

VD_OMNI AC.2013.0367 vom 24. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0367

FR: VD_OMNI AC.2013.0367 du 24 septembre 2015

IT: VD_OMNI AC.2013.0367 del 24 settembre 2015

Regeste

VUCUROVIC/Service du développement territorial, Municipalité de St-Prex | Ordre de remise en état. Les travaux litigieux ont été réalisés sous l'empire de l'art. 24 al. 2 aLAT, puis de l'art. 24c LAT avant sa modification de 2012; il convient d'appliquer cette dernière disposition (c. 2). Les seuils d'agrandissement prévus par l'art. 42 al. 3 OAT (30% et 100 m²) doivent être respectés tant par la SBPU que par la surface totale (SBPU + SA) (c. 3c). Lorsqu'un bâtiment n'a jamais eu d'affectation agricole, l'appréciation du respect de son identité doit en tenir compte (c. 6c). Dies a quo du délai de péremption (c. 6a). Des combles d'une hauteur de 1,70 m sous le faîte ne comptent pas dans la SBPU au sens de l'art. 42 OAT (c. 6b). Un auvent sur piliers accolé à la façade n'est pas inclus dans la comparaison des surfaces au sens de l'art. 42 OAT, mais doit respecter l'identité de la construction et de ses abords (c. 6c). La transformation des abords du bâtiment en un jardin d'agrément au lieu d'un "pré-champs" n'est pas conforme au principe du respect de l'identité et confirme la rupture avec la zone agricole. Au vu notamment de ses dimensions de 9 m², le jacuzzi extérieur est soumis à autorisation et ne peut être régularisé (c. 6e). Compte tenu des circonstances, et même s'il ne compte pas dans la comparaison des surfaces au sens de l'art. 42 OAT, un couvert à voitures nouveau et isolé du bâtiment principal ne peut être régularisé (c. 6g). Proportionnalité de l'ordre de remise en état: le changement de propriétaire ne permet pas d'écarter de l'appréciation la mauvaise foi du propriétaire antérieur, constructeur des ouvrages illicites (c. 6b).

Erwägungen

E. 1

Le requérant dénonce en premier lieu une violation de son droit d'être entendu, en reprochant en substance à l'autorité intimée d'avoir insuffisamment motivé la décision attaquée. En particulier, il relève que le SDT n'a pas pris en considération, ni sérieusement discuté, certains éléments décisifs en fait et en droit qu'il avait soulevés dans ses observations du 5 avril 2013. a) Le droit d'être entendu consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le devoir, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 et les références). La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, publié in RDAF 2009 II p. 434). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 2C_580/2013 du 20

novembre 2013 consid. 3.2; 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, in RDAF 2009 II p. 434). L'autorité se rend en revanche coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (cf. ATF 138 V 125 consid. 2.1 p. 127; 133 III 235 consid. 5.2 p. 248; 126 I 97 consid. 2b p. 102). Une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197 s.; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204). Une telle réparation dépend de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 p. 72). Elle peut également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constituerait une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204). b) En l'espèce, dans l'hypothèse où la décision attaquée ne respecterait pas les exigences de motivation découlant de l'art. 29 al. 2 Cst., un tel vice a de toute façon été réparé dans la procédure de recours, dès lors que le Tribunal cantonal dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure, que le SDT s'est exprimé dans la procédure de recours d'une manière détaillée sur les motifs qui ont guidé sa décision et que le recourant a pu librement s'exprimer à ce propos.

