

VD_OMNI AC.2016.0203 vom 15. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0203

FR: VD_OMNI AC.2016.0203 du 15 mars 2018

IT: VD_OMNI AC.2016.0203 del 15 marzo 2018

Regeste

A. _____/Service du développement territorial, Municipalité de Montreux | - Ordre donné par le SDT au recourant de procéder au démontage d'un garage construit en 1997 en zone agricole. C'est à tort qu'il a été indiqué sur le plan de situation alors établi par un géomètre officiel et qui se fondait très certainement sur le PGA établi en 1987, plan particulièrement imprécis et peu clair s'agissant de la délimitation sur la parcelle du recourant entre zones constructible et inconstructible, que le garage se trouverait en zone à bâtir. L'examen des extraits du PGA figurant au dossier et datant de 1972 et de 1998 ainsi que de l'extrait du guichet cartographique cantonal produit par le SDT permet en effet de constater que la partie de la parcelle sur laquelle se trouve le garage est et a toujours été colloquée en zone agricole. Le permis de construire délivré à l'époque par la municipalité, sans que l'autorité cantonale compétente ne se détermine, est donc radicalement nul (consid. 2). - C'est à tort que le recourant prétend que le dossier d'enquête relatif au garage aurait été valablement soumis à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire hors zone à bâtir et fait valoir le principe de la bonne foi à cet égard (consid. 3). - La compétence du SDT d'exiger la démolition du garage n'est pas périmée (consid. 5). - Compte tenu des circonstances exceptionnelles du cas, et en particulier du principe de la confiance selon lequel le recourant pouvait se fier aux indications authentifiées par un géomètre officiel, que la municipalité n'avait pas remises en question et dont l'inexactitude n'était pas manifeste pour les anciens et nouveau propriétaires, l'ordre de démolition du garage apparaît disproportionné (consid. 6). Recours admis. Recours au TF rejeté par arrêt du 22 juillet 2019 (1C_183/2018).

Erwägungen

E. 1

Le recourant a requis la fixation d'une inspection locale. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; cf. aussi TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2; 6B_404/2017 du 20 décembre 2017 consid. 1.1; 2C_1172/2016 du 26 juillet 2017 consid. 2.1). Vu les pièces du dossier, en particulier les photographies produites par le recourant, la mesure d'instruction requise n'apparaît ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elle ne pourrait amener la Cour de céans à modifier son opinion.

E. 2

La question se pose tout d'abord de savoir à quelle zone est affectée la partie de la parcelle n° 7399 sur laquelle est sis le garage litigieux et plus précisément quelle était cette

