

VD_OMNI AC.2017.0154 vom 30. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0154

FR: VD_OMNI AC.2017.0154 du 30 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0154 del 30 agosto 2018

Regeste

A. _____/Service du développement territorial, Municipalité de Bussy-sur-Moudon | Travaux réalisés sans autorisation en zone agricole et en zone d'habitat traditionnellement dispersé (art. 39 OAT) sur un bâtiment servant d'habitation, n'ayant plus d'usage agricole. Recours partiellement admis contre l'ordre de remise en état. - Griefs relatifs à la couleur du crépi (consid. 2 et 8): confirmation de l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle le crépi jaune vif ne saurait être régularisé mais peut être toléré, dès lors que la couleur s'est estompée. Confirmation de l'inscription au registre foncier, selon laquelle à l'avenir une couleur proche de la teinte d'origine devra être choisie. - Griefs relatif au garage (consid. 4, 5 et 7): confirmation du refus de régulariser, en application des art. 24c LAT et 42 OAT: au vu de l'état du hangar à machines (menaçant ruine), sa reconstruction en garage doit être qualifiée de nouvelle construction. En l'occurrence, la reconstruction dépasse le potentiel d'agrandissement admissible des surfaces annexes. Confirmation également du refus de régulariser le garage en application de l'art. 39 OAT, dès lors que cette disposition vise des changements d'affectation de constructions existantes et non les nouvelles constructions. Annulation de l'ordre de remise en état du garage: la mesure apparaît disproportionnée dans la mesure où l'identité du bâtiment n'est pas altérée. - Grief relatif au chemin d'accès (consid. 6 et 7): en l'occurrence, l'accès a été élargi, empiétant sur les surfaces d'assolement, et le revêtement modifié. Il ne peut être régularisé, que ce soit en application des art. 24c LAT et 42 OAT, ou 39 OAT. Réforme de l'ordre de remise en état en ce sens que l'étendue de l'assiette du chemin doit être réduite. Recours au TF par l'OFDT admis (1C_508/2018 du 15 juillet 2019).

Erwägungen

E. 1

er novembre 2012 (RO 2012 5535 et 5537). Ces nouvelles ne contiennent pas de disposition transitoire relative à l'application du nouveau droit dans les procédures en cours. Dans une procédure de régularisation de travaux effectués sans droit toutefois, l'autorisation ne peut être accordée que si la construction n'est pas matériellement illégale, cette question s'examinant en principe selon le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués. 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 (TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015; 1C_179/2013 du 15 août 2013 consid. 1.2 et réf., concernant précisément l'art. 24 c LAT). La révision de la LAT et de l'OAT entrée en vigueur le 1er novembre 2012 a eu pour conséquence de restreindre les possibilités de modifications des aspects extérieurs des bâtiments et d'agrandissement hors volume existant (cf. AC.2017.0312 du 20 juin 2018 consid. 2b; AC.2013.0367 précité consid. 2b et Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du

territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 relatif à l'initiative cantonale "Constructions hors des zones à bâtir", in FF 2011 6533, p. 6539). Les modifications entrées en vigueur le 1er novembre 2012 n'instaurent ainsi pas un régime plus favorable à l'égard de la recourante. Les travaux litigieux ayant été effectués entre 2006 et 2008 aux dires des recourants, il s'ensuit que leur admissibilité doit être examinée au regard de la législation applicable à cette date. c) L'art. 24 c LAT, dans sa version en vigueur du 1er septembre 2000 au 31 octobre 2012 (RO 2000 2044), prévoit que 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. 24 c LAT est restreint aux constructions et 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), soit avant le 1er 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 (cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398). Selon l'art. 42 OAT, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 octobre 2012 (RO 2000 2061), les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24 c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique (al. 1). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (al. 2). 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 (al. 3, première phrase). d) La transformation partielle (teilweise Änderung) et l'agrandissement mesuré (massvolle Erweiterung), au sens de l'art. 24 c LAT, regroupent les travaux n'équivalant pas à un changement complet d'affectation (selon l'art. 24 LAT). Concrètement, l'agrandissement mesuré n'est qu'une transformation partielle, au même titre que le changement partiel d'affectation (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, constructions, expropriation, Berne 2001, ch. 601 p. 281). Ils supposent tous deux le respect de l'identité de la construction ou de l'installation. D'après la jurisprudence, l'identité du bâtiment est maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardent pour l'essentiel le volume et l'apparence de la construction et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; les transformations doivent être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (ATF 127 II 215 consid. 3a et 3b p. 218 s.; 123 II 246 consid. 4 p. 261; 118 Ib 497 consid. 3a p. 499 et les arrêts cités). Cet examen global doit notamment prendre en compte l'aspect extérieur de la construction, la nature et l'ampleur de son utilisation, le nombre de logements qu'elle comporte, son équipement, sa vocation économique, les incidences de la transformation sur l'organisation du territoire et l'environnement ainsi que le coût des travaux, qui reflète souvent l'ampleur de l'intervention (Rudolf Muggli, Commentaire LAT, 2ème éd. 2009, n°

