

## **VD\_OMNI AC.2010.0365 vom 30. Juni 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0365](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0365)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0365 du 30 juin 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0365 del 30 giugno 2011

### **Regeste**

ROY/Service du développement territorial, Municipalité d'Ecoteaux | Ordre de démolition d'un pavillon de jardin édifié en 1989 en zone agricole sur la base d'une autorisation communale, mais sans autorisation cantonale. Le tribunal rejette les critiques de la recourante relatives à la longueur du délai de péremption. Il estime également que la démolition ordonnée est conforme au principe de la proportionnalité. L'intérêt privé ici en cause n'est que modérément important. Le pavillon de jardin a pour ses propriétaires trois usages principaux, pour chacun desquels il existe une solution de remplacement. Quant au préjudice financier que subira la recourante, même s'il n'est pas négligeable, il ne peut pas non plus être considéré comme particulièrement conséquent, notamment au vu de la propriété dans son ensemble. Il n'est en revanche pas contestable que le maintien du cabanon porte atteinte à un intérêt public prépondérant (séparation entre zones à bâtir et zones inconstructibles). Ceci justifie la remise en conformité des lieux malgré la bonne foi de la recourante. Rejet du recours.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Formé en temps utile et dans les formes requises (art. 79 et 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [ LPA-VD; RSV 173.36 ] ), le recours est recevable à la forme.

#### **E. 2**

a) Selon l'art. 25 al. 2 LAT, l'autorité cantonale compétente décide si les projets de construction situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. En vertu de l'art. 81 al. 1 er de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11), le département décide si les projets de construction ou de changement d'affectation d'une construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Cette décision ne préjuge pas de celle des autorités communales. 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). 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, 1988, p. 201). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (arrêts AC.2004.0239 du 8 août 2005 consid. 3b p. 8; AC.1996.0069 du 15 octobre 1996 consid. 4a p. 10; AC.1992.0046 du 25 février 1993

consid. 3 pp. 4 s. et AC-7575 du 9 mars 1992 consid. 1 pp. 5 ss). 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). D'après 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. 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 traduit in JT 1998 I p. 530 consid. 4 p. 536 ; 111 Ib 213 traduit in JT 1987 I p. 564 consid. 6 p 570 et les arrêts cités). 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 (ATF 132 II 21 consid. 6.4; ATF 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 ad AC.2007.0322 du 26 février 2009; ATF 1A.208/2009 du 24 mai 2007; AC.2007.0176 consid. 2d/aa; AC.2007.0192 consid. 4b/aa). 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 (ATF 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 ad AC.2007.0322 du 26 février 2009; ATF 111 Ib 224 consid. 6b).

### **E. 3**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la compétence des autorités d'ordonner la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment non conforme au droit est limitée à trente ans ( ATF 132 II 21 cons. 6.3 p. 39; 107 Ia 121 c. 1a p. 123; ATF 1C\_12/2011 du 26 avril 2011). Comme le rappelle un récent arrêt, ce délai, qui est calqué sur celui de la prescription acquisitive extraordinaire de l'art. 662 CC, repose précisément sur le principe de la sécurité du droit ainsi que sur des réflexions pratiques en raison de la difficulté que présenterait l'élucidation de circonstances de fait et de rapports juridiques remontant à plus de trente ans (136 II 359 consid. 8 p. 367). Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a laissé 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 (consid. 8.1). 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 107 Ia 121 consid. 1c p. 124; ATF 1P.60/1999 du 17 mai 2000 et 1P.198/2003 du 19 août 2003; RDAF 2006 I, p. 265; AC.2008.0214 précité; AC.2007.0176 du 16 mai 2008; AC.2002.0201 du 29 novembre 2006 consid. 5a). En l'occurrence, la recourante estime que le délai de péremption de 30 ans serait trop long et qu'il ne pourrait pas lui être opposé puisqu'elle n'a acquis la parcelle que 20 ans après les travaux. Elle évoque également l'arrêt du Tribunal administratif du 8 avril 2005 dans la cause AC.2002.0009, qui admet la pertinence de la critique dont cette jurisprudence a fait l'objet de la part de l'ancien juge fédéral Claude Rouiller dans son rapport à la Société suisse des juristes de 1987 intitulé " La protection de l'individu contre l'arbitraire de l'Etat ". Mis à part cet arrêt isolé, la jurisprudence est cependant claire et constante sur ce point. Elle a encore été récemment confirmée au niveau fédéral et le tribunal de céans considère qu'il n'y a pas de juste motif de s'en écarter en l'occurrence. Dès lors la compétence des autorités d'ordonner la démolition du pavillon de jardin litigieux, construit en 1989, n'est pas périmée. En outre, l'arrêt AC.2002.0009 souligne aussi que ce n'est pas tant l'importance du temps qui s'est écoulé depuis l'exécution des travaux qui est déterminante pour décider s'il faut en exiger la suppression, mais bien plutôt l'intérêt du propriétaire actuel qui doit être mis en balance avec l'intérêt public en cause. Il y a à ce stade lieu de procéder à cet examen et d'estimer si la démolition ordonnée est conforme au principe de la proportionnalité.