affectation lorsque la demande de permis de construire le garage a été déposée. a) Les plans d'affectation au sens des art. 14 ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) règlent l'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT), déterminant pour chaque parcelle, le mode, le lieu et la mesure de l'utilisation admissible du sol (ATF 138 I 131 consid. 4.2; 135 II 328 consid. 2.2; 123 II 91 consid. 1a/aa; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz – Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG] , Handkommentar , Berne, 2006, n° 3 ad art. 14 LAT; Pierre Moor, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [Commentaire LAT], 2010, art. 14 LAT, n° 1, et les références citées; cf. également l'art. 43 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATC; RSV 700.11); ils délimitent les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Rien n'empêche la municipalité de prévoir une affectation des parcelles qui ne suive pas le tracé des limites de propriété et de soumettre par exemple une parcelle à deux affectations différentes (cf. arrêts CDAP AC.2014.0076 du 14 octobre 2014 consid. 1a; AC.2013.0153 du 20 décembre 2013 consid. 1b). Une fois le plan d'affectation régulièrement adopté par l'autorité compétente, seul celui-ci fait foi (arrêts CDAP AC.2014.0076 du 14 octobre 2014 consid. 1a; AC.2013.0153 du 20 décembre 2013 consid. 1a; AC.2010.0293 du 27 mai 2011 consid. 2a). La force obligatoire générale des plans d'affectation implique également que les autorités veillent à leur respect par les particuliers (Thierry Tanquerel, Commentaire LAT, art. 21, n° 9). La représentation graphique du plan doit être dépourvue d'ambiguïté. Il n'est pas admissible, par exemple, que la largeur des traits et/ou l'échelle employées ne permette pas de déterminer la localisation exacte des limites (par ex. traits d'une largeur de 5 mm sur un plan à l'échelle de 1:500) (arrêt TF du 18 mars 1981, publié in: ZBl 1981 534 consid. 2 p. 535; cf. aussi Eloi Jeannerat, Pierre Moor, Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, 2016, art. 14, n° 21; Pierre Moor, Commentaire LAT, art. 14, n° 30). L'échelle utilisée doit être adéquate. Si les propriétaires ont un doute quant à l'interprétation à donner à un plan, ils doivent se renseigner (arrêt TF du 18 mars 1981, publié in: ZBl 1981 534 consid. 2b p. 536/537; cf. aussi Eloi Jeannerat, Pierre Moor, Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, art. 14, n° 21; Pierre Moor, Commentaire LAT, art. 14, n° 30). En cas d'ambiguïté, il n'existe aucun principe d'interprétation prioritaire selon lequel les limites de zones se calqueraient sur les limites parcellaires (Eloi Jeannerat, Pierre Moor, Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, art. 14, n° 22, et les références citées à la note 36). b) 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. L'art. 25 al. 2 LAT, dans sa version en vigueur lors de la délivrance de l'autorisation de construire en 1996 (aLAT; RO 1979 1573), prévoyait déjà qu'hors de la zone à bâtir, l'autorisation ou l'approbation d'une autorité cantonale était requise pour toute dérogation. Conformément à l'art. 81 al. 1 LATC, 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. 81 al. 1 LATC, dans sa version en vigueur en 1996 (RA/FAO 1985 538), exigeait déjà la délivrance d'une autorisation spéciale cantonale pour tout projet sis hors des zones à bâtir. L'art. 120 al. 1 let. a LATC, dont le contenu était identique en 1996, 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 en étant un élément constitutif et indispensable; une simple autorisation communale est donc insuffisante (ATF 111 Ib 213 traduit in JdT 1987 I p. 564; TF 1C_500/2016 du 30 mai 2017 consid. 3.1; 1C_483/2012, 1C_485/2012 du 30 août 2013 consid. 4.1; 1C_265/2012 du 25 mars 2013 consid. 3; cf. aussi CDAP AC.2014.0398 du 7 décembre 2015 consid. 7b; AC.2014.0240 du 14 juillet 2015 consid. 3a, et les références citées). c) Lors de la procédure ayant abouti à l'octroi du permis de construire le garage litigieux, soit fin 1996, était applicable le Plan d'affectation communal (PAC) approuvé par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1972 et qui avait fait l'objet d'une modification relative à la création de zones agricoles et de zones intermédiaires approuvée par le Conseil d'Etat le 8 avril 1987. A cette date avait été établi un nouveau plan. Un extrait du plan établi en 1972 ainsi qu'un extrait de celui établi en 1987 figurent au dossier. L'examen du plan établi en 1972 montre clairement que la partie constructible de la parcelle n° 7399 est délimitée au droit de la façade Ouest du bâtiment n° ECA 4860, toute la partie Ouest du bien-fonds en cause, et en particulier celle où a ensuite été construit le garage, se trouvant ainsi colloquée en zone agricole. Le plan établi en 1987 en revanche, sur lequel la municipalité indique que s'est probablement fondé l'ingénieur géomètre breveté qui a établi le plan de situation du 18 septembre 1996 à l'occasion de la demande de permis de construire le garage, est beaucoup plus imprécis, s'agissant en particulier de la délimitation entre zones constructible et inconstructible sur la parcelle n° 7399, compte tenu en particulier de l'épaisseur du trait utilisé. Une telle imprécision ne permet pas de déterminer avec certitude où se situe la limite entre les deux types de zones sur le bien-fonds considéré, en particulier à l'endroit où se trouve le garage litigieux. L'examen de l'exemplaire du PAC figurant dans le dossier de la municipalité aux mains du tribunal et qui date d'avril 1998 permet de constater que, sur la parcelle n° 7399, sachant que la distance sur le plan entre la façade Ouest du bâtiment n° ECA 4860 et la limite entre zones constructible et inconstructible est de 0,5 mm et que l'échelle du plan est de 1:10'000, la limite entre zone constructible et zone inconstructible se situe sur le terrain à environ 5 m au droit de la façade Ouest du bâtiment n° ECA 4860, toute la partie Ouest du bien-fonds en cause se trouvant ainsi en zone agricole. La comparaison entre ce plan d'avril 1998 et le plan de situation établi par l'ingénieur géomètre breveté le 18 septembre 1996 en vue de l'enquête publique montre que le garage se situe non pas, ainsi que le plan de situation l'indique, en zone de résidence d'agrément, mais en zone agricole. Le plan de situation précité indique en effet une distance de plus de 7 m, et non pas de 5 m ou moins, entre la façade Ouest du bâtiment n° ECA 4860 et la façade Nord du garage, sis au Sud-Ouest de ce dernier. Or, aucune modification du PAC n'est intervenue entre 1996 et 1998 ni même actuellement pour ce qui concerne la limite entre zones constructible et inconstructible sur la parcelle en cause. Au vu de ce qui précède, compte notamment tenu des plans établis en 1972 et 1998 ainsi que de l'extrait du guichet cartographique cantonal produit par le SDT duquel il découle que la partie de la parcelle n° 7399 sur laquelle se trouve le garage est en zone agricole, l'on doit ainsi considérer que cette portion de terrain est et a toujours été colloquée en zone agricole. La superposition du plan de zone disponible en 1996 avec le cadastre numérisé actuel à laquelle a procédé le recourant n'est, au vu des

