

## **VD\_OMNI AC.2015.0062 vom 11. März 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-03-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0062](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0062)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0062 du 11 mars 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0062 del 11 marzo 2016

### **Regeste**

ABDELNOUR/Service du développement territorial, Municipalité d'Essertines-sur-Rolle |  
Ordre donné aux recourants par le SDT de procéder à différentes mesures de remise en état à l'intérieur ainsi que sur le toit d'une maison vigneronne sise en zone viticole et agricole, de même que dans le jardin de cette villa. Dans la mesure où la pièce transformée par les recourants entre 2009 et 2011 en une pièce habitable (atelier) ne l'était pas auparavant et qu'elle n'est pas indispensable à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, l'installation d'un atelier chauffé et l'ouverture d'une grande baie vitrée ne respectent pas les conditions de l'art. 24d LAT. La création de deux velux, d'une surface de 134 cm x 140 cm chacun, sur les pans Nord et Sud d'une maison vigneronne altère, en modifiant le toit, la lisibilité de l'utilisation d'origine de cette maison, sise sur une parcelle entourée de vignes; de tels velux ne respectent ainsi pas non plus les conditions posées à l'art. 24d LAT. Les travaux effectués par les recourants dans le jardin altèrent également la lisibilité de l'utilisation d'origine du bâtiment et de ses abords et portent atteinte à l'authenticité de l'aspect extérieur et à l'aire environnante. Ils ne remplissent pas non plus les conditions posées à l'art. 24d LAT. S'il est néanmoins disproportionné d'exiger des recourants, dès lors que la dérogation au droit fédéral peut être qualifiée de mineure, que les deux velux soient déposés et qu'un lattage ainsi qu'une couverture identique à l'existant soient rétablis, l'ordre de remise en état doit être confirmé s'agissant de la pièce utilisée par les recourants comme atelier ainsi que des différents aménagements extérieurs, excepté ceux pour lesquels le SDT a renoncé à ordonner la remise en état. Recours admis partiellement.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Lors de l'audience, l'autorité intimée a indiqué qu'elle admettait les deux petits velux sis sur le pan Nord du toit, renonçant à leur remise en état et à leur remplacement par des tabatières, et toléraient, outre le mur en béton construit au Nord de la parcelle pour autant que le terrain soit remblayé comme à l'origine, ainsi que cela ressort de la décision attaquée (let. B, ch. 4), les deux retours de mur Nord-Ouest et Nord-Est. Il y a lieu d'en prendre acte. L'objet du litige est dès lors circonscrit aux deux grands velux, à l'affectation de l'atelier et à sa baie vitrée ainsi qu'aux aménagements extérieurs.

#### **E. 2**

a) Le permis de construire est délivré si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé, le droit fédéral et le droit cantonal pouvant poser d'autres conditions (art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). À l'intérieur de la zone à bâtir, c'est le droit cantonal qui règle les exceptions (art. 23 LAT). En revanche, les exceptions prévues hors de la zone à bâtir sont régies par le droit fédéral (art. 24 ss LAT). Selon l'art. 25 al. 2 LAT, pour tous les projets de

construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Conformément à l'art. 81 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), pour tous les projets de construction ou de changement de l'affectation d'une construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir, le département décide si ceux-ci 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. L'art. 120 al. 1 let. a LATC prévoit expressément que les constructions hors des zones à bâtir ne peuvent être construites, reconstruites, agrandies, transformées ou modifiées dans leur destination, sans autorisation spéciale, l'autorité compétente étant le département cantonal (art. 121 let. a LATC), respectivement le SDT. Selon l'art. 104 LATC, avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (al. 1); elle vérifie si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (al. 2). Selon la jurisprudence, 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 (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; 1C\_483/2012, 1C\_485/2012 du 30 août 2013 consid. 4.1; 1C\_265/2012 du 25 mars 2013 consid. 3; 1C\_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.2.1; cf. aussi AC.2014.0398 du 7 décembre 2015 consid. 7b; AC.2014.0240 du 14 juillet 2015 consid. 3a; AC.2013.0016 du 22 avril 2014 consid. 2c). b) Les recourants font valoir leur bonne foi. La commune leur aurait en effet indiqué qu'ils pouvaient mener à bien leurs travaux et n'étant nullement versés dans le domaine juridique – ils ne connaîtraient en particulier pas le système légal des compétences hors zone à bâtir –, ils auraient dû pouvoir se fier aux déclarations de la commune. Outre le fait qu'aucun permis de construire n'a été délivré, une telle autorisation, si elle avait effectivement été donnée, n'aurait de toute manière, au vu de la jurisprudence précitée, produit aucun effet. Le moyen tiré de la bonne foi des recourants doit ainsi être écarté. Il est toutefois susceptible d'entrer en considération pour apprécier la question de la remise en état de la parcelle.

