

## **VD\_OMNI AC.2012.0090 vom 10. Juni 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0090](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0090)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0090 du 10 juin 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0090 del 10 giugno 2013

### **Regeste**

PIDOUX/Municipalité de Villeneuve, WILLEN | Recours contre une décision renonçant à exiger la démolition d'une dépendance (cabanon de jardin) au motif que les autorités auraient toléré cette construction et qu'il n'existerait aucun motif d'intérêt public imposant une telle démolition. La recourante, titulaire d'une part de copropriété par étage du bien-fonds sur lequel est érigé l'ouvrage litigieux, a la qualité pour recourir; il n'apparaît en outre pas que son recours serait incompatible (sous l'angle de la bonne foi) avec son comportement antérieur. Cela étant et quoi qu'en dise le constructeur, compte tenu notamment de sa surface et de son caractère habitable, il s'impose de constater que la construction ne saurait être qualifiée de dépendance de peu d'importance. Pour le reste, la tolérance de cet ouvrage par la municipalité - à supposer qu'elle soit établie - n'est manifestement pas d'une durée telle qu'il pourrait de ce chef être renoncé à une remise en état, et il existe manifestement un intérêt public à sa démolition (compte tenu notamment du fait que le COS maximal autorisé est d'ores et déjà largement dépassé par l'immeuble principal); le dommage qui en résulterait pour le constructeur doit au demeurant être fortement relativisé, s'agissant d'un cabanon démontable et amovible d'une valeur inférieure à 10'000 francs. Recours admis et décision attaquée réformée en ce sens que la démolition de l'ouvrage est ordonnée, le dossier étant retourné à l'autorité intimée afin qu'elle impartisse un délai au constructeur pour s'exécuter. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (arrêt 1C\_626/2013 du 22 octobre 2013).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans son écriture du 17 août 2012, le constructeur Charles Willen conclut à l'irrecevabilité du recours, au motif que la recourante aurait accepté la présence de l'ouvrage litigieux lors de la signature du contrat de vente à terme du lot n° 1, au mois de mai 2008. Cela étant, un éventuel acquiescement antérieur quant à la présence de l'ouvrage litigieux par la recourante n'aurait aucun effet sur sa qualité pour recourir, respectivement sur la recevabilité du recours, mais devrait bien plutôt être pris en considération, le cas échéant, dans le cadre de l'examen du cas sur le fond (cf. arrêt AC.2004.0263 du 12 juillet 2005 consid. 1; consid. 2 infra). Il convient en outre de préciser, à toutes fins utiles, que lorsque des travaux de construction n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été soit exécutés sans autorisation, soit autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend remettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou, à défaut, saisisse l'autorité de recours (cf. arrêt AC.2010.0117 du 9 mai 2011 consid. 4 et les références). En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'ouvrage litigieux a été construit en 2008, de sorte que, sous cet angle, l'interpellation de l'autorité intimée par la recourante au

mois de juin 2011 pourrait être considérée comme tardive; peu importe toutefois, dès lors que cette autorité a requis du constructeur qu'il dépose une demande de permis de construire et rendu une décision sur ce point le 26 mars 2012, contre laquelle la recourante a formé recours en temps utile (art. 95 de la loi vaudoise du 18 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36 -; cf. arrêt AC.1997/0102 du 7 octobre 1998 consid. 1b). Pour le reste, en tant que titulaire d'une part de copropriété par étage (correspondant à une quote-part de 377/1000) du bien-fonds sur lequel est érigé l'ouvrage litigieux - part qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes -, la recourante peut justifier d'un intérêt légitime, matériel ou idéal, à voir contrôler par le juge la réglementarité d'une construction érigée sur une partie commune de ce bien-fonds (cf. arrêt AC.2011.0141 du 25 janvier 2012 consid. 1a/aa), peu important dans ce cadre que le constructeur soit au bénéfice d'un droit d'usage exclusif (inscrit au registre foncier sous la forme d'une servitude) sur la partie commune en cause; cela apparaît d'autant moins contestable dans le cas d'espèce que l'intéressée invoque notamment des problèmes de sécurité en lien avec l'immeuble principal situé sur ce bien-fonds, dans lequel elle est domiciliée. Dans ces conditions, et dès lors que la recourante a pris part à la procédure devant l'autorité précédente, la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD doit lui être reconnue - l'autorité intimée ne le conteste au demeurant pas. Dans la mesure où le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), il y a ainsi lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 1.8**