E. 1.1

du 9 juillet 2007, ad art. 42 p. 8) précisent qu'il faut en principe se référer à la construction dans son ensemble; les constructions accolées et celles qui ont une affectation mixte seront par conséquent considérées comme formant une unité. Dans des cas particuliers, on englobera également dans le calcul du potentiel d'agrandissement d'une construction les constructions nouvelles isolées, notamment lors d'agrandissement portant sur des constructions non accolées. Le décompte des surfaces susmentionnées est calculé selon la norme ORL 514 420. Toutes les nouvelles surfaces projetées sont à attribuer soit à la SBPU, soit aux surfaces annexes, même si elles restent, d'après les indications données par le requérant, inutilisées. Demeurent toutefois réservées les surfaces non utilisables (conformément à l'annexe 1: surfaces d'une hauteur inférieure à un mètre). Les réglementations cantonales définissant la SBPU peuvent s'appliquer pour autant qu'elles s'inspirent des principes définis dans la norme ORL 514 420. Sinon, la définition figurant à l'annexe 1 des directives ODT fait foi (op. cit., chapitre V, ch. 3.3.2 p. 9 s.; sur la portée des réglementations cantonales, cf. AC.2008.0068 du 3 juin 2010 consid. 3 et les références citées, soit ATF 1A.10/2005 du 13 juillet 2005 consid. 3.3 et 1A.289/2004 du 7 juin 2005 consid. 2.2). Toujours selon les directives précitées (op. cit., chapitre V, ch. 3.3.2), les modifications soumises à autorisation des espaces extérieurs (par exemple aménagement de places de stationnement) sont en règle générale à considérer comme des projets indépendants s'ils n'ont pas un lien matériel avec la construction existante (cf. annexe 2, exemple 4). Les limites quantitatives fixées à l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT sont fondées sur l'hypothèse selon laquelle les modifications par rapport à l'état de référence consistent principalement en un agrandissement. Si d'autres aspects importants de l'identité de la construction sont modifiés, on réduira en conséquence la mesure de l'agrandissement admissible. Les constructions ouvertes nouvellement réalisées (par ex. balcon, abri pour voitures, terrasse, etc.) ne sont pas incluses dans la comparaison des surfaces au sens de

l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT; mais elles ne doivent pas altérer l'identité de la construction et peuvent être prises en compte de la même manière que dans le point précédent (cf. annexe 2, exemples 3a et 3b).

E. 2

Sur le fond, le recourant conteste la décision attaquée en tant qu'elle ordonne la remise en état du cellier, des escaliers et du local de buanderie aménagé en sous-sol, des combles, de la structure métallique couvrant la terrasse Sud-Ouest, du cabanon ECA 840b, du jacuzzi, du dallage posé devant le cabanon et du couvert à voiture (cf. ch. 2 à 9 du dispositif du prononcé querellé). a) La parcelle litigieuse est implantée en zone agricole, à savoir hors de la zone à bâtir. Le bâtiment en cause, servant d'habitation sans rapport avec l'agriculture, n'est pas conforme à cette affectation. Il convient d'examiner s'il peut bénéficier des dispositions dérogatoires des art. 24 ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), dont seul entre en considération l'art. 24c LAT relatif aux constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les demandes de régularisation (nachträgliche Baugesuche) doivent être examinées selon le droit en vigueur au moment de l'exécution (non autorisée) des travaux. Le droit postérieur n'est applicable que s'il est plus favorable au constructeur ou si le constructeur a éludé l'exigence d'une autorisation dans l'intention d'échapper au droit futur plus restrictif (ATF 1C_139/2014 du 17 mars 2015; 1C_179/2013 du 15 août 2013 consid. 1.2 et les références citées, concernant précisément l'art. 24c LAT). aa) La LAT prévoyait déjà, à son art. 24 al. 2 en vigueur du 1^{er} janvier 1980 au 31 août 2000, que le droit cantonal pouvait autoriser, hors des zones à bâtir, la rénovation de constructions ou d'installations, leur transformation partielle ou leur reconstruction, pour autant que ces travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Le législateur vaudois avait fait usage de cette faculté en permettant au département alors compétent d'autoriser la rénovation de constructions ou d'installations non conformes à l'affectation de la zone, leur transformation partielle ou leur reconstruction, à des conditions matériellement identiques à celles énoncées à l'ancien art. 24 al. 2 LAT (voir l'art. 81 al. 4 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 24 al. 2 aLAT, la transformation d'une construction existante peut consister aussi bien en un agrandissement ou en une transformation intérieure qu'en un changement d'affectation. Elle est partielle lorsque la modification apportée à l'ouvrage est mineure, en comparaison avec l'état de celui-ci avant les travaux, qu'elle respecte l'identité du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets notables sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement. Par ailleurs, la nouvelle utilisation ne doit pas diverger fondamentalement de l'ancienne, ni impliquer une destination économique entièrement nouvelle (cf. ATF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 2.1.2 et les références citées, soit ATF 1A.247/1997 du 15 janvier 1998 consid. 2 in RDAF 1998 I 158 et les arrêts cités; cf. également DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne 1981, n os 35 à 42 ad art. 24 LAT). bb) Introduit par la révision de la LAT du 20 mars 1998, l'art. 24c LAT est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2000, simultanément à l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) du 28 juin 2000. Selon l'art. 24c LAT dans sa version en vigueur du 1^{er} septembre 2000 au 31 octobre 2012, les constructions et installations, sises hors de la zone à bâtir, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité

compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 OAT; ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398; 127 II 209 consid. 2c p. 212), soit avant le 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398). Ainsi, en substance, l'art. 24c LAT entré en vigueur le 1^{er} septembre 2000 a repris la réglementation découlant de l'art. 24 al. 2 aLAT (le champ d'application étant toutefois limité aux constructions qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation; pour plus de détails, cf. AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 6b). cc) L'art. 24c LAT et les art. 41 et 42 OAT ont été modifiés par nouvelles du 23 décembre 2011, respectivement du 10 octobre 2012. Les modifications introduites à l'occasion de cette révision sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2012 (RO 2012 5535 et 5537). Cette révision a eu pour conséquence de restreindre les possibilités d'agrandissement hors volume existant (Initiative cantonale, Constructions hors des zones à bâtir, Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011, in FF 2011 6533, spéc. p. 6540; AC.2104.0076 du 14 octobre 2014 consid. 3a; AC.2013.0284 du 22 août 2014 consid. 2b). dd) En l'espèce, les travaux litigieux ont été réalisés pour partie sous l'empire de l'art. 24 al. 2 aLAT et pour partie à l'aune de l'art. 24c LAT avant sa modification. Par ailleurs, le bâtiment en cause bénéficie de l'art. 24c LAT, dès lors qu'il a été d'emblée érigé comme " chalet de week-end " en 1950 et, partant qu'il n'est plus conforme à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. Il convient ainsi d'appliquer l'art. 24c LAT dans sa version entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2000.

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

En l'espèce, l'état de référence au sens des art. 24c LAT et 42 OAT est celui prévalant au 1^{er} juillet 1972, qui correspond aux plans de 1950. L'examen de la licéité des travaux réalisés doit ainsi être effectué sur cette base. a) Les calculs du SDT figurant dans la décision attaquée retiennent, pour 1972, une SBPU de 49,50 m² (rez supérieur de 46 m² + accès de 3,5 m²) et une surface annexe de 75,80 m² (rez inférieur de 47,10 m² + terrasse couverte

de 2,20 m² + combles de 26,50 m²). Au total, la surface de référence atteint ainsi 125,30 m² . Il en découle, toujours selon le SDT, que le potentiel d'extension de la SBPU en 1972 s'élevait à 14,85 m² hors du volume existant (respectivement à 29,70 m² dans le volume existant). Le potentiel d'extension des surfaces cumulées SBPU/SA atteignait 37,60 m² hors du volume existant (respectivement 75,20 m² dans le volume existant). On peut se demander si le SDT aurait pu prendre également en compte, au titre de surface annexe existante, la surface représentée par le pavillon isolé alors existant (ECA 842) et, à l'inverse, exclure la petite terrasse couverte de 2,20 m² du calcul. Ces questions souffrent toutefois de demeurer indécises, car le potentiel d'agrandissement est de toute façon épuisé (cf. consid. 4b infra). b) S'agissant des travaux effectués depuis 1972, spécifiquement selon les plans autorisés en 1988, le SDT estime qu'ils ont entraîné une augmentation de la SBPU hors du volume existant de 39,50 m² (aile Ouest) et à l'intérieur du volume existant de 56 m² (corps principal, rez inférieur de 29,50 m² et combles de 26,50 m²). Sous réserve de la surface des combles, ce calcul n'est pas contesté. Il en découle que l'agrandissement de la SBPU opéré depuis 1972 atteint, même sans compter les combles, au moins 54,25 m² (39,50 m² + [29,50 m² / 2]), à savoir trois à quatre fois le maximum admissible précité fixé à 14,85 m² . En réalité, à elle seule, l'extension de la SBPU d'au moins 54,25 m² a même épuisé largement l'intégralité du potentiel tiré des surfaces cumulées SBPU/SA, y compris l'éventuel potentiel découlant du pavillon ECA 842. En d'autres termes, les possibilités d'extension de la SBPU ou des surfaces annexes de la parcelle 326 ont été épuisées par les travaux précités. En conclusion, à ce jour, plus aucun agrandissement de la SBPU ou de la surface annexe par rapport aux plans présentés en 1988 ne peut être autorisé.