#### **E. 4**

En l'espèce, le tribunal relève en premier lieu que ni la bonne foi de la recourante ni celle de sa mère ne sont remises en question. Cet élément n'est toutefois pas déterminant à lui seul. Il faut en effet procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi, d'une part, et l'intérêt privé au maintien de la construction, d'autre part. L'intérêt privé ici en cause n'est que modérément important. Le pavillon de jardin a pour ses propriétaires trois usages principaux, pour chacun desquels il existe une solution de remplacement. Ces usages sont les suivants: a) le pavillon sert tout d'abord au rangement des outils de jardin (y compris une tondeuse). Or le tribunal a constaté à cet égard que l'ensemble de ces outils pourraient aisément être conservés au garage; b) le pavillon comprend ensuite une petite pièce fermée dans laquelle il est possible de se tenir. Sur ce plan, il y a lieu d'admettre que cette pièce n'apparaît pas comme essentielle, dès lors que les logements de la recourante et de sa mère aménagés dans le bâtiment principal sont suffisamment grands pour les accueillir lorsqu'elles souhaitent se tenir à l'intérieur ; c) le pavillon permet enfin à la mère de la recourante de se tenir au jardin tout en étant protégée de la bise lorsqu'elle se tient sous l'avant-toit. Ici aussi, il existe à l'évidence d'autres techniques de construction qu'un pavillon de 21 m<sup>2</sup> au sol pour créer un espace à l'abri de la bise. Il convient aussi de souligner que la mère de la recourante n'est pas propriétaire du bâtiment litigieux, mais uniquement titulaire d'un droit d'habitation, ce qui relative aussi ses intérêts dans la présente affaire. Quant au préjudice financier que subira la recourante, même s'il n'est pas négligeable, il ne peut pas non plus être considéré comme particulièrement conséquent, notamment au vu de la propriété dans son ensemble. Il n'est en revanche pas contestable que le maintien du cabanon porte atteinte à un intérêt public prépondérant. En effet, même si le cabanon litigieux, considéré pour lui seul, reste une construction modeste et relativement esthétique en ce sens qu'il ne dénature pas de manière manifeste l'environnement bâti, il n'en demeure pas moins qu'il contribue au mitage du paysage. Or, on l'a vu, la séparation en zones à bâtir et zones inconstructibles est un

principe essentiel de l'aménagement du territoire qui 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. Dès lors, même la conclusion subsidiaire du pourvoi, tendant à la mention d'une tolérance du pavillon à titre précaire au registre foncier, doit être rejetée car une telle solution reste en contradiction flagrante avec le principe de la séparation en zones à bâtir et zones inconstructibles. Tout bien considéré, l'intérêt public lésé en l'espèce, soit celui de la séparation du bâti et du non bâti, est tel qu'il justifie la remise en conformité des lieux malgré la bonne foi de la recourante. Cela étant, la décision attaquée ne viole pas le principe de proportionnalité et doit être confirmée.

#### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Un nouveau délai sera imparti à la recourante par le SDT pour procéder à la remise en état des lieux. Quant au délai pour une séance de constat fixé au chiffre II B 2 de la décision attaquée, il appartiendra également à l'autorité intimée de fixer ultérieurement un nouveau délai à cet effet. Vu l'issue du pourvoi, la recourante qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 52 et 56 al. 3 LPA-VD).

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