

## **VD\_OMNI AC.2010.0036 vom 23. Mai 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0036](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0036)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0036 du 23 mai 2012

IT: VD\_OMNI AC.2010.0036 del 23 maggio 2012

### **Regeste**

BROSI/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, Service du développement territorial | Confirmation du rejet par le SDT d'une demande de régularisation de travaux non autorisés, ainsi que d'une demande de permis de construire un abri à voitures, et de l'ordre de remise en état pour divers constructions et aménagements (sans lien avec l'agriculture) réalisés illicitement sur une parcelle sise en zone agricole. Le potentiel maximal d'agrandissement - calculé sur la base des surfaces existantes au 1er juillet 1972 - est dépassé en raison de nouvelles surfaces créées par des travaux autorisés en 1976 et 1978 (effectués par l'ancien propriétaire). C'est à bon droit que le SDT a uniquement toléré et non régularisé une série d'autres travaux réalisés sans autorisation depuis 1972 (soit par les recourants soit par l'ancien propriétaire). Les travaux et aménagements réalisés illicitement depuis 1972 (mais datant de moins de 30 ans) et exigeant une remise en état ne peuvent être qualifiés de mineurs; ils ont modifié le bâtiment d'habitation et ses abords à un point tel que l'identité de la propriété à la date de référence n'est plus respectée; l'art. 24c LAT ne saurait s'appliquer. Le coût de la remise en état des lieux devrait s'avérer supportable pour les recourants, qui contestent par ailleurs à tort le montant des émoluments mis à leur charge par le SDT. Rejet, par le TF, du recours formé par les propriétaires du bâtiment (arrêt 1C\_321/2012 du 25 février 2013).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Sans être contredits, les recourants soutiennent tout d'abord avoir requis le report de l'inspection locale fixée le 13 octobre 2009, compte tenu de l'indisponibilité de leur mandataire technique ce jour-là, et s'être opposés à un refus du SDT prétextant qu'il n'avait pas à traiter avec leur représentant qui n'était pas avocat. En cela, ils invoquent implicitement une violation de leur droit d'être entendu. b) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit de se faire représenter ou assister par un représentant librement choisi. En général, dans les procédures judiciaires, il existe un monopole des avocats, ce qui est admissible au regard du droit d'être entendu (Jean-François Aubert/Pascal Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, 2003, n° 6 ad art. 29, p. 268). A teneur de l'art. 16 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), les parties peuvent se faire représenter en procédure, sauf si elles doivent agir personnellement en vertu de la loi ou pour les besoins de l'instruction; elles peuvent se faire assister. Dans son exposé des motifs et projet de loi sur la procédure administrative de mai 2008 (n° 81, commentaire de l'art. 16 LPA-VD, p. 20 du tiré à part), le Conseil d'Etat relevait précisément que le monopole des avocats n'était pas prévu devant les autorités

administratives ou de justice administrative et que, compte tenu du caractère technique de certaines causes, l'on pouvait envisager que les avocats n'étaient parfois pas nécessairement les mieux à même de représenter une partie, laquelle pourrait plutôt faire appel à une personne ayant des connaissances spécifiques dans le domaine concerné. c) A l'aune de ce qui précède, tout refus du SDT d'ajourner la vision locale du 13 octobre 2009 pour un prétendu défaut de qualification du mandataire des recourants apparaîtrait clairement contraire aux garanties procédurales offertes par les dispositions susmentionnées. Point n'est toutefois besoin d'examiner si tel a véritablement été le cas dès lors que ce mandataire a finalement pu assister à cette inspection et qu'il n'en résulte ainsi pour les recourants aucun préjudice. Partant, tout grief tiré d'une violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

## **E. 2**

Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement.