éléments précités et des plans figurant au dossier, pas déterminant. L'on peut en outre relever qu'une telle superposition laisse apparaître le fait qu'une partie du garage litigieux à tout le moins se trouverait en zone agricole, ce qui implique qu'il doit de toute manière satisfaire aux exigences des règles relatives à la zone agricole (cf. CDAP AC.2017.0101 du 18 mai 2017 consid. 2a, et les références citées, relatif à la réglementation applicable à un projet de bâtiment à réaliser sur une parcelle s'étendant sur deux zones différentes). Lorsqu'il a établi le plan de situation du 18 septembre 1996, où il a sans autre indiqué que la construction prendrait place en zone de résidence d'agrément, l'ingénieur géomètre breveté s'est très certainement fondé, comme le relève la municipalité, sur le plan établi en 1987. Or, ce plan, pour ce qui concerne en particulier la délimitation sur la parcelle n° 7399 entre zones constructible et inconstructible est particulièrement imprécis et peu clair, comme on vient de le voir. L'ingénieur géomètre breveté, voire le second ingénieur ayant constitué le dossier d'enquête, auraient donc dû se renseigner auprès des autorités compétentes, de manière à ce que la limite entre ces deux types de zones sur le bien-fonds en cause puisse être clairement établie. Le recourant indique certes dans son recours qu'il aurait été indiqué par la commune à l'ingénieur ayant établi le dossier que la parcelle en cause se trouvait en zone d'agrément. Il fait ainsi valoir le fait que les informations relatives aux zones et aux alignements auraient été soumises au service de l'urbanisme et à celui des travaux de la commune, qui auraient vérifié les plans avant le début de l'enquête publique, et qu'aucune remarque concernant spécifiquement la zone de construction n'aurait été formulée, une autorisation de construire ayant par la suite été octroyée par la municipalité. Il ne ressort toutefois d'aucun élément du dossier que l'un ou l'autre des ingénieurs auraient spécifiquement soulevé ce problème de limite entre zones constructible et inconstructible auprès des autorités communales. Ce point n'est toutefois pas déterminant. S'agissant de la question de la délimitation entre zones constructible et inconstructible et donc de la construction éventuelle d'un garage hors zone à bâtir, on ne pouvait qu'attendre de l'un ou l'autre des ingénieurs, sachant en particulier qu'une autorisation de construire hors de la zone à bâtir délivrée uniquement par l'autorité communale est absolument nulle, qu'il se renseigne également auprès de l'autorité cantonale compétente, soit alors le Service de l'aménagement du territoire (SAT), ce qui n'a pas été fait. C'est donc à tort que l'ingénieur géomètre breveté, agissant comme géomètre officiel, a indiqué sur le plan de situation que la construction projetée se trouverait en zone de résidence d'agrément et que la municipalité a octroyé, sans que l'autorité cantonale compétente ne se détermine, un permis de construire, qui est donc radicalement nul.