E. 5

Le recourant se prévalant de la péremption, il convient d'emblée d'examiner cette notion. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la compétence d'exiger la démolition d'une installation pour rétablir une situation conforme au droit est soumise en principe à un délai de péremption de trente ans (ATF 1C_342/2014 du 23 mars 2015 consid. 5.4; 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 5.1; 1C_726/2013 du 24 novembre 2014 consid. 4; 1C_308/2014 du 28 octobre 2014, consid. 3.1; 1C_784/2013 du 23 juin 2014 consid. 5.1; 1C_718/2013 du 20 mars 2014 consid. 5.3; 1C_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1.2). Ainsi, le propriétaire du fonds acquiert en quelque sorte par prescription le droit de maintenir l'état non réglementaire du bâtiment ou d'une partie du bâtiment, si la collectivité n'intervient pas pendant une période atteignant une durée de trente ans. Le délai de trente ans commence avec l'achèvement de la situation contraire aux règles de police des constructions, autrement dit dès l'achèvement du bâtiment ou des parties litigieuses de celui-ci (cf. ATF 136 II 359 consid. 8.3 p. 368; 107 Ia 121 consid. 1b p. 124; 1C_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.3). Comme ce sont avant tout des considérations de sécurité du droit qui justifient l'adoption de ce délai, ce dernier vaut fondamentalement sans égard à la nature ni à l'étendue de la violation du droit de la construction. Le Tribunal fédéral a jusqu'ici renoncé à fixer des délais plus courts ou plus longs pour certains types de constructions illicites. En particulier, après avoir maintes fois laissé la question indécise, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'y a aucun motif de s'écarter du délai de trente ans pour les constructions hors de la zone à bâtir (ATF 1C_726/2013 du 24 novembre 2014 consid. 4). Le délai de péremption de trente ans est toutefois soumis à une double limite. D'une part, il peut se justifier dans certaines circonstances, pour des motifs de protection de la confiance, d'admettre que la péremption du droit d'exiger le rétablissement de la situation est acquise après une durée plus courte. Ainsi en va-t-il notamment si les autorités interviennent avant l'expiration du

délai de trente ans mais qu'elles ont toléré un bâtiment illicite pendant de nombreuses années alors même que son caractère contraire à la loi leur était connu ou qu'elles auraient dû le connaître en appliquant la diligence nécessaire. Un ordre de démolition violerait dans ce cas le principe de la confiance garanti par la Constitution (art. 9 Cst). D'autre part, une remise en état est encore possible même après trente ans lorsqu'elle est nécessaire pour protéger des biens de police au sens étroit tels que la sécurité et la santé des personnes. D'autres intérêts publics contraignants peuvent justifier la remise en état indépendamment de l'écoulement du temps, par exemple en cas d'atteinte grave à l'environnement, à la protection des localités typiques ou au paysage (ATF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 5.1; 1C_726/2013, consid. 4; 1C_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1.2 et les références citées).