## **E. 3**

La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %; b. lorsqu'un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, il peut être réalisé à l'extérieur; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % de la surface utilisée pour un usage non-conforme à l'affectation de la zone ni 100 m<sup>2</sup>; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

## **E. 4**

Reste à examiner le bien-fondé du second volet de la décision du 15 décembre 2009 suivant lequel le SDT a toléré, ou au contraire exigé la suppression de certains travaux et aménagements. Le tribunal se dispensera d'examiner plus en détail les griefs des recourants à l'encontre des travaux ayant fait l'objet d'une régularisation par le SDT, dès lors qu'il n'en résulte pour les intéressés aucun préjudice. a) De manière générale, les recourants invoquent leur bonne foi et reprochent au SDT, d'une part, de les avoir rendu responsables de faits antérieurs à leur prise de propriété et, d'autre part, de considérer comme illicite toute construction dénuée d'autorisation ou de justificatif d'enquête; ils exposent à cet égard qu'il était notoire que de nombreuses autorisations cantonales émises hors zone à bâtir de 1972 à 1988 avaient été " perdues par l'Etat dans des déménagements successifs ". Se prévalant de la présomption d'innocence, ils soulignent qu'aucune base légale n'oblige un notaire à vérifier la licéité de la totalité d'une construction lors d'une vente. Le fait que les archives communales ne permettent pas de retrouver un permis de construire n'autorise pas, il est vrai, à conclure qu'un bâtiment aurait été construit de manière illicite, ou que des travaux auraient été effectués sans droit, dès lors qu'il est courant que des dossiers relatifs aux autorisations de construire remontant à des époques reculées ne puissent être retrouvés (arrêt AC.2010.0047 du 28 septembre 2010 consid. 2). En l'espèce, la municipalité a admis n'avoir pas retrouvé dans ses archives le dossier n° 7'825 pour la construction d'un mur et de deux garages (dépendance n° 1'247) dont la licéité n'est du reste pas remise en cause. On ne peut cependant pas en déduire que tous les travaux qui n'ont laissé aucune trace dans les

archives communales ont été autorisés, mais que les dossiers les concernant ont été perdus. Il est au contraire infiniment plus probable qu'ils n'ont jamais fait l'objet de demandes de permis de construire, et il appartenait aux recourants, s'ils entendaient se prévaloir d'autorisations, de rendre au moins vraisemblable leur existence. A défaut, on doit admettre que les travaux et aménagements litigieux dont il sera question ci-après, dont aucune pièce n'atteste qu'ils aient pu faire l'objet d'une procédure d'autorisation, ont effectivement été réalisés illicitement. Les recourants ne sauraient à cet égard rien déduire en leur faveur du fait que certains de ces travaux sont antérieurs à leur acquisition des lots de la PPE. Les mesures tendant à rétablir une situation conforme au droit doivent être dirigées contre le perturbateur. Selon la jurisprudence, le perturbateur est celui qui a occasionné le dommage ou le danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce un pouvoir de fait ou de droit sur l'objet qui a provoqué une telle situation (perturbateur par situation). On justifie généralement cette seconde hypothèse par le fait qu'il est logique que la personne (notamment le propriétaire) qui tire avantage d'une chose en supporte également les inconvénients (sur ces notions, v. ATF 122 II 70 consid. 6a; 119 Ib 502; 118 Ib 415; 114 Ib 51; 113 Ib 338; 117 Ia 19). L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir la situation conforme soit au perturbateur par comportement, soit au perturbateur par situation, soit aux deux; elle dispose d'une certaine marge d'appréciation dans ce choix, dont elle n'a en l'occurrence pas abusé en s'adressant aux propriétaires actuels, seuls en mesure de remettre en état les lieux.