E. 3

et 9 Cst. et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 129 I 161 consid. 4.1; 128 II 112 consid. 10b/aa; 126 II 377 consid. 3a, et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que le renseignement donné l'ait été sans réserve, que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une application correcte du droit objectif ne soit pas prépondérant par rapport à la protection de

la confiance (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; 131 II 627 consid. 6.1; 129 I 161 consid. 4.1, et les références citées). c) C'est à tort que le recourant prétend que le dossier d'enquête relatif au garage aurait été valablement soumis à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire hors zone à bâtir. La CAMAC dépendait alors certes du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports. Il n'en demeure pas moins que la CAMAC n'est pas compétente pour se prononcer sur les constructions hors zone à bâtir. Comme son nom l'indique, et ainsi que cela ressort en particulier du site Internet officiel de l'Etat de Vaud, elle est uniquement responsable de l'organisation et de la gestion de la circulation des demandes de permis de construire auprès des différents services concernés. La demande de permis de construire le garage litigieux déposée en 1996 par les anciens propriétaires et leur ingénieur indiquait que la construction se trouverait en zone de résidence d'agrément et qu'il ne s'agissait ainsi pas d'une construction hors zone à bâtir (cf. ch. 100 et 103 p. 4 de la demande de permis). La CAMAC n'avait ainsi aucune raison de transmettre cette demande au SAT, autorité alors seule habilitée à se prononcer sur les projets prévus hors de la zone à bâtir. Le recourant ne saurait en outre se prévaloir du principe de la bonne foi. L'ingénieur qui a déposé avec les anciens propriétaires la demande de permis de construire, soit un mandataire professionnel, ne pouvait ignorer que seul le SAT, et non la CAMAC, était alors habilité à se déterminer en matière de construction hors de la zone à bâtir. Les griefs du recourant sont en conséquence mal fondés.

E. 4

Le recourant ne prétend pas, et ce à juste titre, que les conditions posées par l'un ou l'autre des art. 24 ss LAT relatifs aux exceptions hors de la zone à bâtir, tels qu'en vigueur en 1996 ou actuellement, seraient remplies.

E. 5

Le recourant fait également valoir que le temps écoulé entre la construction du garage litigieux en 1996 et l'ordre de démolition rendu par le SDT en 2016 serait opposable à ce dernier. a) Selon la jurisprudence, la compétence d'exiger la démolition d'une installation sise hors de la zone à bâtir pour rétablir une situation conforme au droit est soumise, de par le droit fédéral, à un délai de péremption de trente ans, que les cantons ne sont pas habilités à assouplir (cf. arrêts TF 1C_249/2017 du 14 novembre 2017 consid. 4.1.1; 1C_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 10.4 et 10.5, et les arrêts et références cités).

Exceptionnellement, cette compétence peut être exercée au-delà du délai en question si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure. Inversement, l'autorité peut en être déchue avant l'écoulement des trente ans lorsque le principe de la confiance le commande (cf. ATF 136 II 359 consid. 7 p. 365 ss; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39; arrêts TF 1C_249/2017 du 14 novembre 2017 consid. 4.1.1; 1C_412/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.5). C'est notamment le cas lorsque l'autorité compétente a toléré pendant des années un état dont elle connaissait ou aurait dû connaître l'illégalité; cependant seul celui qui a agi de bonne foi peut y prétendre (cf. ATF 136 II 359 consid. 7 p. 365 ss; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39). b) Dans la mesure où la construction du garage litigieux s'est achevée en 1997, le délai de trente ans n'était pas atteint lorsqu'en 2016, le SDT en a exigé la démolition. Le SDT ne saurait non plus, au vu de l'ensemble des circonstances, être déchue de ce délai de péremption avant l'écoulement des trente ans. Le SDT, et le SAT auparavant, qui n'a à tort pas été consulté (cf. supra consid. 2 et 3), n'a pas toléré pendant des années un état dont il connaissait ou aurait dû connaître l'illégalité. Les informations relatives à la construction et à la situation exacte du garage ne lui ont en effet pas été communiquées avant qu'il

n'apprenne l'existence de ce garage sis en zone agricole lors du dépôt par le recourant en 2015 d'une demande de permis de construire portant sur le bâtiment n° ECA 4860. Le fait que ce garage soit cadastré et parfaitement visible depuis le domaine public n'est pas déterminant. Il ne peut être exigé du SDT qu'il examine spontanément la légalité de tout bâtiment ou installation qui ne lui aurait à tort pas été annoncé avant sa construction. Le recourant invoque enfin le fait que la parcelle n° 7399 se situerait en zone de glissement de terrain et que le garage enterré jouerait un rôle de soutien du talus en forte pente. Outre que l'intéressé n'atteste d'aucune manière que tel serait le cas, il est difficile de croire qu'un garage partiellement enterré de 29 m² puisse servir à prévenir un glissement de terrain, vu la configuration des lieux telle qu'elle ressort des photographies produites par le recourant. Le grief du recourant n'est dès lors pas fondé.

