

VD_OMNI AC.2010.0270 vom 27. Oktober 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0270

FR: VD_OMNI AC.2010.0270 du 27 octobre 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0270 del 27 ottobre 2011

Regeste

PAPAUX, BRAVATA c/Municipalité de Blonay, Service du développement territorial, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Travaux non autorisés sur une ancienne maison paysanne (note *4* initiale portée à *3* avant les travaux litigieux, ce dont les propriétaires, non agriculteurs, contestent avoir eu connaissance) sise en zone agricole: décrépiage de certaines façades (laissant la pierre apparente), percement de fenêtres supplémentaires, agrandissement de la terrasse, margelle de la piscine dépassant ce qui a été autorisé, couvert abritant douche et salon de jardin, balustrade moulurée, agrandissement du balcon dont la dalle en bois a été remplacée par du béton, rénovation et déplacement d'une pergola, plantations "exotiques" (palmiers, cyprès, pins, oliviers, figuier, thuyas): - que ce soit sous l'angle des art. 24c LAT et 42 OAT (note *4*) ou de l'art. 24d LAT (note *3*), les travaux ne peuvent être régularisés car ils ne respectent manifestement pas l'identité de la ferme et de ses abords (en particulier, le SIPAL considère que le décrépiage dénature gravement la maison paysanne et porte atteinte à son identité, à son authenticité et à sa valeur essentielle); les aménagements extérieurs accentuent le caractère résidentiel de la ferme et de ses abords (consid. 4); - on ne saurait régulariser une construction illicite au titre de la protection contre le bruit (couvert abritant la douche et le salon de jardin) (consid. 4d); - l'ordre de remise en état est proportionné, à l'exception du remplacement de la dalle du balcon par du bois: l'atteinte pourra être considérée comme mineure une fois exécutées les autres remises en état; en outre, cette dalle est le prolongement de la dalle intérieure du bâtiment (consid. 5). Recours très partiellement admis sur ce point. Recours au TF rejeté (1C_537/2011).

Erwägungen

E. 1

La parcelle est située en zone agricole. Il n'est pas contesté que les recourants ne sont pas exploitants agricoles. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'al. 2 dispose que l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (lettre a) et si le terrain est équipé (lettre b). L'art. 103 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit pour sa part qu'aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté sans avoir été autorisé. Quant à la compétence pour autoriser une installation ou une construction en zone agricole, elle appartient à l'autorité cantonale, et non à la municipalité (cf. art. 25 al. 2 LAT, 81 et 120 LATC). Selon l'annexe II au règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur

l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), l'autorité compétente pour délivrer les autorisations s'agissant des constructions hors zone à bâtir est le Département de l'économie, soit pour lui le Service du développement territorial (SDT). Par constructions et installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, il faut entendre tous les aménagements durables créés par la main de l'homme, qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit qu'ils aient des effets sur l'équipement ou qu'ils soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement de l'homme (ATF 123 II 259). Cette définition comprend ainsi quatre éléments cumulatifs, soit la création par la main de l'homme, la durabilité de l'aménagement, la fixation au sol et l'incidence sur l'affectation du sol, qui peut se manifester de trois manières, alternatives ou cumulatives, soit l'impact esthétique sur le paysage, les effets sur l'équipement et l'atteinte à l'environnement au sens large (protection des eaux, de la forêt, de la faune, de la nature et du paysage; voir Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, p. 214ss). Par installation on entend notamment les altérations sensibles apportées au terrain et au paysage; sont soumises à autorisation, en raison de l'impact esthétique sur le paysage, les modifications de terrain, pour autant qu'elles soient importantes (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *op. cit.*, p. 217 et références; arrêt AC.2007.0246 du 1^{er} décembre 2008). b) Doivent ainsi être autorisées préalablement toutes les opérations, même provisoires (RDAF 1990, p. 241), modifiant notablement l'occupation du sol, soit par un travail sur un fonds libre d'ouvrage jusqu'alors, soit par l'augmentation d'une bâtisse existante, soit encore par le changement de nature ou d'affectation, de volume ou d'aspect de celle-ci (arrêt AC.2000.0079 du 29 décembre 2000; RDAF 1988 p. 369). Tel est le cas, notamment, des ouvrages suivants: un enclos couvert en treillis d'environ 15 m², adjacent à un poulailler, soutenu par une armature constituée d'épaisses pièces de bois (arrêt AC.2002.0221 du 18 mai 2005); une butte antibruit d'une hauteur de 1 m sur 90 m de long (arrêt AC.2003.0173 du 23 juin 2004); des installations destinées à un cross équestre telles qu'un muret en pierres cimentées ou un fossé, peu important qu'elles soient démontables facilement ou ne soient utilisées qu'une fois par an (arrêt AC.2003.0003 du 29 octobre 2003); l'aménagement d'un remblai de terre (de 30 m) autour d'une piscine (arrêt AC.1998.0088 du 19 août 1999; dans le même sens, arrêt AC.1995.0203 du 29 mai 1996); une palissade (arrêt AC.1994.0260 du 24 avril 1996). Pour être soumis à l'obligation d'une autorisation, un élément ne doit pas nécessairement être fixé au sol (cf. par exemple une roulotte stationnant de manière durable sur un terrain aux fins d'habitation, RDAF 1969 34, ou d'une aire d'exposition de caravanes à titre commercial, RDAF 1969 246). En revanche, l'aménagement d'une terrasse non couverte de dimensions réduites – soit quelques dalles de béton sur une surface totale de 20 m² – n'est pas soumise à autorisation (arrêt AC.2003.0115 du 27 octobre 2006), de même qu'un poulailler constitué d'un abri en bois de 2 m² dépourvu de fondation (arrêt AC.1999.0110 du 12 août 2002). Le Tribunal cantonal a jugé qu'un dépôt de bois séchant à proximité d'un chalet ne pouvait pas être considéré comme une construction ou une installation soumise à autorisation spéciale (arrêt AC.2006.0321 du 30 septembre 2008). Il a en revanche considéré que, dans la mesure où un aménagement de type dépôt de bois ou de matériaux avait pour effet de modifier l'affectation agricole de la parcelle, il était soumis à autorisation (arrêt AC.2007.0246 précité). Dans le cas de plantations, le Tribunal fédéral a estimé que, si elles ne sauraient être considérées comme des constructions, au sens ordinaire de bâtiments, il n'était en revanche pas exclu qu'elles puissent être assimilées à des installations, au même titre que les modifications apportées au terrain ou au paysage (clôtures, barrières, etc.). En