b) Les recourants reprochent au SDT de ne pas régulariser, mais seulement tolérer, la "trame d'habitation" (deux chambres, une salle de bain, un WC, deux fenêtres et deux velux) créée entre 1964 et 1974 à l'étage du corps de bâtiment principal (augmentation de la SBPi de 34,80 m<sup>2</sup>). Ils soutiennent que la surface y relative figurait sur les plans d'enquête de 1975 et qu'elle a donc été approuvée par le canton. Ce raisonnement tombe à faux. Des surfaces résultant de travaux effectués sans autorisation ne sauraient en effet être rendues licites par leur simple reproduction, comme éléments existants, sur des plans établis dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire formelle concernant d'autres travaux. En d'autres termes, si les plans de 1975 désignent effectivement la surface litigieuse comme habitable, les recourants ne sauraient en inférer que l'autorité aurait d'une quelconque manière autorisé ce changement d'affectation. Ce grief doit ainsi être écarté.

c) Il en va de même s'agissant de la surface résultant du prolongement dans le corps annexe – entre 1974 et 1978 – du séjour de l'appartement à l'étage autorisé en 1964 (15,70 m<sup>2</sup> de SBPi comptant pour moitié), dont les recourants se limitent à faire valoir qu'elle figurait sur le plan d'enquête de 1978 et qu'elle aurait ainsi été approuvée.

d) S'agissant de l'agrandissement à l'étage du corps principal (une chambre, une salle d'eau et trois fenêtres) réalisé entre 1964 et 1974 selon le SDT et ayant conduit à une augmentation de la SBPi de 17,45 m<sup>2</sup>, les recourants invoquent pêle-mêle une "spéculation" de la part du SDT, un défaut de preuve ou encore une "situation acquise", sans pour autant apporter le moindre élément propre à étayer leurs dires et démontrer que ces travaux auraient fait l'objet d'une procédure d'autorisation.

e) Il n'en va pas différemment lorsque les recourants se bornent une nouvelle fois à reprocher au SDT une "spéculation" s'agissant de la construction, vers 1986, d'une terrasse d'environ 40 m<sup>2</sup> au sud-ouest du bâtiment d'habitation, ainsi que l'aménagement d'une porte-fenêtre. Outre le fait de ne pas être en mesure de dater plus précisément ces ouvrages, les intéressés n'établissent pas, là encore, que ces derniers auraient été autorisés.

f) Le SDT retient que l'agrandissement, après 1974, des surfaces dans les combles du corps principal par la démolition de cloisons existantes a augmenté la SBPi de 17,70 m<sup>2</sup>. Les