22 ad art. 24 c). L'identité de la construction se rapporte au volume, à l'aspect et à la vocation du bâtiment. Les modifications ne doivent pas être à l'origine de nouvelles répercussions importantes sur le régime d'affectation, les équipements et l'environnement (Office fédéral du développement territorial [ODT], Nouveau droit de l'aménagement du territoire – Berne 2001, chapitre I, Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, ch. 2.4.4 p. 44). Pour déterminer si l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel, on considèrera notamment l'agrandissement de la surface utilisée, les modifications du volume construit, les changements d'affectation et les transformations à l'intérieur du volume construit, les modifications de l'aspect extérieur, les extensions des équipements, mais aussi les améliorations du confort et les frais de transformation en comparaison avec la valeur du bâtiment en tant que tel (ODT, op. cit., chapitre I, ch. 2.4.4 p. 45). Ainsi, pour que l'identité de la construction soit respectée, il faut que son volume, son aspect extérieur et sa destination restent largement identiques et qu'aucun nouvel impact important ne soit généré sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. Il n'est donc pas exigé que le nouvel état soit tout à fait semblable à l'ancien état car l'identité du bâtiment se réfère aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire à celles de ses caractéristiques qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire (Muggli, op. cit., n. 22 ad art. 24c; cf. aussi Muggli in Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, Berne 2017, n. 27 ad. Art. 24c). Le but du respect de l'identité du bâtiment, ou l'amélioration esthétique de ce dernier, ne tend pas à assurer une harmonie avec les constructions voisines mais se rapporte avant tout aux éléments d'architecture essentiels qui caractérisent l'ouvrage en cause (ATF 1C_335/2012 du 19 mars 2013 consid. 5.2). L'art. 24 c al. 2 LAT dispose en outre que, dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être respectées. La jurisprudence a précisé que de telles exigences doivent être définies, d'une manière générale, à la lumière des art. 1er et 3 LAT: il s'agit, le plus souvent, de la protection du paysage, de la lutte contre l'éparpillement des constructions ou encore de la cohérence de la zone agricole (AC.2007.0257 du 8 mai 2009 consid. 6b et les réf. citées). e) En l'espèce, l'état de référence au sens des art. 24 c LAT et 42 OAT est celui prévalant au 1^{er} juillet 1972. Dès lors qu'aucun élément au dossier n'indique que des travaux auraient été réalisés entre cette date et 2003, il convient de retenir que l'état du bâtiment en 1972 correspond aux plans d'enquête de 2003. L'examen de la licéité des travaux réalisés doit être effectué sur cette base. Pour le surplus, il n'est pas contesté que le bâtiment en cause a été érigé légalement et qu'il a fait l'objet de transformations dûment autorisées en 2003.