effet, contrairement au cas du terrain laissé à l'abandon, où la végétation s'installe peu à peu, la plantation d'arbres peut, selon les cas, impliquer une modification brutale du paysage, par la main de l'homme, par nature durable et rattachée au sol. Cette question ne peut être résolue de manière théorique: il y a lieu de s'interroger sur l'impact concret que peut avoir ce genre de plantations sur l'affectation du sol, et, en particulier, sur l'esthétique du paysage. Cela dépend notamment de l'importance et du type de plantations, de leur surface, de leur densité et de leur agencement, ainsi que de leur situation dans l'environnement existant. Un agrandissement modeste du jardin, par la plantation de quelques arbres dans l'environnement proche de la maison d'habitation, pourrait échapper à l'assujettissement. En revanche, la création d'un véritable parc paysager d'une certaine étendue, sur une surface auparavant libre de toute plantation, comporte un impact important sur le paysage, ainsi qu'un changement d'affectation: le caractère d'agrément deviendrait alors prépondérant et exclurait, en tout cas durablement, toute exploitation agricole (voir ATF 1A.77/2003 du 18 juillet 2003, où il s'agissait de plantation d'arbres en zone agricole). Le tribunal de céans a quant à lui confirmé que devaient être soumises à autorisation des plantations effectuées le long des limites d'une parcelle sise en zone agricole, laquelle se situait directement en prolongement d'une zone villa, dans la mesure où elles avaient pour effet de cloisonner la parcelle agricole en donnant l'impression que celle-ci constituait le prolongement du jardin de la villa du recourant sise en zone à bâtir. Le tribunal a constaté que, visuellement, la parcelle semblait davantage liée aux propriétés du recourant sises en zone villas qu'au solde du secteur sis en zone agricole auquel elle appartenait. Même si l'on n'était pas en présence d'un parc paysager au sens strict, la manière dont les plantations avaient été effectuées indiquait une volonté d'aménager le secteur litigieux sur le plan paysager, qui se distinguait clairement des objectifs purement productifs qui auraient guidé un agriculteur désireux de planter des arbres fruitiers sur cette parcelle. Cette volonté se manifestait notamment par le souci de préserver un dégagement et un sentiment d'espace depuis la maison du recourant. Les plantations d'arbres avaient ainsi un impact non négligeable sur le paysage et l'on ne se trouvait dès lors pas dans l'hypothèse d'un simple agrandissement modeste du jardin par la plantation de quelques arbres dans l'environnement proche de la maison d'habitation (arrêts AC.2005.0174 et AC.2005.2050 du 10 novembre 2006; plus récemment AC.2008.0221 du 17 juillet 2009). Dans un autre arrêt, le tribunal a retenu que la pose d'une clôture, entourant la totalité du terrain sis pour partie en zone constructible et pour partie en zone agricole, avec des aménagements extérieurs (pelouse engazonnée avec, le long de la clôture, une bordure de copeaux de bois avec des plantes) avait matériellement intégré la parcelle agricole à la zone à bâtir. Ces aménagements soustrayaient de facto et durablement le terrain à un usage agricole (pâturage ou culture) pour en faire un prolongement du jardin privatif de la villa en zone constructible. En outre, ces aménagements faussaient la perception paysagère de la limite entre zone agricole et zone à bâtir en donnant clairement l'impression que la parcelle agricole appartenait à la zone à bâtir. Ayant dès lors un impact certain sur l'affectation du sol et le paysage, les travaux étaient soumis à autorisation (AC.2005.0236 du 13 août 2007). c) En l'espèce, les travaux litigieux ont consisté, dès 2000, en la réalisation d'ouvertures en façades sud, est et nord non conformes à la synthèse délivrée par la CAMAC le 18 juillet 2000, le remplacement du plancher en bois du balcon ouest par une dalle en béton et la suppression du crépi sur les façades sud et ouest; dès 2006, en la construction d'une balustrade moulurée en bordure de la piscine, la construction d'un couvert comportant salon et douche à l'est de la piscine, la construction de la margelle de la piscine d'une largeur supérieure aux 50 cm autorisés le 15 septembre 2006 et la

réalisation d'une terrasse avant le 15 septembre 2006 ; à une date inconnue mais avant le 23 juin 2009, en la plantation d'espèces exogènes (oliviers, palmiers et haies de thuyas, essentiellement), la création d'un couvert métallique au nord de la maison d'habitation et la réfection de la pergola couverte. Le tribunal a constaté, lors de l'inspection locale, que l'impact visuel de ces aménagements sur le paysage est important, s'agissant en particulier du décrépiage des façades; les aménagements extérieurs réalisés sans autorisation font revêtir au jardin la caractéristique d'un jardin d'agrément, l'espace étant aménagé et conçu comme tel. Les installations litigieuses modifient ainsi sensiblement l'espace extérieur de la maison paysanne. Compte tenu de ce qui précède, les aménagements réalisés sont soumis à autorisation. Il n'est pas contesté qu'ils ne peuvent être autorisés en application de l'art. 22 al. 2 let. a LAT comme conformes à l'affectation de la zone au sens des art. 16a LAT et 34 OAT. Dès lors, il convient d'examiner s'ils peuvent être autorisés à titre dérogatoire, au sens des art. 24 ss LAT.