recourants allèguent que les plans de 1975 indiquent la présence d'une chambre-séjour " complète ", que le SDT aurait supputé l'existence antérieure d'une surface annexe adjacente et que la prétendue démolition de cloisons relèverait là encore de l'invention dès lors que ces dernières ne figureraient pas sur les plans de 1975. Ces affirmations sont en l'espèce contredites par la lecture des plans de 1975 qui font clairement état d'une chambre-séjour séparée par des cloisons d'une autre surface ne portant aucune dénomination, laquelle doit bien être considérée comme la surface annexe ayant permis l'agrandissement illicite de cette chambre-séjour. g) Les recourants exposent erronément que le jardin d'hiver réalisé au rez-de-chaussée par la fermeture du couvert existant en façade ouest, chauffé et directement relié à leur logement (augmentation de la SBPi de 8,50 m<sup>2</sup>), ne constitue pas un lieu d'habitation, mais un point de passage entre les différents locaux. La jurisprudence a en effet déjà eu l'occasion de relever qu'un jardin d'hiver est bien assujéti à la procédure d'autorisation (ATF 1C\_167/2007 du 7 décembre 2007 consid. 3; arrêt AC.2010.0198 du 14 octobre 2011 consid. 4a). Peu importe à cet égard qu'il ne puisse s'agir que d'un simple point de passage entre différentes pièces: il n'en demeure pas moins que ce local, chauffé, fait partie intégrante de l'habitation. Que la fermeture du couvert ait été motivée par les conditions climatiques " difficiles " du lieu est sans pertinence. h) En alléguant ensuite que l'escalier créé en 1978 en façade est pour accéder à l'appartement de l'étage de la partie nord-est – que l'ancien propriétaire a construit après avoir obtenu l'autorisation cantonale en 1978 – a été autorisé par la commune, les recourants perdent manifestement de vue que l'autorisation délivrée se devait d'être de rang cantonal, eu égard à l'emplacement de l'ouvrage en zone agricole. L'accord donné par la municipalité se révèle, partant, insuffisant. i) Les recourants relèvent que les deux lucarnes situées sur le pan ouest figuraient sur les plans de 1978, mais qu'il est possible qu'il ait été oublié de les signaler comme nouvelles. Telle omission apparaît en l'espèce hautement improbable, tout portant plutôt à croire, là encore, que ces lucarnes ont été réalisées sans droit en 1978 ou très peu avant et qu'elles ont simplement été reproduites sur les plans de 1978 destinés à documenter une demande d'autorisation de construire portant sur d'autres travaux (comme cela a du reste déjà été le cas pour d'autres aménagements; cf supra consid. 4b). En alléguant par ailleurs que la troisième lucarne située sur le pan sud du corps principal aurait " vraisemblablement " été construite en 1975 et qu'elle pourrait faire l'objet d'une régularisation, les recourants ne paraissent pas contester que sa réalisation s'est également faite sans autorisation aucune. j) Le SDT a toléré l'agrandissement de la dépendance n° 1'247, réalisé vraisemblablement avant 1986, ayant eu pour conséquence une augmentation de la surface annexe de 25,40 m<sup>2</sup>. Relevant que cette dépendance a été construite en 1967 et qu'aucun plan y relatif n'a pu être produit, les recourants invoquent un défaut de preuve et soutiennent que la surface annexe litigieuse doit être considérée comme existante avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972, date à laquelle il n'y avait pas lieu de requérir une autorisation cantonale. Les intéressés se méprennent manifestement sur la portée de cette date de référence. En effet, seules les surfaces licites doivent être admises dans le calcul de la situation existante à cette date, mais non toutes celles effectuées sans droit auparavant, à l'insu de l'autorité. Ainsi, même à suivre l'affirmation des recourants et admettre, par pure hypothèse, que l'agrandissement de la dépendance n° 1'247 daterait d'avant 1972, il n'en resterait pas moins qu'il aurait dû, même à cette époque, faire l'objet d'une demande formelle d'autorisation de construire. k) Quant aux travaux de terrassement entrepris par les recourants au nord du bâtiment d'habitation, ayant eu pour effet le rehaussement d'un muret en pierres, la suppression d'un passage avec portail dans ce même muret et le remblai du terrain de plusieurs dizaines de

centimètres, les intéressés ne prétendent pas avoir requis une autorisation de construire, mais relèvent uniquement qu'il s'agissait de rétablir des ouvrages anciens suite à des travaux de canalisation. 1) Compte tenu de l'épuisement du potentiel maximal d'agrandissement, l'ensemble des travaux et aménagements précités ne peuvent faire l'objet d'aucune régularisation. On relèvera dans ce contexte que le SDT a pris en considération l'ancienneté de certains d'entre eux, de même qu'il n'a pas ignoré que d'autres ne portaient pas atteinte à des intérêts publics prépondérants ou de tiers, respectivement qu'ils n'avaient pas augmenté la SBPi.