m x 2.8 m (soit environ 5 m<sup>2</sup>) avancée par le constructeur, avec attestation de tiers à l'appui, dans son écriture du 17 août 2012, surface qui est au demeurant contestée tant par la recourante que par l'autorité intimée (lesquelles évoquent une surface de

### **E. 1.20**

m x 1.20 m [soit environ 1.4 m<sup>2</sup>] respectivement 1.80 m x 1.80 m [soit environ 3.2 m<sup>2</sup>] -, y compris s'agissant de sa hauteur (ainsi qu'en atteste une photographie au dossier), et tant son emplacement que sa fonction (rangement d'outils de jardin) étaient différents;

s'agissant de sa fonction, à tout le moins de sa fonction principale, il apparaît en effet que le nouveau "cabanon" a bien plutôt remplacé l'ancien "atelier" du constructeur situé jusqu'en 2008 dans l'habitation du lot n° 1. Les motifs avancés dans la décision attaquée sur ce point, en ce sens que l'ouvrage litigieux aurait été toléré "durant des années" par "les municipalités précédentes" (cf. ég. la réponse au recours de l'autorité intimée du 1<sup>er</sup> juin 2012, qui retient expressément que cet ouvrage remplacerait un ouvrage "de même nature réalisé au début des années 1970"), ne résiste manifestement pas à l'examen; cet ouvrage doit ainsi bien plutôt être considéré comme une construction nouvelle, comme l'a au demeurant expressément admis l'autorité intimée à l'occasion de l'audience du 2 octobre 2012.

S'agissant par ailleurs du plan du 2 juin 2008 (mentionné dans un courrier de la municipalité du 8 septembre 2008), il convient de relever qu'il portait sur la "mise en conformité des canalisations E. U. et E. C. extérieures en « séparatifs »" - et n'avait pas pour principale finalité, par hypothèse, d'annoncer la construction de l'ouvrage en cause. Au demeurant, le constructeur ne prétend pas qu'il aurait requis l'autorisation de la municipalité avant la construction de cet ouvrage, mais tout au plus qu'il l'en aurait informé a posteriori - ce qui oblige dans tous les cas à relativiser sa bonne foi. Quoi qu'il en soit, il s'impose de constater que la tolérance de l'ouvrage litigieux par la municipalité, par hypothèse considérée comme établie depuis le milieu de l'année 2008, n'est manifestement pas d'une durée telle qu'il

