente et assurent ainsi le respect du principe de la sécurité du droit, ceci constituant un intérêt général important (TF 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 ad AC.2007.0322 du 26 février 2009 ; ATF 1A.208/2009 du 24 mai 2007 ; ATF 132 II 21 consid. 6.4 ; AC.2007.0176 consid. 2d/aa ; AC.2 007.0192 consid. 4b/aa). A cela s'ajoute que la construction est implantée à moins de dix mètres de la lisière de la forêt. Enfin, la parcelle n'est pas équipée. Admettre que l'intérêt purement financier du recourant l'emporte consisterait à tolérer dans les zones de montagne toute construction destinée au développement touristique, en raison de l'important engagement financier et humain du constructeur, lié au fait qu'il a mis l'autorité devant le fait accompli. Cette hypothèse n'est pas admissible compte tenu des principes de l'aménagement du territoire et de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette appréciation ne serait pas différente, si la parcelle pouvait être équipée facilement et que la construction était plus éloignée de la lisière de la forêt, raison pour laquelle il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure pour permettre une mise à l'enquête. Ainsi, l'ordre de démolition n'apparaît pas disproportionné du point de vue de la pesée des intérêts en présence, sous réserve du point suivant. L'autorité intimée a ordonné la remise en état naturel du site. Or, avant la construction de la sotte, y était érigée une écurie. On ne saurait en conséquence ordonner le retour de toute la parcelle à l'état naturel, dès lors qu'un abri pour les animaux y a été érigé depuis des décennies. Il appartiendra ainsi à l'autorité intimée, après avoir entendu le recourant sur cette question et sur ses intentions, de définir quel type de construction ou installation peut être reconstruite, compte tenu de la collocation en zone agricole et alpestre de la parcelle.

## **E. 8**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être très partiellement admis et la décision entreprise annulée, l'autorité intimée étant invitée à rendre une nouvelle décision indiquant les modalités de la remise en état du terrain, étant précisé qu'elle implique la destruction à tout le moins du bâtiment principal et du portique. Les frais d'arrêt, légèrement réduits, doivent être mis à la charge du recourant qui succombe sur l'essentiel, le solde étant laissé à la charge de l'Etat. Il ne sera pas alloué de dépens dès lors que l'autorité cantonale n'y a pas droit et que la Municipalité de Leysin a soutenu les conclusions du recours.

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