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 m²; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

E. 4

S'agissant de l'aspect quantitatif des travaux (potentiel d'agrandissement), il n'est pas contesté que tant le potentiel d'agrandissement dans le volume que le potentiel d'agrandissement hors volume ont été largement dépassés par les travaux effectués par les recourants. Quant à l'aspect qualitatif des transformations, se pose en l'occurrence la question du respect de l'identité du bâtiment et de ses abords, en particulier les façades sud et ouest ainsi que les aménagements extérieurs. Il s'agit de déterminer si de tels travaux peuvent être régularisés après coup. a) La décision attaquée ordonne en premier lieu le remplacement du balcon ouest - constitué d'une dalle de béton et d'une balustrade en bois - par un balcon entièrement en bois. Ce balcon était à l'origine entièrement en bois comme l'attestent les photographies de 1975 et 2000 de la fiche du recensement architectural du canton de Vaud. Avant décembre 2005, les recourants en ont remplacé le plancher par une dalle de béton plus large, entraînant une augmentation de la profondeur du balcon de l'ordre de 60%. Les recourants expliquent que la réalisation de la dalle en béton se justifiait pour des raisons de sécurité et que cette dalle constitue le prolongement de celle à l'intérieur du bâtiment; ils font valoir, de même que la municipalité, qu'il s'agit d'une dérogation mineure à la règle. La municipalité ajoute qu'elle aurait très probablement été autorisée dans la procédure de permis de construire en 2000, s'agissant d'un bâtiment qui avait alors la note

4 au recensement architectural. Les recourants ajoutent enfin avoir respecté les conditions de l'art. 24d al. 3 LAT. Le tribunal a pu constater, lors de l'inspection locale, que la dalle de béton du balcon est directement visible depuis la route d'accès à la parcelle et qu'elle présente des dimensions importantes tant par sa largeur que sa masse; elle ne s'intègre pas à l'architecture de la maison paysanne, dont elle ne respecte pas l'identité. Une comparaison des photographies de l'état antérieur (dont la photographie de 1975 précitée) et postérieur aux travaux versées au dossier permet en outre de constater que la longueur du balcon - qui auparavant s'étendait sur plus de la moitié de la façade ouest - a été considérablement diminuée dans le cadre de sa rénovation. D'un balcon très long mais peu profond, ne dépassant pas l'aplomb de l'avant-toit, les recourants ont fait un balcon court mais profond, s'étendant au-delà de l'aplomb de l'avant-toit. Enfin, les photographies antérieures aux travaux montrent également que la structure du balcon était alors légère, au contraire de ce qui est le cas actuellement, la dalle de béton contribuant à un aspect plus lourd de la structure. Les travaux réalisés ne sauraient donc être régularisés, que ce soit sous l'angle de l'art. 24d al. 3 LAT ou de l'art. 24c LAT. b) L'autorité intimée ordonne dans la décision attaquée la restauration du crépi d'origine dans une teinte proche de l'état initial (ocre) et respectant les techniques traditionnelles. Il ressort des photographies de la fiche du recensement architectural que les façades concernées étaient recouvertes d'un tel crépi. Les recourants ont ôté celui-ci, laissant les pierres de construction à découvert. Ce faisant, ils font valoir respecter davantage l'esprit de l'art. 24d al. 3 LAT. Selon les observations du SIPAL, le décrépiage des murs est une opération extrêmement péjorative. Les maisons paysannes dans le canton de Vaud sont toujours couvertes d'un crépi. L'appareillage du parement des murs est fait de pierres de grandeur et de provenance diverses qui n'a jamais été conçu pour être vu. Il est toujours recouvert d'un crépi par souci de protection et de mise en valeur de l'architecture. L'inspection locale a permis au tribunal de constater que le décrépiage des façades opéré sans autorisation par les recourants porte sur une surface importante (façade ouest et moitié de la façade sud) et est particulièrement visible. Le tribunal fait sienne l'appréciation du SIPAL selon lequel les murs de pierres nues que cette opération a mis à jour ne correspondent pas à l'architecture des fermes vaudoises; au contraire, le crépi contribue non seulement à la mise en valeur des murs, mais assure également une protection contre les éléments naturels. Ainsi, les murs en pierres apparentes ne constituent en aucun cas un élément caractéristique d'une maison paysanne vaudoise et ne respectent manifestement pas l'identité de celle-ci ni de ses abords, de telle sorte qu'ils ne sauraient être régularisés, également sous l'angle de l'art. 24c LAT. c) L'autorité intimée a encore ordonné la restitution des façades sud de la partie "rural" ainsi que des façades ouest et nord conformément aux plans joints à la synthèse CAMAC n° 40'837. Les recourants contestent la décision sur ce point, sans toutefois faire valoir d'argument qui permettrait de s'y opposer. L'inspection locale a permis au tribunal de constater que les ouvertures pratiquées dans les façades précitées ne correspondent ni aux plans d'enquête ni aux plans ultérieurs, dispensés d'enquête publique, et ce dans une large mesure. Ainsi, la distinction rappelée par le SIPAL entre les parties "habitation", "grange" et "rural" formant l'organisation tripartite originelle - structure architecturale caractéristique des maisons paysannes vaudoises de l'époque - n'est plus perceptible, contrairement à ce que prévoyaient les plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire; en effet, de nombreuses ouvertures ont été pratiquées dans les deux dernières parties. Les matières composant les façades divergent également du permis de construire; en particulier, certaines parties en bois qui auraient dû être maintenues selon le permis de construire ont été maçonnées, accroissant la