E. 2

En ce qui concerne tout d'abord la pose d'un crépi de couleur jaune vif sur les façades du bâtiment en 2006, en lieu et place du crépi blanc préexistant, l'autorité intimée fait valoir que le changement de la teinte des façades du blanc au jaune vif a un impact important sur l'apparence de la construction; la couleur en cause ne respecte pas l'identité du bâtiment d'origine et ne favorise pas une bonne intégration dans un environnement agricole. Pour sa part, la recourante relève qu'un grand nombre de fermes dans le canton de Vaud seraient de couleur jaune et que " le caractère un peu fort de la peinture actuelle disparaîtra avec le temps ". Il ressort des photographies au dossier que la teinte de la couleur jaune choisie par la recourante était à l'origine particulièrement vive, présentant un contraste certain avec le crépi blanc d'origine. Certes, la couleur présente sur le bâtiment litigieux s'est estompée avec les années, de sorte que la couleur constatée par le Tribunal en audience s'apparente aujourd'hui plutôt à un jaune pâle, présent d'ailleurs sur d'autres bâtiments proches, et

n'altérant pas l'identité de la construction par rapport à l'état d'origine. Si cette tonalité jaune pâle paraît acceptable, le Tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle une couleur plus vive ne respecte pas l'identité du bâtiment et n'est pas conforme à l'art. 24 c LAT, quand bien même une telle couleur est susceptible de s'estomper avec le temps. Cette appréciation peut ainsi être confirmée, étant en outre précisé que l'autorité intimée a expressément accepté de tolérer le crépi actuel, se limitant à exiger le respect ultérieur de la teinte en cas de réfection de celui-ci. Dans cette mesure la lettre A.1 de la décision attaquée peut être confirmée.

E. 3

La recourante conteste la décision en ce qui concerne les volets. Elle conclut à ce qu'elle soit autorisée à poser des volets de couleur brune. La décision contestée exige la pose de volets. Elle admet la couleur brune proposée par la recourante. On peine dans cette mesure à saisir l'objet de ce grief, dès lors que l'exigence de l'autorité intimée porte avant tout sur la restitution de l'état initial du bâtiment par la pose de volets, ce que la recourante ne conteste pas. Quant à la couleur, l'autorité intimée accepte expressément la couleur brune requise. Ce grief est dès lors sans objet.

E. 4

La recourante conteste la décision s'agissant des travaux de transformation du hangar à machines. a) Le garage ayant apparemment été réalisé en 2008, la question de sa conformité au droit sera examinée, comme on l'a vu ci-dessus, sous l'angle des art. 24 c LAT et 42 OAT, dans leur version en vigueur jusqu'au 31 octobre 2012. L'état de référence au sens de ces dispositions est celui prévalant au 1er juillet 1972, ce qui correspond aux plans mis à l'enquête en 2003. Selon l'art. 42 al. 3 OAT dans son ancienne teneur, l'identité de la construction ou de l'installation n'est en tous cas pas respectée si, à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable est augmentée de plus 60% (al. 3 deuxième phrase, let. a). De même, si un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, l'agrandissement total ne peut 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 (al. 3 deuxième phrase, let. b). Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin; le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3 (al. 4). La notion, employée à l'art. 42 al. 3 let. b OAT, de surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone, comprend la surface brute de plancher imputable, mais aussi les surfaces brutes secondaires telles que les caves, greniers accessibles depuis le logement, garages, chaufferies, locaux de stockage de combustible et étables. Les locaux annexes directement et fonctionnellement reliés aux surfaces utilisées à des fins contraires à l'affectation de la zone sont donc à prendre en compte dans la comparaison des surfaces, sans quoi l'ampleur effective des agrandissements pourraient être sous-estimée (Muggli, op. cit., n° 24 ad art. 24 c). Par ailleurs, il est tout à fait admissible de procéder à un agrandissement en plusieurs étapes, échelonnées dans le temps. Mais on ne peut tirer parti qu'une seule fois de l'agrandissement maximum autorisé. Lorsque plusieurs transformations ont été échelonnées dans le temps, il est désormais prévu, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'effectuer le calcul sur la base de l'état (conforme au droit) de la construction au moment de l'entrée en vigueur de la modification de la loi ou du