E. 6

Il convient à ce stade d'examiner dans le détail la licéité des ouvrages dont la démolition a été ordonnée, en vue d'une éventuelle régularisation. Ces objets sont traités selon l'ordre adopté par la décision attaquée. a) Le SDT ordonne la suppression et la condamnation du cellier créé au rez inférieur du corps principal du bâtiment litigieux, ainsi que la suppression des escaliers et du local de buanderie aménagés en sous-sol du même ouvrage. Le cellier, accessible depuis la cuisine, dénué d'éclairage naturel, a été créé sous la galerie d'accès au bâtiment, à l'Est. La buanderie a pour sa part été aménagée au Nord, à l'extérieur du périmètre du bâtiment, en contre-bas de la salle de bains, à laquelle elle est reliée par des escaliers. La buanderie est éclairée par un saut-de-loup, visible en façade Nord du bâtiment. Ces locaux ne figurent pas de manière explicite sur les plans autorisés en 1988. Ils doivent ainsi être considérés comme des surfaces supplémentaires, hors des volumes existants, partant illicites sous cet angle (cf. consid. 4b supra). Il découle toutefois de l'instruction, notamment de la déclaration du 29 novembre 2013 de l'ancien propriétaire, que ces locaux ont été construits au début des années 80, plus précisément en 1981. Par la suite, le chalet a certes été agrandi, mais par l'ajout d'une aile à l'Ouest, le corps principal abritant les deux locaux litigieux restant inaltéré. Force est ainsi de retenir que le délai de péremption a commencé à courir en 1981. Il était dès lors échu lorsque le SDT a constaté leur existence, en novembre 2011, du moins lorsqu'il a rendu la décision attaquée en 2013, 32 ans plus tard. Par ailleurs, il n'existe aucun motif de police au sens étroit, ni d'autre intérêt public important devant conduire à déroger au principe de la péremption de trente ans. En particulier, on rappelle que ces locaux, largement souterrains, sont pratiquement invisibles depuis l'extérieur. Le cellier, ainsi que la buanderie et son escalier, doivent ainsi être régularisés. b) La décision attaquée ordonne la suppression des aménagements intérieurs qui rendent les combles habitables. Pour le SDT, les combles doivent retrouver un aspect de galetas non habitable. Il résulte de l'instruction que les combles comptent une hauteur sous le faîte de 1,70 m selon les constatations faites à l'audience, de sorte qu'ils ne peuvent être considérés comme une surface habitable (SBPU), mais tout au plus comme une surface annexe dans leur part comportant une hauteur de 1 m à 1,70 m et comme une surface inutilisable dans leur part comportant une hauteur inférieure à 1 m. Par ailleurs, même s'ils bénéficient d'un radiateur et qu'ils ont servi de chambre à coucher selon les constatations du SDT du 17 octobre 2011, ils ont été vidés pendant la présente procédure, seules subsistant des surfaces de rangement et la moquette (à titre d'isolation contre le froid, contre le bruit et contre la poussière pouvant s'insérer entre les planches à dires du recourant). Dans ces conditions, il ne se justifie pas d'ordonner de plus amples mesures, notamment la suppression de l'escalier et son remplacement par une trappe munie d'une échelle. L'ordre

de remise en état relatif aux combles doit par conséquent être annulé, dans la mesure où il conserve un objet, étant néanmoins confirmé que cet espace ne peut plus servir de "chambre". c) Le SDT ordonne le démontage de la structure métallique en couverture de la terrasse, en façade Sud-Ouest du chalet. La structure métallique en cause, accrochée à la façade du chalet, atteint une surface de 15,75 m² ; elle est durablement fixée au sol par deux piliers et couverte de plaques de plexiglas. Il est possible d'y dérouler un store durant la belle saison. Elle s'inscrit dans l'angle formé par la façade Ouest de la partie principale du bâtiment et la façade Sud de l'aile Ouest construite en 1988, érigée en retrait. Selon les déclarations du fils du recourant au SDT le 17 octobre 2011, cet ouvrage a été construit par le recourant aux alentours de 2001. A l'audience, l'épouse du recourant a ajouté qu'une structure similaire, plus précaire, existait auparavant mais qu'elle avait été arrachée par le vent. Il découle de ce qui précède que cet ouvrage doit être tenu pour une nouvelle construction. On rappelle que selon les directives précitées de l'ODT (consid. 3c supra), les constructions ouvertes nouvellement réalisées (par ex. balcon, abris pour voitures, terrasses, etc.) ne sont pas incluses dans la comparaison des surfaces au sens de l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT, mais qu'elles ne doivent pas altérer l'identité de la construction. En l'espèce, force est de retenir que l'auvent en cause est une construction ouverte au sens du paragraphe précité des directives (ATF 1C_559/2010 du 18 mai 2011 consid. 3.4.2; dans un autre sens 1A.298/2004 du 5 juillet 2005 consid. 3.5 et 1A.78/2004 du 16 juillet 2004; voir encore, sur le même sujet, 1C_268/2010 du 25 novembre 2010 consid. 4). Dans ces conditions, il n'est pas illicite à l'aune du potentiel d'agrandissement défini par l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT. Encore faut-il examiner si cet auvent respecte pour l'essentiel l'identité de la construction et de ses abords. Sous cet angle, l'état de référence est également celui qui prévalait en 1972. Or, on rappelle que le chalet n'a jamais eu d'affectation agricole, dès lors qu'il a d'emblée été construit - en 1950 - comme " chalet de week-end ". L'appréciation du respect de l'identité du bâtiment doit ainsi tenir compte de cet élément. Lorsqu'un bâtiment bénéficiant de l'art. 24c LAT a été érigé dès l'origine comme habitation résidentielle, sans rapport avec l'agriculture, on ne saurait certes admettre que des travaux d'agrandissement ou de transformation en soulignent ou accentuent excessivement le caractère résidentiel, en rupture avec l'affectation de la zone, mais on ne saurait exiger, à l'inverse, que ces travaux tendent à créer une identité agricole qui n'a jamais existé. Cela étant, l'auvent tel que réalisé reste dans la ligne et dans la mesure de ce qui a été autorisé en 1988, dès lors qu'il s'agit d'une construction légère, que ses dimensions s'ajustent à l'angle formé par le bâtiment principal et l'aile Ouest et que sa teinte - blanche - correspond à celle du niveau de la façade à laquelle il se raccroche ainsi qu'à celle des portes, fenêtres et stores du reste du bâtiment. Le couvert peut donc être régularisé. En revanche, en aucun cas il ne pourra être fermé latéralement. d) Le SDT exige également le démontage et l'évacuation du cabanon ECA 840b. Ce cabanon (dit aussi dépôt de matériel), de 17,85 m², représente une surface annexe construite hors des volumes existants. Cet ouvrage est par conséquent illicite (cf. consid. 4b supra) et ne peut être régularisé. Peu importe sous cet angle l'autorisation donnée par la municipalité le 23 mai 1991, à l'ancien propriétaire, au demeurant à bien plaisir. Selon la jurisprudence en effet, une autorisation délivrée en dehors de la zone à bâtir par l'autorité communale est absolument nulle, l'autorisation cantonale étant un élément constitutif et indispensable des art. 24 ss LAT; une simple autorisation communale est donc insuffisante (art. 25 al. 2 LAT, 81 al. 1 et 120 LATC; cf. ATF 132 II 21 traduit in JdT 2006 I p. 707 consid. 3.2.2 p. 710; 111 Ib 213 traduit in JdT 1987 I p. 630). Il est du reste surprenant que la municipalité ait autorisé la construction de cet ouvrage, fût-ce à bien plaisir, alors que le