perception d'un bâtiment constitué d'un seul tenant, voire de deux, et non originellement de trois parties à usage distinct. En résumé, le bâtiment ne présente plus les caractéristiques architecturales et l'aspect extérieur d'une maison paysanne, dont l'identité n'est ainsi pas respectée. Les aménagements précités, qui sont contraires tant à l'art. 24d al. 3 LAT qu'à l'art. 24c LAT, ne sauraient être régularisés. d) La décision attaquée ordonne encore la suppression de divers aménagements extérieurs (douche et salon extérieur [couvert] construits à l'est de la piscine, balustrade moulurée au sud et à l'est, margelle de la piscine dans la mesure où elle dépasse la largeur de 50 cm autorisée, couvert métallique) réalisés sans autorisation. Les recourants font valoir que le local technique faisait implicitement l'objet du permis de construire délivré en 2005 pour la piscine. aa) S'agissant du local technique, les recourants perdent de vue qu'il ne fait pas l'objet de la décision attaquée; en particulier, sa suppression n'a pas été ordonnée. Il n'y a donc lieu d'examiner que l'éventuelle régularisation de la douche et du salon s'agissant du couvert situé à l'est de la piscine. bb) Sur le vu des constatations faites en audience, les constructions et aménagements précités ont très sensiblement modifié les abords de la maison paysanne, accentuant dans une large mesure le caractère résidentiel des aménagements extérieurs d'une ferme pourtant sise hors de la zone à bâtir. Force est donc d'admettre que ces aménagements extérieurs modifient de manière sensible l'identité de la ferme et de ses abords. Ces travaux transforment la typologie et les caractéristiques essentielles de la ferme vaudoise. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, ces aménagements ne peuvent être régularisés. cc) Les recourants font valoir que le couvert abritant la douche et le salon extérieur permet d'atténuer le bruit qui, en ce point de la parcelle, serait supérieur aux valeurs limites d'immission applicables en matière de bruit. Cas échéant, ces installations devraient être régularisées. En l'espèce, la question de savoir si les valeurs limites applicables en matière de bruit sont ou non dépassées, comme l'affirment les recourants, peut demeurer indéterminée. En effet, il ne saurait être question de régulariser au titre de la protection contre le bruit des constructions qui, on vient de le voir, sont illicites. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la requête des recourants tendant à ce que le SEVEN soit interpellé. e) La décision attaquée ordonne encore la remise en herbe de la terrasse. Les recourants font valoir que celle-ci préexistait aux travaux de construction entrepris selon le permis de construire délivré en 2000, et qu'elle n'a pas été remise en cause à l'occasion de la délivrance du permis d'habiter. Il ressort du dossier qu'une terrasse a été autorisée le long de la façade sud, jusqu'à une distance d'environ 2.60 m de celle-ci (voir plans d'enquête). Cette terrasse a par la suite été agrandie sans autorisation, formant deux rectangles à l'ouest et à l'est de la piscine, au-delà de la balustrade moulurée précitée, jusqu'à une distance d'environ 10 m de la façade sud. Or, l'inspection locale a permis au tribunal de constater qu'une terrasse présentant des dimensions aussi importantes contribue manifestement à modifier les abords de la maison paysanne et à accentuer le caractère résidentiel des aménagements extérieurs de celle-ci. Force est donc de constater qu'elle transforme les caractéristiques essentielles de la maison et qu'elle ne peut être régularisée. f) La décision attaquée ordonne la suppression de la pergola, dont elle retient une surface supérieure à 8 m². Les recourants considèrent que la pergola est un ouvrage de minime importance, élément caractéristique de la construction agricole. Ils font valoir qu'elle existait avant 2000, et qu'ils n'ont fait qu'en consolider la structure; ils ont également planté de la vigne aux alentours. Les photographies antérieures aux travaux montrent qu'une pergola couverte, de dimensions semblables, existait au plus tard en 1975 au sud de la maison paysanne, à proximité de son lieu d'implantation actuel; il n'apparaît cependant pas que le sol en ait été dallé ni qu'elle ait