## **E. 5**

a) La municipalité, et à son défaut le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). Cependant, hors de l'hypothèse exceptionnelle où l'application de prescriptions communales (indépendantes du droit fédéral hors zone à bâtir) serait en cause, c'est à l'autorité cantonale qu'il appartient de statuer sur le sort des constructions hors de la zone à bâtir, que ce soit pour en ordonner la démolition ou pour autoriser le maintien de tout ou partie des installations litigieuses (AC.2008.0175 du 26 janvier 2011 consid. 8; AC.2008.0262 du 24 novembre 2009 ; AC.2009.0089 du 6 novembre 2009 ). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (AC.2004.0239 du 8 août 2005 consid. 3b; AC.1996.0069 du 15 octobre 1996 consid. 4a). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables (RDAF 1979 p. 231). En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (RDAF 1982 p. 448; 1979 p. 231; 1976 p. 265). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à une telle 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 encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit. 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 cependant 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 consid. 3 et 4 p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221). En ce qui concerne l'intérêt public lésé, l'application du droit fédéral dérogatoire hors zone à bâtir se doit d'être rigoureuse, de sorte 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 (ATF 132 II 21, consid. 6.4); l'intérêt public à empêcher toute construction illicite hors de la zone à bâtir l'emporte manifestement sur l'intérêt du constructeur à conserver les locaux supplémentaires non autorisés (ATF 1A.161/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005 consid. 4). b) On relèvera en premier lieu que les recourants ne pouvaient de bonne foi présumer que la majorité des travaux et aménagements exigeant une remise en

état ne nécessitaient aucune autorisation cantonale. Eux-mêmes ou leurs prédécesseurs ont en effet pris le parti de transformer successivement leur propriété sans en référer préalablement à l'autorité compétente. Par ailleurs, sous l'angle de l'intérêt public, la dérogation à la règle ne saurait être qualifiée de mineure, les travaux litigieux ayant été réalisés hors de la zone à bâtir où il existe un intérêt public important à ce que les constructions illégales ne soient pas maintenues (arrêts AC.2010.0097 du 11 mai 2011 consid. 5b; AC 2009.0226 du 17 août 2010 consid. 6c).

c) aa) La remise en état concerne tout d'abord la terrasse du logement de l'étage du corps annexe (autorisée en 1978) transformée en hall d'entrée (17,10 m<sup>2</sup> de SBPi supplémentaire). L'examen de photographies versées au dossier par le SDT, en particulier celle du recensement architectural de 1990, permet de constater que cette terrasse a été complètement fermée après cette année-là, mais à une date restant toutefois indéterminée. Relevant ne pas être responsables de la situation, les recourants proposent une régularisation. Il n'est en l'occurrence certes pas possible d'imputer formellement cette transformation aux intéressés, le recourant n'ayant acquis le lot n° 2 qu'en 2007 seulement. Il n'en reste pas moins qu'en tant que perturbateurs par situation, les propriétaires actuels doivent assumer les conséquences du caractère illicite des bâtiments qu'ils ont acquis (v. ci-dessus, consid. 4a).

bb) Le SDT ordonne de restituer en surface commerciale la partie de l'ancien atelier de menuiserie aménagé en séjour, espace faisant l'objet d'une demande de régularisation – sous l'indication erronée de " bureau " – (12,60 m<sup>2</sup> de SBPi supplémentaire). Les recourants ne contestent pas avoir procédé à cette transformation vers 2000, lorsque que le recourant était déjà propriétaire du lot n° 1 de la PPE. Invoquant un droit acquis, les intéressés soutiennent que cette pièce revêtirait essentiellement une fonction traversante entre leur logement et les bureaux, compte tenu des " conditions hivernales " et de la mobilité de la recourante, et qu'elle servirait par ailleurs à recevoir les clients dans un lieu plus convivial. Ces explications n'emportent pas la conviction du tribunal. Avec le SDT, l'on ne peut en effet que constater que ce local, pourvu d'une baie vitrée, chauffé et directement relié au logement ne présente plus aucun lien avec l'espace commercial préexistant, mais qu'il a été aménagé par les recourants pour leurs besoins personnels, aux fins d'étendre la surface habitable de leur logement.