pourrait de ce chef être renoncé à une remise en état - ce d'autant moins qu'il apparaît que l'actuelle municipalité n'a jamais manifesté l'intention de tolérer cet ouvrage, dont elle ignorait bien plutôt l'existence, dès lors qu'elle a requis du constructeur qu'il dépose une demande de permis de construire aussitôt qu'elle a en été informée par la recourante (cf. à cet égard la note interne de l'adjoint technique du Service des travaux du 9 juin 2012 et le courrier subséquent de la municipalité à la recourante du 17 juin 2011). On ne saurait dès lors suivre l'autorité intimée, lorsqu'elle estime qu'il y a lieu de renoncer à une remise en état au motif que l'ouvrage a été "accepté tacitement" par la municipalité précédente. d) Cela étant, quoi qu'en dise l'autorité intimée, il existe manifestement un intérêt public à la démolition du "cabanon" litigieux (respectivement à la remise en état de la parcelle). Comme déjà relevé, le COS maximal autorisé est d'ores et déjà largement dépassé par l'immeuble principal situé sur la parcelle, et l'ouvrage litigieux vient encore aggraver cette atteinte (cf. art. 80 al. 2 LATC); or, il existe indéniablement un intérêt public au respect des règles sur le COS, lesquelles ont pour fonction de limiter l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces non construits de verdure autour de chaque bâtiment, permettent dans ce cadre d'assurer des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol et en maintenant une proportion de surface verte, et assurent ainsi une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné (cf. arrêt AC.2008.0251 du 28 mai 2009 consid. 6b et les références). A cela s'ajoute que l'ouvrage litigieux a également été construit en violation des règles sur les distance aux limites, lesquelles tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel, et ont pour but notamment de garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2c/aa et les références). A cela s'ajoute encore que cet ouvrage doit être considéré comme habitable, en violation de l'art. 39 al. 2 RLATC. De telles dérogations à la réglementation ne sauraient à l'évidence être qualifiées de mineures, indépendamment même des questions liées à la réglementarité du couvert en plexiglas reliant la toiture du "cabanon" à l'immeuble principal, à d'éventuels problèmes de sécurité, respectivement à l'utilisation à des fins professionnelles (au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC) de l'ouvrage (cf. consid. 3c supra ). S'agissant du dommage que causerait la démolition de l'ouvrage litigieux au constructeur, ce dernier a indiqué, dans sa demande de permis de construire, que le coût total des travaux ne s'élevait qu'à 10'000 francs. Il résulte au demeurant de la facture produite à l'appui de ses déterminations du 14 mai 2012 que le "chalet en madrier Skagen" en tant que tel a coûté montant total de 6'582 fr., avant-toit et parquet compris. Il n'est en outre pas contesté que ce "cabanon" ait simplement été posé, sans base dur, respectivement qu'il est "démontable et amovible" (cf. le courrier adressé par le constructeur le 30 août 2011 à l'autorité intimée). C'est dire que le dommage que subirait l'intéressé du fait de sa "démolition" (soit de son démontage) doit être fortement relativisé. Dans ces conditions, il s'impose de constater que l'intérêt public à la démolition du "cabanon" litigieux l'emporte incontestablement sur l'intérêt privé du constructeur au maintien de cet ouvrage. C'est le lieu de relever, à toutes fins utiles, que la volonté de l'intéressé de poursuivre une activité de "bricolage" (pour reprendre son expression) dans le cadre de ses loisirs, si louable soit-elle, ne saurait à l'évidence justifier en soi qu'il soit dérogé à la réglementation communale sur les constructions (cf. à cet égard arrêt AC.2012.0048 précité consid. 1c, relevant qu'un pavillon de jardin "en grande partie affecté à une activité régulière de bricolage et de réparation" "devrait prendre place dans le

bâtiment principal"). 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la démolition du "cabanon" litigieux est ordonnée, le dossier de la cause étant retourné à l'autorité intimée afin qu'elle impartisse un délai au constructeur pour s'exécuter. Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants - en l'espèce, le constructeur -, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêt AC.2012.0135 du 15 avril 2013, consid. 5 et les références). En l'occurrence, la recourante, qui obtient gain de cause avec le concours d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'000 fr. à la charge du constructeur. Les frais de justice, par 2'500 fr., seront également supportés par ce dernier.