été utilisée en tant que terrasse couverte. Il ressort des explications fournies par les recourants lors de l'inspection locale que ceux-ci ont non seulement "restauré" - c'est-à-dire démolit et reconstruit - la pergola couverte sans autorisation, mais qu'ils l'ont également déplacée; en outre, le tribunal a pu constater qu'ils en ont couvert le sol de dalles et qu'ils l'utilisent actuellement en tant que terrasse couverte. Or, contrairement à ce que soutiennent les recourants, un tel aménagement d'une surface supérieure à 8 m² et qui prolonge la terrasse de la piscine ne saurait être considéré comme un ouvrage de minime importance qui pourrait éventuellement être dispensé d'autorisation de construire selon l'art. 68a du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), dont on rappelle au demeurant la nature potestative. En outre, les conditions à la démolition et la reconstruction d'un ouvrage en zone agricole ne sont manifestement pas remplies en l'espèce; ainsi, aucune circonstance de force majeure n'est réalisée et les recourants n'ont pas établi qu'une expertise technique détaillée aurait mis en évidence des défauts de construction tels que la survie à court terme de la pergola couverte ne pourrait être assurée que par une reconstruction. Au contraire, il apparaît que seuls des motifs de pure convenance personnelle ont guidé les recourants pour reconstruire la pergola à un autre endroit. Force est donc de constater que la pergola ne répond ni aux conditions de l'art. 24c LAT ni à celles de l'art. 24d al. 3 LAT; dès lors, elle ne peut être régularisée. g) Enfin, la décision attaquée ordonne la suppression des plantations "exotiques", notamment des oliviers, des palmiers et des haies de thuyas. En l'espèce, ces arbres et haies ont été plantés, en zone agricole, pour réaliser un jardin d'agrément; l'inspection locale a permis de constater qu'outre ces plantations, le jardin comporte encore des pins, des cyprès et au moins un figuier. Or, rien n'impose que ces plantations soient implantées en zone agricole. Par ailleurs, l'intérêt public à la protection d'un ensemble agricole harmonieux - la parcelle des recourants est certes entourée au nord-ouest et au sud de deux bâtiments d'habitation, mais le reste de la zone est composé de prés et de champs cultivés - est prépondérant à l'intérêt purement privé des recourants à bénéficier d'un jardin d'agrément comportant des plantations exotiques, assimilables à un jardin privatif en zone à bâtir et ne correspondant nullement au caractère rural des lieux. Aucune dérogation ne saurait dès lors être accordée à ce sujet.