cc) Le SDT ordonne aux recourants de rétablir la surface annexe du comble de la partie nord-est, également objet de la demande de régularisation (49,50 m<sup>2</sup> de SBPi supplémentaire). Il explique à cet égard que ce comble, anciennement voué à un usage de galetas accessible par un escalier escamotable de type "Felma" (aucun escalier n'existant sur les plans d'enquête publique du 1<sup>er</sup> étage de l'appartement), a été aménagé vers 2000 par la création d'un escalier en bois, de locaux sanitaires et d'une chambre. Il ajoute que son accès a vraisemblablement été rendu possible par la transformation non autorisée de la terrasse en hall d'entrée (cf. supra consid. 5c/aa); par ailleurs, une fenêtre en façade est avait été agrandie. Les recourants soutiennent tout d'abord que, selon leurs souvenirs, la SBPi en question existait déjà en 1978, qu'elle n'avait toutefois été " utilisée " que plus tard et que l'on y accédait à l'époque par un escalier tournant entre les deux niveaux. Les intéressés expliquent ensuite que les plans du 20 octobre 1986, qui comportent effectivement un escalier de type "Felma", reproduisent toutefois erronément l'état des combles figurant sur les plans de 1964, non mis à jour suite aux travaux de 1978; or, l'escalier de type "Felma" litigieux aurait selon eux été détruit lors de la construction du pignon est sur deux niveaux (1<sup>er</sup> étage et combles). En l'espèce, le plan des combles du 18 mars 1975 ne fait pas état d'une surface habitable. Le dossier de plans produit dans le cadre des travaux autorisés en 1978 ne comprend quant à lui pas de plan des combles, ce qui ne

permet pas de vérifier l'assertion des recourants quant à l'existence de cette surface habitable en 1978. L'examen des plans de la PPE de 1986, en particulier de celui concernant les combles, révèle toutefois l'existence d'une surface désignée comme " galetas ", mais non d'une quelconque surface habitable. Le plan de 1986 révèle par ailleurs que ce galetas était accessible par un escalier "Felma", qui permettait ainsi de relier le 1<sup>er</sup> étage avec les combles, et non pas le rez-de-chaussée avec un galetas situé 1<sup>er</sup> étage, comme tentent de le faire valoir les recourants (aucun " galetas " n'étant du reste reproduit au 1<sup>er</sup> étage sur les plans de 1978 ou de 1986). A cela s'ajoute que le plan des combles de 1986 reproduit les travaux effectués en 1974, ce qui permet d'infirmer l'explication des recourants selon laquelle ledit plan comprendrait l'état des combles de 1964. Force est ainsi de constater que le plan des combles de 1986 est parfaitement à jour, qu'il désigne encore une surface désignée comme " galetas " et que l'aménagement de ce dernier en surface habitable n'a pu être mis en oeuvre qu'après cette date et non pas en 1978 ou peu avant. De même, l'escalier de type "Felma" qui y est figuré n'a par la force des choses pu être détruit qu'après 1986, et non pas en 1978 déjà comme exposé par les recourants. La comparaison des plans de 1978, des photos du recensement architectural de 1990 et des photos prises lors de l'inspection locale du 2009 laisse enfin apparaître que la fenêtre des combles située en façade nord (chambre) a été agrandie après 1990. dd) Le SDT exige par ailleurs la remise en état de la surface annexe de l'extension de la dépendance n° 1'247, transformée récemment en salle de fitness munie de radiateurs électriques et pourvue de plus grandes fenêtres. Les recourants ne contestent pas avoir eux-mêmes procédé à ces transformations, lesquelles ont conduit à une augmentation de la SBPi de 25,40 m<sup>2</sup>. ee) S'agissant des aménagements extérieurs, la décision du SDT ordonne tout d'abord la remise en état du plan d'eau actuel de 120 m<sup>2</sup> – vraisemblablement construit en lieu et place d'un ancien bassin d'environ 62 m<sup>2</sup> sis approximativement au même emplacement – par la démolition et l'évacuation de la partie peu profonde, ainsi que par la remise en herbe du terrain jusqu'en bordure de la partie profonde du plan d'eau. A l'instar du SDT, force est d'admettre que, de par sa conception et ses dimensions, le plan d'eau actuel diffère totalement du bassin existant en 1964 au nord du bâtiment d'habitation et révélé par le plan de situation du 16 novembre 1964. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y a pas lieu de retenir que la démolition de l'ancien bassin et la construction du plan d'eau actuel résultent des travaux communaux de rénovation du réseau d'eau usées, menés en 2003-2004. Des explications du SDT, auxquelles le tribunal peut se rallier, il ressort en effet que ces travaux ont impliqué la creuse d'une fouille verticale d'environ 120 cm à 150 cm traversant la propriété d'est en ouest sur un parcours passant approximativement par deux portails existants sur les photos du recensement cantonal de 1981, de sorte qu'ils ne se situaient pas directement à l'emplacement du bassin existant. Qui plus est, même à admettre que tel eût été le cas, les recourants n'étaient en rien fondés à reconstruire, sans en requérir préalablement l'autorisation, un nouveau bassin dont les dimensions se révèlent sensiblement plus importantes. Il importe enfin peu de savoir si ce plan d'eau doit être qualifié de piscine ou d'étang-biotope, de même que l'on ne saurait tenir compte, comme l'exposent les recourants, de la disparition d'un second étang, d'environ 35 m<sup>2</sup>, existant en 1964 au sud-ouest de la parcelle. Les mesures de remise en état préconisées par le SDT ne peuvent ainsi qu'être confirmées. ff) Outre la remise en état de la dépendance n° 1'248 (par la restitution de sa surface à son usage initial de cabane de jardin), le SDT ordonne la démolition d'un poulailler (7 m<sup>2</sup>) fondé sur mur en plots béton avec aire de sortie clôturée (80 m<sup>2</sup>), d'une volière (60 m<sup>2</sup>) assortie d'un couvert fermé (7 m<sup>2</sup>), d'un cabanon à outils (16 m<sup>2</sup>), d'un