## **E. 2**

Comme déjà relevé, le constructeur fait notamment valoir que la recourante aurait accepté la présence du "cabanon" litigieux en signant le contrat de vente à terme du lot n° 1, au mois de mai 2008. S'agissant de la date de construction de ce "cabanon", il s'impose de constater que le constructeur a rendu vraisemblable qu'il a été érigé entre les mois d'avril et de mai 2008. En particulier, l'intéressé a produit un extrait des rapports de travail journaliers en lien avec la construction de l'ouvrage en cause (soit un "chalet en madrier Skagen" acheté au mois de mars 2008) par son petit-fils, dont il résulte en substance que les travaux ont débuté le 10 avril 2008, que le "cabanon" a été monté entre le 8 et le 15 mai 2008 (y compris l'isolation et l'alimentation en eau), respectivement qu'il a été procédé aux finitions le 16 mai 2008 - jour de son inauguration - puis à l'installation électrique entre le 19 et le 21 mai 2008; ainsi l'ouvrage litigieux est-il représenté sur un plan (portant sur la mise en conformité des canalisations) daté du 2 juin 2008. Dans ces conditions, on ne saurait retenir, comme le soutient la recourante sans apporter aucun élément à l'appui de ses allégations, que l'ouvrage n'aurait été érigé qu'au mois de novembre 2008. Il s'ensuit qu'au moment où le contrat de vente à terme du lot n° 1 a été conclu devant notaire, soit le 29 mai 2008, le "cabanon" était déjà construit sur le lot n° 4. Cela étant, aucun élément au dossier ne permet de retenir que la recourante ait alors eu connaissance que cet ouvrage n'avait pas été formellement autorisé par l'autorité intimée, respectivement que le constructeur lui aurait expressément demandé son accord. Or, la construction d'un tel ouvrage suppose que les copropriétaires soient interpellés quant à leur accord, respectivement que la construction ait été dûment autorisée par une décision de l'assemblée générale (cf. arrêt AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 2c, rappelant notamment que, "à moins que la demande d'autorisation et les plans d'enquête eux-mêmes soient signés par les copropriétaires, on peut attendre que leur consentement aux travaux, dans la mesure exigée par les règles de copropriété, résulte d'un procès-verbal de l'assemblée générale") - il ne saurait être question de se contenter à cet égard d'un accord tacite (ou implicite) des copropriétaires concernés (cf. ég. arrêt AC.2006.0313 du 28 septembre 2007 consid. 2c, dans lequel le tribunal a retenu, dans le cas d'une copropriétaire ayant signé un plan de détail figurant le projet litigieux dans le cadre d'une précédente demande d'autorisation n'ayant pas abouti, que même si le projet n'avait pas changé dans l'intervalle, on ne pouvait considérer que le consentement ainsi donné implicitement demeurerait valable lorsque la demande était renouvelée trois ans plus tard). En l'occurrence, il n'apparaît pas que la recourante aurait

formellement donné son accord à la présence de l'ouvrage litigieux; en particulier, il n'est pas contesté que la construction de cet ouvrage n'a été formellement soumise aux copropriétaires de la PPE Charwil qu'à l'occasion de l'assemblée générale du 17 avril 2012, et que la recourante - laquelle n'a signé ni les plans ni la demande de permis de construire - n'y a pas consenti. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que son recours serait incompatible (sous l'angle de la bonne foi) avec son comportement antérieur, quoi qu'en dise le constructeur.

### **E. 3**

Le constructeur soutient par ailleurs qu'au vu des éléments qu'il a fournis à l'autorité intimée au mois d'avril 2012, aucun motif ne s'opposerait désormais à la régularisation de l'ouvrage en cause. Il convient dès lors en premier lieu d'examiner ce point, dans la mesure où la remise en état requise par la recourante dépend notamment de la question de savoir si et dans quelle mesure cet ouvrage apparaît conforme à la réglementation en vigueur. a) Le constructeur a produit une décision de l'assemblée générale de la PPE Charwil du 17 avril 2012, dont il résulte que cette assemblée a donné son accord à la construction de ce "cabanon". Selon l'art. 12 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE Charwil, "tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles depuis l'extérieur [...] doit préalablement être approuvée par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. f)". Or, l'art. 45 al. 2 let. f de ce même règlement prévoit la règle de la majorité simple pour "l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (voir ci-dessus, art. 12)". La construction litigieuse étant érigée sur une partie commune, on constate que la formulation de ces dispositions n'est pas claire. La question de savoir quel type de majorité aurait été suffisant sous l'angle de l'art. 108 al. 1 LATC (cf. notamment arrêt AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 4) peut toutefois demeurer indéterminée, dans la mesure où le recours doit être admis pour une autre raison. b) Le constructeur estime que l'ouvrage correspondrait à une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité intimée dans la décision attaquée. Selon l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus; ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). En l'espèce, l'art. 39 RLATC, auquel renvoie l'art. 130 RPGA, est précisé s'agissant des "cabanons de jardin" par l'art. 131 RPGA, dont il résulte notamment que la surface de telles dépendances ne peut dépasser  $9 \text{ m}^2$ ; or, la surface de l'ouvrage litigieux s'élève à  $14.44 \text{ m}^2$  ( $3.8 \text{ m} \times 3.8 \text{ m}$ ) - indépendamment même du couvert de  $7.6 \text{ m}^2$  ( $2 \text{ m} \times 3.8 \text{ m}$ ) - et il apparaît manifeste que le seul fait qu'il ne soit pas utilisé en tant que "cabanon de jardin" au sens strict (peu important au demeurant sa qualification exacte) ne saurait justifier qu'il soit soustrait à la surface maximale prévue par cette disposition. On peut renvoyer à cet égard à l'expression utilisée par l'autorité intimée dans la décision attaquée, en ce sens qu'il s'agit en définitive, en regard de l'art. 131 RPGA, d'un "cabanon de jardin utilisé comme atelier". Le constructeur l'admet au demeurant expressément dans sa demande de permis de construire, laquelle tend à la "mise en conformité d'un cabanon de jardin" et contient une demande de dérogation en lien