plan d'affectation, à savoir en principe le 1er juillet 1972. Toutes les modifications touchant un même objet sont donc considérées comme formant un tout et sont comparées au chiffre de l'agrandissement maximal autorisé (ODT, op. cit., chapitre I, ch. 2.4.4 p. 45 s.). b) En l'espèce, la recourante a procédé, sans requérir d'autorisation, à la transformation d'un hangar à machines en garage. Il ressort du dossier et n'est d'ailleurs pas contesté que ce hangar n'avait aucun lien fonctionnel ou direct avec les locaux habitables. C'est partant à juste titre qu'il n'a pas été comptabilisé dans les surfaces habitables lors de l'établissement du potentiel d'agrandissement admissible en 2003. Le potentiel d'agrandissement des surfaces annexes a alors été arrêté à 19.49 m². L'autorité intimée retient, dans la décision contestée, que les travaux de transformation autorisés en 2003 ont consisté en un agrandissement des surfaces annexes de 15.21 m². Il subsiste donc un solde de 4.28 m². Selon la recourante, la surface du hangar étant de 51.84 m² et celle du garage de 52.50 m², l'agrandissement effectif (0.66 m²) s'inscrirait dans le potentiel d'agrandissement calculé par l'autorité intimée en 2003 et pourrait donc être régularisé. La limite de 30% posée par les art. 24 c LAT et 42 OAT serait selon elle respectée. Le SDT pour sa part, considère que les travaux réalisés en 2003 ont eu pour effet d'épuiser presque entièrement le potentiel d'agrandissement autorisé par le droit dérogoire. La transformation du hangar à machines en garage aurait ainsi eu pour incidence un agrandissement hors volume (en toiture) et une extension de la surface annexe d'origine qui excèderait le solde du potentiel d'agrandissement. En effet, la transformation n'entraînerait pas seulement une augmentation de 0,66 m², mais un agrandissement des surfaces annexes équivalant à l'intégralité de la surface du garage, soit 52,5 m². A cela s'ajouterait que la création d'une chambre supplémentaire à l'intérieur du bâtiment aurait également eu pour effet d'épuiser le potentiel d'agrandissement, selon les art. 24 c LAT et 42 OAT. A l'occasion de l'audience, le Tribunal a pu constater que le hangar à machines a été remplacé par un garage construit à neuf. Il s'agit ainsi d'une reconstruction au sens de l'art. 42 al. 4 OAT. Cette disposition ne permet une telle reconstruction que lorsque l'installation démolie pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. En d'autres termes, si le hangar à machines était encore utilisable au moment de sa démolition, une reconstruction aux conditions des art. 24 c LAT et 42 OAT reste possible. En revanche si ce hangar était inutilisable, prêt à s'écrouler ou en ruines, sa reconstruction devrait être considérée comme une nouvelle construction (cf. Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., 2010, n. 5.2 ad art. 24c LAT), justifiant alors la comptabilisation de la surface totale du garage comme un agrandissement. Tel semble bien être le cas ici: la recourante elle-même a indiqué, dans sa lettre du 10 octobre 2016, que ce hangar (ou couvert) se trouvait dans un état de délabrement tel qu'il présentait un danger. Force est ainsi de conclure que le hangar démolé menaçant ruine, sa reconstruction doit être qualifiée de nouvelle construction. C'est partant à juste titre que le SDT a considéré qu'une telle reconstruction, de l'ordre de 52 m², dépassait le potentiel d'agrandissement admissible des surfaces annexes, selon les art. 24 c LAT et 42 OAT. A cela s'ajoute que, dans la mesure où la recourante a procédé à un autre agrandissement par la création d'une chambre supplémentaire, dont la régularisation n'est pas contestée, elle a épuisé le solde d'agrandissement disponible après les travaux de 2003. C'est partant à juste titre que l'autorité intimée a refusé la régularisation du garage, en application des art. 24 c LAT et 42 OAT.