SDT avait, le 24 mai 1988, soit trois ans auparavant, expressément subordonné l'autorisation d'agrandir le chalet à la démolition du cabanon ECA 842 de mêmes dimensions. e) Le SDT requiert le démontage et l'évacuation du jacuzzi. La jurisprudence cantonale a parfois jugé que la présence d'un jacuzzi, d'un bassin gonflable ou de jouets pour enfants par exemple n'ont pas, même si leur utilisation est susceptible de provoquer des nuisances pour les voisins, à être traités sous l'angle du droit public des constructions: ils ne sont pas assujettis à une autorisation municipale sous la forme d'un permis de construire, qui ne doit pas devenir l'instrument d'un contrôle systématique de l'autorité sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation de biens de toute nature (AC.2001.0103 du 10 janvier 2007 et les références citées). Il en allait de même lorsque l'apparence du bâtiment n'était pas sensiblement influencée par ce dispositif, qui n'était pas plus frappant pour la vue qu'une table ou des bancs (AC.2001.0103 du 10 janvier 2007 consid. 4 en zone à bâtir). La question a parfois été laissée ouverte (AC.2007.0223 du 5 février 2008). D'autres arrêts en revanche traitent le jacuzzi comme un élément de travaux plus importants soumis à autorisation (AC.2004.0219 du 28 juin 2005). La CDAP a ainsi relevé qu'un jacuzzi nécessitant un changement du sol où il se situe est soumis à autorisation. Le tribunal a ainsi notamment qualifié de construction soumise à autorisation un jacuzzi reposant sur une dalle en béton, alimenté en électricité au moyen d'un câble souterrain et dont l'écoulement des eaux se faisait par un tuyau souterrain, alors que le remplissage était effectué au moyen d'un simple tuyau d'arrosage. A la différence d'un jacuzzi amovible, l'installation litigieuse apparaissait en l'espèce imposante et aménagée durablement, notamment au moyen de raccords souterrains (AC.2007.0206 du 14 janvier 2009; voir aussi AC.2004.0219 du 28 juin 2005). En l'espèce, il est apparu à l'audience que le jacuzzi consiste en un bassin rectangulaire de 3 m sur 3 m de forme rectangulaire posé sur un dallage en dur. Selon le propriétaire, son transport a nécessité l'usage d'un hélicoptère. Un câble électrique souterrain assure son alimentation en énergie. Les eaux sont amenées par un tuyau d'arrosage puis sont déversées dans une grille attenante. Dans ces conditions, et compte tenu notamment de son ampleur, de 9 m², le jacuzzi ne peut manifestement pas être assimilé à un simple aménagement mobile de jardin. Il s'agit d'une construction assujettie à autorisation. Or, un tel aménagement accentue excessivement le caractère résidentiel du bâtiment, contraire à l'affectation de la zone. On rappelle par ailleurs qu'en 1972, la surface non bâtie de la parcelle constituait encore un "pré-champ", alors qu'il s'agit aujourd'hui d'une "place-jardin", en réalité un jardin d'agrément. Une telle modification n'est pas conforme au principe du respect de l'identité des abords du bâtiment et a confirmé la rupture avec la zone agricole. Dans ces conditions, le jacuzzi ne saurait être régularisé. f) Le SDT ordonne l'enlèvement des dalles qui entourent le cabanon ainsi que le jacuzzi, et la remise en herbe de cette surface. Tout comme le jacuzzi, le secteur de dallage en cause contribue à confirmer de manière significative le caractère résidentiel des abords du bâtiment (v. arrêt AC.2014.0240 du 14 juillet 2015 consid. 7; AC.2010.0217 du 11 avril 2011 relatif à un chemin dallé et à des places de stationnement engazonnées; v. dans un autre sens AC.2011.0333 du 4 juillet 2013). Au demeurant, cet aménagement perdra son utilité une fois le cabanon et le jacuzzi supprimés. C'est ainsi à juste titre que le SDT a refusé de régulariser le dallage en cause. g) Enfin, le prononcé querellé exige le démontage et l'enlèvement des matériaux du couvert à voitures. Conformément à ce qui précède, ce couvert n'entre pas dans le comparatif des surfaces au sens de l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT. Il reste à examiner s'il s'inscrit encore dans un agrandissement mesuré, permettant de respecter pour l'essentiel l'identité de la