avec l'art. 131 RPGA. On ne saurait dès lors considérer qu'il s'agirait d'une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, tel que précisé par l'art. 131 RPGA. A cela s'ajoute que l'ouvrage doit être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie au sens de l'art. 119 RPGA et ce indépendamment du fait de savoir s'il s'agit d'une dépendance de peu d'importance ou non (cf. notamment arrêt AC.2005.0054 consid. 3b, en particulier 3b-dd); or, compte tenu de la surface totale de la parcelle n° 2433 (1993 m<sup>2</sup>), la surface bâtie maximale autorisée (155 m<sup>2</sup>, correspondant à 1/6 de 1933 m<sup>2</sup>; cf. art. 54 RPGA) est d'ores et déjà très largement dépassée par l'immeuble principal (dont le COS s'élève à 265 m<sup>2</sup>). Il résulte ainsi de la construction de cet ouvrage une aggravation de l'atteinte aux règles sur le COS qui ne saurait être admise par voie de dérogation (cf. art. 80 al. 2 LATC). L'ouvrage litigieux ne respecte au demeurant pas davantage la distance de

## **E. 6**

m entre bâtiments, respectivement entre un bâtiment et la limite de la propriété, telle que prévue par l'art. 52 RPGA - étant précisé que, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC (tel que précisé par l'art. 131 RPGA), il ne saurait être admis dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (sauf à bénéficier d'une dérogation sur ce point; cf. arrêt AC.2012.0174 du 6 février 2013 consid. 3b). Au surplus, si l'on ne saurait considérer comme établi, comme le soutient la recourante, que l'ouvrage litigieux servirait à l'activité professionnelle du constructeur - ce point pouvant demeurer indécis -, on constate que le fait qu'il soit isolé, qu'il y ait une installation d'électricité et une amenée d'eau ainsi que la possibilité d'utilisation d'un chauffage électrique d'appoint, rend ce local accessible et utilisable tout au long de l'année et en fait le prolongement de l'habitation du constructeur. Il doit dès lors être qualifié d'habitable au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC (cf. pour comparaison arrêt AC.2012.0048 du 7 février 2013 consid. 1c, dans lequel le tribunal a considéré comme habitable un local bénéficiant d'un chauffage d'appoint et d'une installation électrique qui pouvait être utilisé toute l'année comme atelier de bricolage et de réparation, et ce nonobstant l'absence d'alimentation en eau; pour un résumé de la casuistique concernant le caractère habitable des dépendances, cf. arrêt AC.2011.0296 du 27 mars 2013 consid. 7b/aa). c) Dans ces conditions, on ne saurait manifestement suivre le constructeur, lorsque celui-ci soutient dans ses déterminations du 14 mai 2012 qu'aucun motif ne s'opposerait désormais à la régularisation de l'ouvrage; il s'impose bien plutôt de constater que ce dernier, qui ne saurait être assimilé à une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC (tel que précisé par l'art. 131 RPGA), a été érigé en violation de la réglementation communale. C'est le lieu de relever que ce "cabanon" ne saurait être autorisé par le biais de dérogations (cf. art. 157 RPGA, qui renvoie à l'art. 85 LATC) - expressément requises dans la demande de permis de construire s'agissant de la notion de cabanon de jardin (au sens de l'art. 131 RPGA), du COS (art. 54 RPGA) et de la distance aux limites (art. 52 RPGA); comme déjà relevé, il résulte en effet de sa construction une aggravation de l'atteinte aux règles sur le COS, qui ne saurait être admise sur la base d'une dérogation octroyée en application du règlement communal - le droit communal ne pouvant être ni plus strict ni plus permissif que l'art. 80 LATC, lequel est exhaustif (cf. arrêt AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/bb in fine et les références). Il n'apparaît pas nécessaire, dans cette mesure, d'examiner pour le surplus la réglementarité du couvert en plexiglas reliant la toiture du "cabanon" à l'immeuble principal, respectivement la question de savoir si ce couvert aurait dû être figuré sur les plans soumis à l'enquête publique (comme l'a soutenu la recourante dans son opposition); il en va de même des problèmes de sécurité invoqués par l'intéressée (cf. en