E. 5

Les travaux litigieux, qui ont été réalisés sans l'autorisation spéciale requise (art. 120 al. 1 let. a LATC), ne pouvant pas être régularisés a posteriori, il reste à examiner l'ordre de remise en état du terrain. a) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, 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. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 200). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (voir par exemple arrêt AC.2008.0178 du 29 décembre 2008; AC.2007.0259 du 6 mai 2008 confirmé par le TF 1C_260/2008 du 26 septembre 2008). 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. 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 (voir arrêt AC.2008.0178 précité et les références citées, notamment RDAF 1982 p. 448). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifée sans permis et pour laquelle 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 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 consid. 3 et 4 p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221 et les arrêts cités). 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). b) Les recourants se prévalent tout d'abord de leur bonne foi en faisant valoir que les travaux non autorisés ou autorisés uniquement par la municipalité (permis de construire délivré sans enquête publique le 17 novembre 2000), exécutés avant le 14 décembre 2005, l'ont été avec l'assentiment de la municipalité, celle-ci ayant délivré le permis d'habiter le 14 décembre 2005; ils se prévalent également de leur bonne foi s'agissant des plantations "exotiques", faisant valoir n'avoir jamais été avertis du type de plantations admises sur leur parcelle ou encore qu'il était interdit de planter des thuyas, des oliviers ou des palmiers. Or, d'après la jurisprudence précitée, sans autorisation cantonale préalable, un permis de construire délivré par une commune pour des ouvrages situés hors de la zone à bâtir ne peut déployer aucun effet. Si l'autorisation cantonale ne peut être obtenue après coup, le permis communal doit être considéré comme radicalement nul et dépourvu d'effet, ce qui rend superflu l'examen de la bonne foi du constructeur. On peut néanmoins ajouter que si la municipalité a certes eu connaissance de certains travaux litigieux au plus tard en 2005, lors de la délivrance du permis d'habiter, cette connaissance ne saurait être opposée à l'autorité cantonale, qui n'en a alors pas été informée. Cette dernière est intervenue dès le moment où la municipalité l'a informée des aménagements réalisés ultérieurement sans droit par les recourants, soit à l'occasion de la construction de la piscine. On peut certes déplorer le fait que la municipalité ait délivré un permis d'habiter au vu des importants travaux réalisés sans autorisation et relevant de la compétence de l'autorité intimée, mais la bonne foi des recourants ne saurait être admise sur ce point. Les recourants font en outre valoir que certains travaux litigieux auraient été réalisés alors qu'ils pensaient de bonne foi que la maison paysanne portait la note *4*; ainsi, quand bien même la note *3* avait été attribuée à ce bâtiment en mai 2000, soit avant que le permis de construire ne soit délivré et que les travaux ne soient réalisés, ils n'en auraient été informés que bien plus tard, une fois les travaux terminés. Selon les explications fournies par le SIPAL en cours d'audience, la réévaluation de la maison paysanne et l'attribution de la note *3* qui s'en est suivie en mai 2000 a été engagée suite à la demande du propriétaire de la parcelle lui-même, voire de son architecte. Or, il ressort du registre foncier que Marco Bravata a acquis cette parcelle le 16 septembre 1999. Il est donc