cabanon de jardin faisant office de niche, ainsi que d'encrochements réalisés au nord-ouest de la propriété, aménagements dont il n'est pas contesté qu'ils ont été réalisés entre 2000 et 2003 par les recourants. Ne constituant aucunement des " activités compatibles avec l'agriculture " comme le laissent entendre les recourants à bout d'arguments, ils ne sauraient être maintenus, ce d'autant plus que la parcelle supporte déjà plusieurs annexes et que le potentiel maximal d'agrandissement est, comme on l'a vu, déjà largement épuisé. d) Reste encore à examiner l'ordre de remise en état sous l'angle du respect du principe de la proportionnalité. Dans ce contexte, de par leurs nombre, type, dimensions et emprise au sol, les aménagements successifs réalisés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1972 et énumérés ci-dessus (consid. 5c/aa à 5c/ff) ont profondément modifié le bâtiment d'habitation et ses abords, à un point tel que l'identité de la propriété à la date de référence n'est plus respectée. Il n'est à tout le moins pas question d'un " perfectionnisme outrancier ", comme le laissent par exemple entendre les recourants s'agissant des réalisations mentionnées au consid. 5c/ff. Ces aménagements ne peuvent être qualifiés de mineurs et ne sont pas de nature à se fondre dans la zone agricole; ils ne sauraient ainsi bénéficier de l'art. 24c LAT. De surcroît, s'il est incontesté que la remise en état des lieux occasionnera certains frais aux intéressés, son coût total devrait toutefois s'avérer supportable, eu égard au type de travaux et aux aménagements extérieurs concernés; le montant articulé par les recourants, de l'ordre de 400'000 fr., est manifestement excessif. Il comprend d'ailleurs une part de " diminution de valeur de l'immeuble " qui n'a pas à être prise en considération. Ne contrevenant pas au principe de proportionnalité, la décision attaquée du SDT doit donc être confirmée. e) 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, 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, elle pourraient, en vertu du principe de la bonne foi, être déchues du droit d'en exiger la démolition, avant même l'expiration du délai de 30 ans (ATF 136 II 359 consid. 7 et 7.1 p. 365 s.; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39; arrêt AC.2010.0365 du 30 juin 2011 consid. 3). La Haute cour a toutefois laissé jusqu'ici ouverte la question de savoir si sa jurisprudence précitée relative à la péremption de droit d'exiger une remise en état était sans autre applicable en zone agricole (ATF 136 II 359 consid. 8.1 p. 367; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39). Cette question peut pareillement rester indécise en l'occurrence, dès lors qu'un tel délai de péremption, qui commence à courir à partir de la fin des travaux litigieux, n'est de toute manière pas échu: les travaux effectués sans droit et pour lesquels une remise en état a en l'espèce été exigée ont été réalisés il y a moins de 30 ans.