E. 5

La recourante soutient encore que le garage devrait être régularisé en application de l'art. 39 OAT. a) L'art. 39 OAT, dans sa teneur antérieure à 2012, concrétise l'art. 24 let. a LAT et prévoit ce qui suit: "1. Dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé qui sont désignés dans le plan directeur cantonal et dans lesquels, compte tenu du développement spatial souhaité, l'habitat permanent doit être renforcé, les cantons peuvent autoriser, au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 24, let.a, LAT): a. les changements d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, de constructions existantes comportant des logements, si la construction après transformation est habitée à l'année; b. les changements d'affectation de constructions ou de complexes de bâtiments existants comportant des logements, à des fins servant le petit artisanat et le commerce local (p. ex. les fromageries, les entreprises de transformation du bois, les ateliers mécaniques, les serrureries, les commerces de détail, les cafés); la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants. 2. Les cantons peuvent autoriser, au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination, les changements d'affectation de constructions existantes, protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage: a. si le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et qu'ils ont été placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation; b. si l'aspect dudit paysage dépend du maintien de ces constructions; c. si la conservation à long terme de ces constructions ne peut être assurée d'une autre manière; et d. si le plan directeur cantonal définit les critères permettant de juger si les paysages et les constructions sont dignes de protection. 3. Des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que: a. si la construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur; b. si le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité; c. si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel; d. si tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et si 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; e. si l'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée; f. si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24, litt. b, LAT)." Dans sa nouvelle teneur au 1^{er} novembre 2012, l'art. 39 al. 3 OAT prévoit ce qui suit: "3. Des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel." Selon la fiche "Mesure C 23" du PDCn, dans son état au 31 janvier 2018, le Canton de Vaud favorise le maintien de la population dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé. Il y renforce l'habitat permanent en autorisant le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local. Aux termes de l'encadré gris figurant dans la mesure (p. 188-189), le Canton se base pour le changement d'affectation sur les critères fixés par l'art. 39 al. 3 OAT. En complément, il applique le critère selon lequel les aménagements extérieurs respectent l'identité des lieux, ne modifient que peu la topographie naturelle et le contexte végétal et n'augmentent pas les surfaces imperméables. On notera que la mesure concernée ne fait état d'aucune limite quantitative s'agissant des changements d'affectation. Selon Muggli, pour ce qui est de l'art. 39 al. 1 let. a OAT, à la différence de ce que prévoit l'art. 24 c LAT, les possibilités d'agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant ne sont soumises à aucune limite en termes de surface. Muggli précise néanmoins que si la légalité et constitutionnalité de l'art. 39 al. 1 OAT ont toujours été

controversées, elles n'ont semble-t-il jamais été vérifiées par les tribunaux. De l'avis de cet auteur, elles sont, depuis la révision partielle de 1998 (introduction des art. 24 b et 24 d, et davantage encore depuis celle de 2011 (extension du champ d'application de l'art. 24 c LAT), sujettes à caution. L'art. 39 OAT ne peut en effet s'appuyer sur aucune norme de délégation législative comparable à l'art. 37 a LAT (relatif aux constructions et installations à usage commercial sises hors zone à bâtir et non conforme à l'affectation de la zone), si bien que, depuis la révision partielle de 1998 au plus tard, il entre en conflit avec les dispositions dérogatoires détaillées qui ont remplacé l'ancien art. 24 LAT, comme c'est le cas pour l'art. 24 c LAT (Muggli, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, Berne 2017, n° 36 ad art. 24 LAT, sur le même sujet cf. aussi David Boulaz, La protection du paysage, Etude de droit fédéral et vaudois, thèse Lausanne 2017, p. 505). En outre, dans une note relative à un arrêt rendu par le Tribunal fédéral dans une affaire concernant la démolition et reconstruction d'une villa mitoyenne dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé (1C_382/2010 du 13 avril 2011), il est relevé que cette autorité n'a pas examiné en détail le lien entre les art. 24 c LAT et 39 OAT. En effet, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 24 c LAT ne trouvait pas application dans le cas examiné, dès lors que la maison en question avait été utilisée à des fins agricoles après 1972. Néanmoins, la note relève que la question du lien entre les art. 24 c LAT et 39 OAT se pose, et notamment de l'application par analogie de l'art. 24 c LAT aux constructions en territoire à habitat traditionnellement dispersé (RDAF 2013 I p. 451). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle en cause est incluse dans une zone d'habitat traditionnellement dispersé définie par le PDCn. Il n'est au demeurant pas non plus contesté que la recourante et sa famille vivent dans le bâtiment litigieux de manière permanente, soit à l'année. La première condition à l'application de l'art. 39 OAT est ainsi réalisée. Il ressort toutefois du texte clair de cette disposition qu'elle vise des changements d'affectation de constructions existantes. Dès lors que le garage litigieux doit être qualifié, comme on l'a vu, de nouvelle construction, il ne saurait bénéficier de cette disposition. Au demeurant, il apparaît douteux que l'art. 39 OAT permette la construction de garages annexes, même si son but est de favoriser le maintien de logements permanents. Une légère extension des équipements au sens de l'art. 39 al. 3 let. d OAT, dans son ancienne teneur, ne justifie pas non plus la construction de garages, même en cas d'augmentation de la surface de logement. Dans le cas présent, l'autorité intimée a indiqué être disposée à régulariser l'augmentation de la surface habitable en application de l'art. 39 OAT. Cette augmentation se limite en l'état à une chambre, de sorte qu'un tel agrandissement modeste n'est pas de nature à justifier en soi la construction d'un garage. C'est partant à juste titre que l'autorité intimée a refusé de régulariser le garage en application de l'art. 39 OAT.