possible qu'il ait lui-même requis la réévaluation de la ferme afin de bénéficier des possibilités dérogatoires plus larges offertes par l'art. 24d al. 2 LAT, ce que les recourants contestent. En l'espèce, il importe peu de savoir si la réévaluation de la note a été initiée suite à une demande de Marco Bravata, du précédent propriétaire de la parcelle, de l'architecte mandaté pour les travaux autorisés en 2000 ou si elle a été réalisée à l'initiative du SIPAL. Qu'il suffise de constater que la note attribuée à la ferme ne saurait justifier des travaux exécutés en violation des plans d'enquête sur lesquels sont fondées les autorisations délivrées. Par ailleurs, l'autorité intimée a, dans la décision attaquée, examiné les travaux litigieux tant sous l'angle des art. 24c LAT et 42 OAT (en cas de note *4*) que sous l'angle de l'art. 24d LAT, en particulier de son al. 3 let. b (en cas de note *3*), parvenant à la conclusion - confirmée dans le présent arrêt - que les travaux litigieux ne sauraient être régularisés. Ces travaux portent une atteinte au bâtiment si grave que l'on ne saurait considérer que son identité (art. 24c LAT et 42 OAT) et encore moins que son aspect extérieur et sa structure architecturale (art. 24d al. 3 let. b LAT) seraient respectés, comme on l'a vu ci-dessus. c) Il reste encore à vérifier si l'ordre de remise en état des lieux est conforme au principe de proportionnalité. Les constructions litigieuses ont été érigées sans autorisation et la bonne foi des recourants ne saurait être retenue, si bien que l'on ne peut renoncer à la remise en état que 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 ou encore si ce dernier a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit. En l'espèce, la troisième exception peut d'emblée être écartée, dès lors que les constructions litigieuses sont contraires au droit. S'agissant des ouvertures et du mode de recouvrement des façades, on ne saurait considérer que la dérogation à la règle serait mineure. Ainsi qu'on l'a vu, l'identité du bâtiment est modifiée de façon radicale et constitue une atteinte grave à celle-ci. Les ch. 2 et 3 de la décision attaquée doivent donc être confirmés. Il doit en aller de même s'agissant de l'ordre de suppression du couvert abritant une douche et un salon extérieur, de la balustrade moulurée entourant la piscine, de la terrasse devant être réduite à la margelle autorisée, des plantations "exotiques", du couvert métallique créé près des places de parc et de la pergola (ch. 4 à 9 de la décision attaquée). En effet, ces aménagements illicites, pris ensemble, ne sauraient être considérés comme constituant une dérogation mineure à la règle. Leur suppression ne causerait pas un dommage important aux recourants, étant précisé que la décision attaquée prévoit expressément que la balustrade moulurée peut éventuellement être remplacée par une barrière en bois (ch. 5 de la décision). Quant aux plantations, elles pourront être au besoin remplacées par des essences indigènes (ch. 7 de la décision), permettant ainsi aux recourants - qui soulèvent cet argument pour s'opposer à la suppression des haies de thuyas - de créer une barrière visuelle, voire acoustique, du côté de l'autoroute notamment. S'agissant du ch. 1 de la décision attaquée, à savoir le remplacement du balcon ouest par un ouvrage entièrement en bois, il y a lieu de relever que si la dalle en béton porte certes atteinte au bâtiment, celle-ci pourra être considérée comme mineure une fois les remises en état précitées exécutées, en particulier la reconstitution du crépi sur les façades. Il serait ainsi disproportionné d'exiger des recourants le remplacement de la dalle de béton par un balcon entièrement en bois dès lors que cette dalle est le prolongement de celle qui constitue, à l'intérieur du bâtiment, le plancher de l'étage, respectivement le plafond du rez-de-chaussée supérieur.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être très partiellement admis, la décision attaquée étant réformée en ce sens que le remplacement du balcon ouest par un ouvrage entièrement en bois n'est pas exigé. La décision entreprise est confirmée pour le surplus. Concernant le sort des frais et dépens, ils sont mis à la charge des recourants qui succombent pour l'essentiel. Ces derniers verseront en outre à la municipalité une indemnité à titre de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens à l'Etat (art. 56 al. 3 LPA-VD).

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