construction et de ses abords. Sis en bordure de la parcelle le long d'un chemin public, le couvert à voitures mesure plus 36 m², repose sur six piliers en bois et comporte un toit plat. Visible de l'extérieur, le couvert accentue largement l'aspect résidentiel du chalet et de ses abords. Surtout, il s'agit d'une nouvelle construction, isolée du bâtiment principal. Compte tenu des transformations déjà autorisées en 1988, de la transformation de la surface en "pré-champ" en jardin d'agrément, ainsi que des modifications nouvellement régularisées (la terrasse en déblai, l'escalier et le muret la soutenant, l'auvent), sans même compter celles qui bénéficient de la péremption (le cellier, la buanderie et l'escalier y relatif), admettre un couvert aussi imposant conduirait à excéder ce qui peut être admis à titre d'agrandissement mesuré respectant pour l'essentiel l'identité de la construction et de ses abords. Enfin, à l'instar du cabanon, peu importe l'autorisation - nulle - donnée par la municipalité le 19 mai 1989 à l'ancien propriétaire, d'autant plus que ce permis avait été délivré à bien plaisir. Le couvert à voiture ne peut par conséquent pas être régularisé.

E. 7

S'agissant des ouvrages non régularisés ci-dessus, à savoir le cabanon ECA 840b, le jacuzzi, le dallage entourant le cabanon et le jacuzzi, ainsi que le couvert à voitures, il reste à examiner la proportionnalité des ordres de remise en état (respectivement suppression, démontage, enlèvement et remise en herbe). a) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet 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 (ATF 136 II 359 consid. 7.1 p. 365; 132 II 21 consid. 6 p. 35; 123 II 248 consid. 3a/bb et 4b). 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 prenne pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (ATF 123 II 248 consid. 4b p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 224; 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). L'autorité renonce à exiger la remise en état lorsque le maître de l'ouvrage a pensé de bonne foi faire un usage correct de l'autorisation reçue, pour autant que le maintien de la situation illégale ne contrevenne pas à d'importants intérêts publics (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 104 Ib 301 consid. 5b p. 303; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Dans ce contexte, la bonne foi de l'administré est un élément qui entre dans la pesée des intérêts (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a p. 245; cf. Moor/Flückiger/Marthenet, Droit administratif, vol. I, 3^{ème} éd., Berne 2012, ch. 6.4.3, p. 933), mais il n'est pas seul décisif, aucun intérêt public ni privé ne devant, de surcroît, imposer que la situation soit rendue conforme au droit (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., ch. 997 p. 429). Il existe un intérêt public important, maintes fois rappelé par la jurisprudence, à ce que le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, déduit aujourd'hui de l'art. 75 al. 1 Cst., soit respecté et à limiter le nombre et les dimensions des constructions en zone agricole (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4 p. 40; 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; ATF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c in ZBI