## **E. 6**

Les recourants contestent enfin le montant de l'émolument mis à leur charge par le SDT. Ils soutiennent à cet égard que la décision du SDT, comportant 18 pages, recèlerait nombre de répétitions, " complication brouillonne " ayant à leur sens engendré les frais abusivement facturés en faveur du SDT pour un total de 5'040 fr. (4'200 fr. pour la décision attaquée et 840 fr. correspondant à l'émolument concernant le SDT facturé dans la synthèse CAMAC). L'art. 11a du règlement du 8 janvier 2001 fixant les émoluments en matière administrative (RE-Adm; RSV 172.55.1) prévoit la perception d'un émolument dont le montant varie entre 500 fr. et 10'000 fr. s'agissant des décisions de remise en état et toutes autres décisions, prestations, expertises liées à une construction illicite hors de la zone à bâtir, ainsi que les

frais de gestion du dossier. En l'espèce, le SDT a détaillé dans la décision attaquée la répartition de l'émolument de 4'200 fr. (correspondant à un montant horaire de 140 fr. pour 30 heures de travail), soit 280 fr. pour la visite locale (2h), 1'120 fr. pour l'examen des faits (8h) et 2'800 fr. pour la rédaction de la décision (20h). Se situant dans la fourchette prescrite par l'art. 11a RE-Adm, ces montants n'apparaissent pas excessifs au regard des principes de l'équivalence et de la couverture des frais, compte tenu de l'activité déployée par l'administration et du temps consacré par ses collaborateurs au traitement de la présente affaire (sur la question du principe de l'équivalence et de la couverture des frais de l'émolument administratif, cf arrêt AC.2010.0114 du 17 septembre 2010 consid. 4c). Le cas d'espèce implique en effet une connaissance détaillée du dossier et concerne de très nombreux aménagements, nécessitant pour certains l'étude approfondie de plans. Le SDT a ainsi procédé à un travail précis et soigneux, par ailleurs exempt de toute "répétition" comme allégué par les recourants. Il en va de même de la part de l'émolument fixé dans la synthèse CAMAC concernant le SDT, à hauteur de 840 fr., qui se situe dans la limite inférieure de la fourchette prévue par l'art. 10 RE-Adm, variant entre 120 fr. et 10'000 francs. Les émoluments mis à charge des recourants en faveur du SDT doivent ainsi également être confirmés.

#### **E. 7**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Il appartiendra au SDT de fixer un nouveau délai d'exécution pour les mesures de remise en état énumérées dans la décision du 15 décembre 2009. Conformément aux art. 49 et 55 LPA-VD et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 les frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV.173.36.5.1), un émolument de justice sera mis à la charge des recourants déboutés. Compte tenu de la complexité de la cause, son montant sera supérieur à l'émolument ordinaire prévu pour les affaires d'aménagement et de construction (art. 4 al. 1 et art. 5 TFJAP). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. (art. 56 al. 3 LPA-VD).

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