### **E. 3**

a) L'art. 16a LAT fixe les conditions générales auxquelles des constructions et des installations peuvent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole. Il dispose en particulier (al. 1) que sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice, mais que cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16 al. 3 LAT. En l'occurrence, la parcelle n°194 est sise en zone viticole et agricole. Il n'est pas contesté toutefois que les recourants ne sont pas exploitants agricoles et que le bâtiment litigieux, qui sert exclusivement à l'habitation des intéressés, n'a plus aucune affectation agricole, et ce depuis 2000, date à laquelle le fractionnement requis de la parcelle n° 194 a été autorisé. Les travaux entrepris dans le bâtiment en cause et à ses abords ne sauraient dès lors être considérés comme conformes à l'affectation de la zone au sens des art. 16a et 22 al. 2 let. a LAT. b) La situation doit ainsi être examinée à l'aune de l'art. 24d LAT. L'art. 24a LAT, qui a trait au changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation, n'est en effet pas applicable en l'espèce, dès lors que les recourants ont réalisé divers travaux tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Tel ne saurait être le cas non plus de l'art. 24b LAT, qui traite des

activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir, activités qui supposent que l'on soit en présence d'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11). L'art. 24c LAT soumet pour sa part à certaines conditions la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré et la reconstruction de constructions et installations anciennes sises hors de la zone à bâtir. Cette disposition est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (art. 41 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [ OAT; RS 700.1 ] ). La date déterminante est en principe celle du 1<sup>er</sup> juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de l'ancienne loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (aLPEP; RO 1972 I 958) – abrogée par la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) – qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; 127 II 209 consid. 2c). Construit en 1978 sans qu'en outre une modification quant au zonage de la parcelle en cause ne soit par la suite intervenue, le bâtiment n° ECA 316 ne peut être mis au bénéfice de l'art. 24c LAT.

### **E. 3.6**

p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). Selon une jurisprudence bien établie, lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. L'autorité renonce à une telle mesure, conformément au principe de la proportionnalité, 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 (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 s.; cf. aussi arrêt TF 1C\_544/2014 du 1<sup>er</sup> avril 2015 consid. 4.1). 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. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224, et la jurisprudence citée; cf. également arrêt TF 1C\_544/2014 du 1<sup>er</sup> avril 2015 consid. 4.1). 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 hors zone à bâtir (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4 p. 40; 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; arrêts TF 1C\_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 5.3; 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c, in ZBl 103/2002 p. 364). 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) Les recourants font valoir leur bonne foi. La commune leur aurait en effet indiqué qu'ils pouvaient mener à bien leurs travaux et n'étant nullement versés dans le domaine juridique – ils ne connaîtraient en particulier pas le système légal des compétences hors zone à bâtir –, ils auraient dû pouvoir se fier aux