103/2002 p 364). Il y a ainsi lieu de se montrer strict en zone agricole. Les constructions illégales, contraires à la LAT, doivent en principe être démolies; à défaut, le principe de la séparation du territoire bâti et non-bâti serait battu en brèche, et la violation de la loi récompensée (ATF 136 II 359 consid. 6 p. 364). Toujours en ce qui concerne l'intérêt public, la jurisprudence considère que 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 p. 39 ss). b) En l'espèce, la bonne foi du recourant peut être admise s'agissant du cabanon ECA 840b et du couvert à voitures, construits par l'un des propriétaires précédents. La question de la bonne foi du recourant est plus délicate en ce qui concerne le jacuzzi et le dallage, aménagés sans autorisation par le recourant lui-même. Ce point souffre de demeurer indécis, la remise en état devant de toute façon être confirmée. En effet, les constructions litigieuses ont été érigées en zone agricole, où il convient de se montrer strict. De plus, on ne saurait dire que la dérogation à la règle serait mineure. Comme évoqué ci-dessus, compte tenu des transformations déjà autorisées en 1988, de la transformation de la surface en "pré-champ" en jardin d'agrément, ainsi que des modifications nouvellement régularisées (la terrasse en déblai, l'escalier et le muret la soutenant, l'auvent), sans même compter celles qui bénéficient de la péremption (le cellier, la buanderie et l'escalier y relatif), les constructions litigieuses dépassent largement la mesure d'un agrandissement respectant l'identité du bâtiment et de ses abords, sis en zone agricole. A cela s'ajoute que le changement de propriétaire ne permet pas d'écarter de l'appréciation la mauvaise foi du propriétaire antérieur, maître d'ouvrage des constructions illicites. Enfin, les remises en état ordonnées ne devraient pas entraîner de frais excessifs dès lors qu'il s'agit d'ouvrages légers. Il est notamment rappelé sur ce point que le Tribunal fédéral a confirmé des ordres de démolition, respectivement de remise en état, donnés à des constructeurs (qui ne pouvaient certes se prévaloir de leur bonne foi) qui alléguaient à titre de préjudice des montants de 100'000 fr. (ATF 1C_167/2007 du 7 décembre 2007 consid. 6.2), voire de 300'000 fr. (ATF 1C_170/2008 consid. 3.2 du 22 août 2008; 1C_136/2009 du 4 novembre 2009 consid. 6.2). L'intérêt public à appliquer strictement la séparation entre territoire bâti et non bâti l'emporte dès lors sur l'intérêt privé du recourant à conserver le cabanon ECA 840b, le jacuzzi, le dallage entourant le cabanon et le jacuzzi, ainsi que le couvert à voitures. Le recours doit ainsi être rejeté sur ces points.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. La décision attaquée doit être réformée en ce sens où le cellier est régularisé (ch. 2 de la décision attaquée); les escaliers et le local de buanderie aménagés en sous-sol sont régularisés (ch. 3); l'escalier menant aux combles est régularisé, l'ordre de remise en état des combles étant annulé dans la mesure où il n'est pas sans objet (ch. 4); le SDT fixera un nouveau délai au propriétaire pour procéder aux mesures de remise en état ordonnées (ch. 11a) et fixera une nouvelle séance de constat (ch. 11b). La décision attaquée doit être confirmée pour le surplus (ch. 1, ch. 5 à 10, ch. IV [émolument] et ch. V [exécution forcée et poursuites]). Succombant partiellement, le recourant assumera une part de l'émolument judiciaire et a droit à des dépens réduits, à charge du SDT. La municipalité, qui n'a pas pris de conclusions formelles, ne participe ni aux frais ni aux dépens.