E. 6

p. 35; cf. aussi arrêts TF 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). 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 que celle-ci 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; cf. aussi arrêts TF 1C_411/2016 du 21 avril 2017 consid. 7.1; 1C_418/2016 du 28 février 2017 consid. 5.1). 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; cf. aussi TF 1C_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.2; 1C_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 5.3; 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c, in ZBI 103/2002 p. 364). b) Selon la jurisprudence, les acquéreurs ultérieurs d'un immeuble en sont entrés en possession avec les droits et obligations qui lui sont rattachés, en particulier ceux découlant du droit public des constructions. A ce titre, ils doivent en principe également se laisser opposer la mauvaise foi de leurs prédécesseurs (cf. arrêt TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2.3, et les références citées; cf. toutefois arrêt TF 1C_196/2016 du 13 février 2017 consid. 2.4). c) Contrairement tout d'abord à ce que prétend le recourant, c'est bien le SDT qui était compétent, sans avoir à interpellier auparavant la commune, pour rendre l'ordre de remise en état litigieux. Le SDT, comme autorité compétente pour l'octroi d'autorisations dérogatoires au sens des art. 24ss LAT, est en effet en droit de faire supprimer, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (cf. CDAP AC.2015.0339 du 31 octobre 2017 consid. 10a; AC.2014.0178 du 6 juillet 2015 consid. 8a). Force est toutefois d'admettre que le recourant, ainsi que les anciens propriétaires de la parcelle n° 7399, pouvaient, selon le principe de la confiance, croire que le garage en cause se trouvait bel et bien en zone à bâtir et qu'une autorisation spéciale cantonale pour les constructions hors zone n'était pas requise. En clair, ils pouvaient se fier aux indications contenues dans le plan de situation établi le 18 septembre 1996 sur la base des données cadastrales par D. _____, ingénieur géomètre breveté agissant comme géomètre officiel, qui indiquait que la parcelle n° 7399 était classée "en zone de résidence d'agrément" selon le plan de zones communal. En effet, en vertu de l'art. 69 al. 1 ch. 1 in fine du Règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), "l'ingénieur géomètre breveté authentifie la conformité du plan de situation au plan cadastral mis à jour et les indications mentionnées". Il est en revanche incompréhensible qu'avant de délivrer le permis de construire, la municipalité

n'ait pas vérifié si le projet était conforme aux plans d'affectation légalisés et si toutes les autorisations cantonales préalables nécessaires avaient été délivrées, comme il lui incombait de le faire en vertu de l'art. 104 al. 1 et 2 LATC. Si la municipalité avait procédé aux vérifications usuelles, elle aurait pu déceler l'erreur contenue dans le plan de situation malgré l'ambiguïté du plan des zones de 1987 à propos de l'affectation de la portion de terrain où a pris place le garage litigieux. Compte tenu de ces circonstances exceptionnelles, et en particulier du principe de la confiance selon lequel le recourant pouvait se fier aux indications authentifiées par un géomètre officiel et dont l'inexactitude n'était pas manifeste pour les anciens et nouveau propriétaires, l'ordre de démolition du garage apparaît disproportionné, d'autant plus que le garage a été construit il y a plus de 20 ans et que la dérogation en cause est relativement mineure, sachant que le garage implanté dans une pente à forte déclivité est partiellement enterré et que son impact sur le paysage est donc faible. Même si le garage a été construit sans l'autorisation spéciale cantonale 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 très important, celui-ci doit ici céder le pas à l'intérêt privé du recourant à ne pas démolir le garage litigieux. On peut également prendre en considération – même si cet élément n'est à lui seul pas décisif – les frais considérables qu'entraîneraient pour le recourant la démolition et la remise en état exigées par le SDT. En définitive, il y a lieu d'annuler l'ordre de remise en état qui ne respecte pas le principe de la proportionnalité.

E. 7

Il résulte de ce précède que le recours doit être admis et la décision entreprise annulée. Vu l'issue de la cause, il y a lieu de statuer sans frais (cf. art. 49, 52, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Obtenant gain de cause, le recourant, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat, a droit à des dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Compte tenu des circonstances particulières du cas, la municipalité, bien qu'ayant conclu à l'admission du recours et qu'étant assistée d'un avocat, n'a pas droit à des dépens, car elle est à l'origine, avec le géomètre officiel, de la procédure de recours, comme on l'a vu plus haut.

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