particulier art. 24 al. 1 RLATC). 4. Il reste à examiner si, compte tenu de l'ensemble des circonstances, l'autorité intimée pouvait renoncer à exiger la démolition de l'ouvrage litigieux - ce que conteste la recourante. a) Selon l'art. 105 al. 1 LATC (cf. ég. art. 130 al. 2 LATC), la municipalité, à son défaut le département compétent, est en droit de faire supprimer (ou modifier), aux frais du propriétaire, 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. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais également la remise en état des lieux. Cela étant, 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 l'ouvrage en cause 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 bien plutôt 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 (arrêt AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a et les références). 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. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit en effet s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a et la référence). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché; l'autorité doit dans ce cadre renoncer à de telles mesures 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 (cf. ATF 136 II 359; ATF 1C\_543/2011 du 14 janvier 2013 consid. 5.1 et les références). En principe, le constructeur qui n'a pas agi de bonne foi peut également se prévaloir du principe de la proportionnalité à l'égard d'un ordre de démolition ou de remise en état. Il doit cependant s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe - à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions - accorde une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prene pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (arrêt AC.2012.0048 précité, consid. 2a et les références). b) Selon la jurisprudence, en matière de droit des constructions, le droit de l'autorité d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit se périmé, pour des motifs de sécurité du droit, en principe après 30 ans, sauf si le rétablissement d'un tel état est dicté par des motifs touchant la police des constructions stricto sensu (ATF 107 Ia 121). 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, elles pourraient, en vertu du principe de la bonne foi, être déchues du droit d'en exiger la démolition avant même l'expiration de ce délai (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.3 et les

références; arrêt AC.2011.0296 du 27 mars 2013 consid. 8b). c) En l'espèce, le constructeur se prévaut (implicitement) de sa bonne foi, relevant en substance qu'il aurait construit le "cabanon" litigieux en remplacement d'une ancienne dépendance construite par son père en 1972 sur l'actuel lot n° 1 - laquelle avait été autorisée oralement par les "autorités de l'époque" -, respectivement que la municipalité était informée de cette nouvelle construction (qui figure en particulier sur un plan du 2 juin 2008) et n'a pas réagi. Il convient de relever d'emblée que l'on ne saurait considérer que l'ouvrage litigieux pourrait bénéficier de la tolérance (ou de l'autorisation orale) dont a fait l'objet l'ancienne dépendance construite en 1972 au motif qu'il aurait été construit en remplacement de cette dernière. Les dimensions de cette ancienne dépendance étaient en effet dans tous les cas nettement moindres - et ce même à admettre la surface de

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