déclarations de la commune. Dans son courrier aux recourants du 9 septembre 2010, le SDT a en particulier précisé ce qui suit: " A cette occasion [ ndlr.: lors d'une vision locale en date du 18 février 2010 ] , la Municipalité a admis, en l'absence de la propriétaire, qu'une erreur de communication a amené les propriétaires de la parcelle n° 194, Mme et M. Abdelnour, à penser que tous les aménagements demandés avaient été autorisés et qu'ils pouvaient dès lors les réaliser. En effet, lors d'un appel téléphonique, ayant pour but d'indiquer aux époux Abdelnour qu'ils pouvaient entreprendre les travaux de forage pour l'installation d'une pompe à chaleur, conformément à l'autorisation délivrée par le Service des eaux, sols et assainissements (SESA-HGA, lettre du 26 août 2009), il leur a vraisemblablement été communiqué qu'ils pouvaient réaliser les travaux, sans plus de précisions. Aucun permis de construire n'a toutefois été délivré pour ces travaux ". Dans leur courrier au SDT du 7 octobre 2010, les recourants ont en particulier indiqué que la commune les aurait appelés pour confirmer la permission de transformer les fenêtres, ce qui, à leurs yeux, incluait les velux et la porte vitrée du rez inférieur, précisant qu'il y aurait eu sur ce point un probable malentendu sur la distinction entre velux et porte vitrée. Ils ont relevé, de manière plus générale, qu'ils avaient déposé toutes les demandes nécessaires auprès de la commune et n'avaient entrepris aucuns travaux sans le consentement de cette dernière. Dans son écriture du 15 juin 2015, le représentant de la municipalité a sur ce point déclaré ce qui suit: " S'agissant d'une éventuelle autorisation (orale) des travaux illicites par la Municipalité, cette dernière précise ce qui suit: Il est exact qu'à la suite d'un malheureux quiproquo, il a été indiqué par téléphone, aux recourants, que le mur de soutènement du jardin sis à l'arrière de la maison et l'agrandissement de deux fenêtres en façade étaient admissibles. Pour le reste et selon les souvenirs des personnes intéressées, il n'y a eu aucun accord oral pour les travaux portant sur les velux en toiture, la tabatière et la transformation du local pressoir / carnotzet en atelier de peinture ". Le 16 juin 2015, le mandataire des recourants a quant à lui précisé ce qui suit: " Je me réfère à l'écriture de Me Pittet du 15 juin 2015. Sans remettre en cause ses dires, mes clients ont compris que l'aval qui leur a été donné oralement par la Commune valait pour tous les travaux qu'ils entendaient réaliser et qu'ils ont effectués ensuite ". Il ressort enfin ce qui suit du procès-verbal d'audience: " Me Jacques Haldy relève qu'il y a eu une autorisation orale, et non écrite, de la commune pour l'installation de ces deux grands velux. Samuel Dufour indique qu'au début des travaux, il a donné son accord pour la création d'une porte-fenêtre au rez-de-chaussée supérieur, mais qu'il y a ensuite eu un quiproquo entre le greffe et les recourants s'agissant de cette fenêtre et de la baie vitrée de l'atelier (au rez inférieur) ". Les recourants ne sauraient néanmoins se prévaloir de leur bonne foi. Il est certes indéniable que la commune a donné à ces derniers des informations qui ne relevaient pas de sa compétence, mais il est toutefois difficile de déterminer sur quels travaux précisément les informations données portaient au vu des explications peu claires données à ce sujet par les différentes parties. Il n'en demeure en outre pas moins qu'aucun permis de construire n'a été formellement délivré pour les travaux effectués. Or, les intéressés pouvaient difficilement ignorer, au vu de l'ampleur des différents travaux entrepris, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, que ces derniers nécessitaient l'octroi d'un permis de construire en bonne et due forme. Ils ne pouvaient pas non plus ignorer qu'une autorisation cantonale était nécessaire. Lors du dépôt de leur demande de permis de construire, les recourants ont rempli et signé le formulaire 66B intitulé "Construction ou installation hors zone à bâtir, non conforme à la destination de la zone (pas de relation avec une exploitation agricole)". Il ressort de ce document (p. 1) que le service responsable est le Service de l'aménagement du territoire et (p. 4) qu'il n'est requis qu'un préavis motivé de

l'autorité communale. Il résulte par ailleurs des considérants qui précèdent que les recourants ne sauraient faire reconnaître comme conformes au droit les travaux litigieux entrepris. Ceux-ci ont en outre été entrepris sans autorisation en violation du principe, central en aménagement du territoire, de la séparation entre les zones bâties et non bâties, qui constitue ainsi un intérêt public important. c) Les dérogations au droit fédéral ne sont enfin pas mineures s'agissant de l'installation au rez inférieur de la maison d'une pièce chauffée et éclairée par une large baie vitrée et de la réalisation des différents aménagements extérieurs, excepté le mur Nord et ses avancées Nord-Ouest et Nord-Est qui sont tolérés par le SDT. Concernant les deux velux sis sur les pans Nord et Sud du toit, la dérogation au droit fédéral peut en revanche être qualifiée de mineure. L'impact extérieur de ces deux velux est en effet, au vu de leur dimension peu importante, relativement faible. Ils permettront de plus d'améliorer l'éclairage des escaliers et de la galerie ouverte de l'étage supérieur. Enfin, ainsi que le tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale, une maison située au Nord-Est de la villa des recourants dispose de quatre grands velux sur le pan Sud du toit et de trois grands velux sur le pan Nord. Il est en conséquence disproportionné d'exiger des recourants que ces deux velux soient déposés et qu'un lattage ainsi qu'une couverture identique à l'existant soient rétablis. Le grief des recourants sur ce point est fondé. d) La remise en état, qui ne concerne dès lors plus que la pièce utilisée au rez inférieur de la maison comme atelier, chauffée au sol et éclairée par une large baie vitrée, et les différents aménagements extérieurs au Nord de la maison, excepté le mur Nord et ses avancées Nord-Ouest et Nord-Est qui sont tolérés par le SDT, impliquera des coûts pour les recourants, qui ne les ont toutefois pas chiffrés. Des ordres de démolition et de remise en état ont néanmoins été confirmés pour des montants de 300'000 fr. (ATF 1C\_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 5.3; 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009; 1C\_167/2008 du 22 août 2008). Les recourants ne prétendent en outre pas que la remise en état exigée les mettrait en difficulté financièrement. L'intérêt purement économique de ces derniers ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit.

#### **E. 4**

a) Conformément à 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 (arrêt TF 1C\_139/2014 du 17 mars 2015; 1C\_179/2013 du 15 août 2013 consid. 1.2, et les références citées). b) L'art. 24d LAT, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2000 (RO 2000 2042), a été modifié par nouvelle du 23 mars 2007 (RO 2007 3637), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2007, puis par nouvelle du 22 mars 2013 (RO 2014 905), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014. Cette disposition, telle qu'actuellement en vigueur, prévoit ce qui suit: " Art. 24d Habitations sans rapport avec l'agriculture, constructions et installations dignes de protection 1 L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. 1bis ... 2 Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que: a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente; b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière. 3 Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si: a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait

aucune nécessité; b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés; c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire; d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée; e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose ". L'intitulé de la disposition précitée, tel qu'introduit par la modification du 23 mars 2007 et donc avant la modification du 22 mars 2013, était le suivant: " Habitations sans rapport avec l'agriculture, détention d'animaux à titre de loisir, constructions et installations dignes de protection ". Les al. 1, 2 et 3, tels que toujours en vigueur, ont par ailleurs fait l'objet d'une modification le 23 mars 2007. Quant à l'al.1bis, introduit par la modification du 23 mars 2007 et abrogé par la modification du 22 mars 2013, il prévoyait pour sa part ce qui suit: " Des travaux de transformation peuvent être autorisés dans les bâtiments et les parties de bâtiments inhabités s'ils permettent aux personnes qui habitent à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir dans des conditions particulièrement respectueuses. Les nouvelles installations extérieures peuvent être autorisées dans la mesure où la détention convenable des animaux l'exige. Le Conseil fédéral définit le rapport entre les possibilités de transformation prévues par le présent alinéa et celles prévues à l'al. 1 et à l'art. 24c ". L'art. 42a OAT, disposition d'application de l'art. 24d LAT en vigueur depuis le 1 er juillet 2003 (RO 2003 1489) a été modifié par nouvelle du 10 octobre 2012 (RO 2012 5537), entrée en vigueur le 1 er novembre 2012. Cette disposition, telle qu'actuellement en vigueur, dispose ce qui suit: " Art. 42a Transformation de bâtiments d'habitation agricoles érigés selon le nouveau droit (art. 24d, al. 1, LAT) 1 Un agrandissement peut être admis conformément à l'art. 24d, al. 1 et 3, LAT s'il est indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. 2 ... 3 La reconstruction peut être admise si la destruction était due à un cas de force majeure ". L'intitulé de la disposition précitée, telle qu'en vigueur le 1 er juillet 2003 et donc avant la modification du 10 octobre 2012, était le suivant: " Transformation de bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (art. 24d, al. 1, LAT) ". La modification précitée n'a pas eu pour objet l'al. 1 er , qui est resté identique, mais l'abrogation de l'al. 2 et la modification de l'al. 3. Ces deux alinéas avaient auparavant le contenu suivant: " 2 Pour des bâtiments d'habitation agricoles édifiés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral, des agrandissements peuvent être admis à l'intérieur du volume bâti existant dans les limites fixées à l'art. 42, al. 3, let. a et b OAT. 3 Dans les deux cas, la reconstruction peut être admise si la destruction était due à une force majeure ". c) Les travaux litigieux ont été réalisés par les recourants entre 2009 et 2011. La modification de l'art. 24d LAT intervenue le 22 mars 2013 et entrée en vigueur le 1 er mai 2014 avait eu pour objet l'abrogation de l'al. 1bis, introduit en 2007, relatif à la détention d'animaux à titre de loisir. Cette abrogation n'a aucune incidence en l'espèce, puisque l'objet litigieux ne concerne pas cette problématique. Les al. 1, 2 et 3 de l'art. 24d LAT n'ayant pour leur part pas été modifiés depuis le 23 mars 2007, il s'ensuit qu'il ne se pose aucun problème de droit intertemporel, ce d'autant plus que la modification de l'art. 42a OAT intervenue en 2012 concernait les bâtiments d'habitation édifiés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible, soit en principe avant 1972, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

## **E. 5**

a) Au niveau cantonal, les dispositions précitées ont été mises en oeuvre par l'art. 81 al. 4 LATC, qui prévoit que le département peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation

agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture; un agrandissement de la partie habitable peut être admis aux conditions fixées par le droit fédéral. Les bâtiments conservés dans leur substance sont les bâtiments utilisables conformément à leur affectation, lorsque les éléments porteurs de la structure sont majoritairement intacts; l'art. 24d al. 1 LAT ne peut donc pas être pris en considération pour des bâtiments menaçant de s'écrouler (cf. Rapport de la CEATE relatif à l'initiative parlementaire "garde de chevaux en zone agricole", FF 2012 6123; cf. arrêt AC.2014.0391 du 28 juillet 2015 consid. 2e). L'affectation nouvelle au sens de l'art. 24d al. 1 LAT ne peut être que l'habitation; il ne saurait être question d'activité artisanale ou commerciale (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 21 ad art. 24d LAT). Les conditions posées à l'art. 24d al. 3 LAT constituent des exigences légales sur lesquelles des motifs subjectifs de rentabilité ou de convenance personnelle ne peuvent l'emporter. Ces exigences sont de plus cumulatives et doivent être appliquées avec rigueur compte tenu du principe constitutionnel de la séparation des zones à bâtir de celles qui ne le sont pas (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 42 ad art. 24d LAT, et les références citées). Les conditions selon lesquelles la construction ou l'installation existante se prête à l'utilisation envisagée (art. 24d al. 3 let. a LAT) et l'aspect extérieur ainsi que la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés (al. 3 let. b) sont si étroitement liées que l'une doit être interprétée à la lumière de l'autre (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 44 ad art. 24d LAT; Piermarco Zen-Ruffinen, Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 622 p. 290). L'aspect extérieur est déterminé par trois éléments: la toiture, les façades et les abords. Les travaux ne doivent pas altérer la lisibilité de l'utilisation d'origine. L'authenticité de l'aspect extérieur doit être préservée. La question de savoir si l'aspect extérieur demeurera pour l'essentiel inchangé s'examine également en fonction de l'aire environnante (par exemple l'aménagement environnant, la végétation et l'exploitation du sol aux alentours). La structure architecturale se compose des éléments statiques importants du bâtiment (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 45 ad art. 24d LAT, et les références citées). La condition posée à la let. d, soit que l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée, a pour but de maintenir la primauté de l'exploitation agricole. Le paysage rural environnant doit demeurer pour l'essentiel inchangé et l'exploitation du sol ne doit pas être empêchée par des aménagements ou des installations extérieures telles que barrières, terrasses ou piscines. L'aménagement d'un parc totalement étranger au paysage environnant ne saurait être autorisé. De tels aménagements et installations violeraient également le critère du maintien de l'aspect extérieur (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 50 ad art. 24d LAT). Conformément à l'art. 24d al. 3 let. e LAT, même si les autres conditions sont remplies, il y a lieu de procéder à une pesée globale des intérêts en présence. A cet égard, il faut accorder une importance particulière aux aspects liés à la protection du paysage et à l'aménagement du territoire. Les risques liés aux dangers naturels (avalanches, crues, etc.) doivent également être pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts. Il est possible que ces risques ne concernent que l'accès à la construction, alors que la construction elle-même ne se situe pas dans une zone de danger (zone rouge) (Chantal Dupré, Commentaire LAT, 2010, n° 51 ad art. 24d LAT, et les références citées). Il ressort de l'art. 42a OAT qu'un agrandissement ne peut être autorisé à l'intérieur du volume bâti existant que s'il est indispensable à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Selon l'Office fédéral du développement territorial (explications relatives à l'article 42a de l'OAT, version 2 du 23 août 2004), la notion d'"indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles" devra être

précisée dans la pratique; il a délibérément été choisi une formulation juridique ouverte, dont l'interprétation devra être précisée par les autorités appliquant cette disposition et qui pourra également évoluer au cours du temps. Cela étant, toujours selon cet office, un agrandissement est considéré comme indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles si l'état actuel du bâtiment d'habitation empêche sa location ou sa vente. Cette définition a été consacrée par le Tribunal fédéral, lequel a précisé qu'il ne s'agit pas de se fonder sur ce point sur les besoins particuliers du requérant, mais sur un critère d'ordre général (ATF 1A.290/2004 du 7 avril 2005 consid. 2.3.2; cf. aussi arrêts AC.2007.0152 du 21 octobre 2008 consid. 3c; AC.2006.0050 du 20 février 2007 consid. 5).

b) Dans la mesure où le bâtiment n° ECA 316 ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière, ce sont les al. 1 et 3 de l'art. 24d LAT qu'il convient de prendre en considération.

## **E. 6**

Les recourants font valoir que, dès lors que le local intitulé "pressoir" sur les plans de 1978 a dès l'origine été utilisé comme carnotzet, il s'agirait d'une surface pouvant être considérée comme habitable. Les travaux d'aménagement de ce local en atelier ne constitueraient ainsi pas une augmentation de la surface habitable qui devrait être condamnée. A l'objection du SDT selon laquelle la situation était dès l'origine illicite, puisque le carnotzet réalisé à l'époque n'avait pas été mentionné dans les plans, les recourants font valoir que ce serait faire fi de la prescription trentenaire permettant de considérer qu'il n'est plus possible d'ordonner la remise en état, la création d'une surface habitable il y a plus de trente étant ainsi acquise. 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 (arrêts TF 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). 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; arrêt TF 1C\_318/2013 du

## **E. 10**

Au vu des éléments qui précèdent, il se justifie de confirmer la remise en état ordonnée par le SDT de la pièce située au rez inférieur de la maison des recourants utilisée actuellement comme atelier. L'état de surface annexe de ce local doit ainsi être rétabli par la dépose ou l'obstruction de tout système de chauffage (let. C, ch. 5 de la décision attaquée), la conduite qui fait partie du système de géothermie et qui passe dans le sol de l'atelier non comprise; la baie vitrée doit être supprimée (let. C, ch. 6); une porte de garage sans jour, conformément à celle existant avant travaux, doit être posée à la place de la baie vitrée; si la fenêtre murée dans ce local n'est pas rétablie, un jour, de surface équivalente, mais de dimensions différentes, peut être prévu dans la porte du garage (let. C, ch. 7). Il se justifie également de confirmer, sur le principe, la remise en état ordonnée par l'autorité intimée s'agissant des différents aménagements extérieurs au Nord de la maison, excepté le mur Nord et ses avancées Nord-Ouest et Nord-Est qui sont tolérés par le SDT (let. C, ch. 8 de la décision). Le jardin devra ainsi faire plus particulièrement l'objet d'une revégétalisation, selon des

modalités à définir d'entente entre l'autorité intimée et les recourants, mais sachant en particulier qu'une haie d'essences arbustives indigènes devra être plantée devant la barrière, dont le SDT ne demande pas la suppression, qui, remplaçant une haie de thuyas, a été installée sur un mur de quelques mètres de hauteur pour des motifs de sécurité. Doit aussi être confirmé le fait qu'une mention sera inscrite par le SDT au Registre foncier précisant qu'en cas de destruction volontaire ou involontaire, le mur en béton au Nord de la parcelle ne pourra être reconstruit (art. 44 OAT) (let. D, ch. 12a de la décision). Ne saurait en revanche être confirmée la remise en état des deux grands velux sis sur les pans Nord et Sud du toit. Ceux-ci n'ont ainsi pas à être déposés ni un lattage et une couverture identique à l'existant à être rétablis (let. C, ch. 9 et 10 de la décision).

#### **E. 11**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis partiellement et la décision du SDT du 19 février 2015 réformée dans le sens des considérants et confirmée pour le surplus. Compte tenu de l'issue du litige, des frais réduits seront mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36) et il ne sera pas alloué de dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Le délai d'exécution fixé au 31 août 2015 par la décision entreprise et la date d'une séance de constat sur place fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2015 étant aujourd'hui échus, il appartiendra à l'autorité intimée de fixer de nouveaux délai d'exécution et date de séance sur place.

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