E. 6

La recourante conteste le refus de régulariser le chemin d'accès reliant le garage à la voie publique. En substance, la recourante fait valoir qu'elle n'a pas créé de voies d'accès mais a simplement réaménagé le chemin préexistant donnant accès au hangar à machines du côté Sud-Est, qui avait été envahi par la végétation. Il s'agirait de travaux d'entretien, non soumis à autorisation. A supposer que ces travaux soient soumis à autorisation, la réhabilitation de l'accès en grave concassé jaune respecterait le principe de l'identité de la construction et de ses abords au sens de l'art. 24 c LAT et 42 OAT. Pour sa part, l'autorité intimée soutient que la reconstruction des voies d'accès est soumise à autorisation au sens de l'art. 22 LAT: il s'agirait d'une transformation partielle de l'ouvrage à tout le moins. Or le potentiel d'augmentation des surfaces annexes hors des volumes existants est pratiquement épuisé.

Cet accès est destiné à desservir un garage qui ne peut être régularisé. Enfin, le changement de revêtement ne respecte pas l'identité des abords du bâtiment. Sa couleur ne s'intègre pas à l'environnement existant et l'assiette du chemin est excessive, ce d'autant plus qu'elle empiète sur des surfaces d'assolement de qualité 1. a) Le Tribunal de céans a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la conformité de chemins d'accès hors zone à bâtir, qui sont qualifiés de constructions ou installations soumises à autorisation au sens de l'art. 22 LAT (cf. notamment AC.2012.0108 du 15 octobre 2013; AC.2016.0179 du 31 janvier 2017 s'agissant d'un chemin de desserte agricole). En l'occurrence, l'accès litigieux a été aménagé par la recourante par l'apport de matériaux (pose de tout-venant "grave concassé jaune") modifiant le revêtement d'origine. Il ne s'agit pas de simples travaux d'entretien, mais bien de travaux soumis à autorisation au sens de l'art. 22 LAT. b) Se pose ainsi la question de savoir si ces travaux peuvent être régularisés. Selon la Municipalité, le chemin permettant l'accès à la place aménagée du côté Sud-Est existait déjà en 1952; à cet égard, elle a produit une vue aérienne de la parcelle concernée. Elle a toutefois précisé que le matériau au sol n'était pas le même à l'époque. Pour sa part, l'époux de la recourante a précisé que le chemin d'origine était moins large que l'actuel; ce dernier aurait été élargi dans le cadre des travaux litigieux pour permettre le passage du camion livrant le bois de chauffage deux fois par année. Quand bien même le chemin était préexistant, l'accès existant a été élargi et empiète sur des surfaces d'assolement (cf. art. 26 ss OAT). Son revêtement a été modifié. Il est destiné à desservir une construction (garage) qui, comme on l'a vu, ne peut être régularisée. L'autorité intimée était dans cette mesure fondée à retenir qu'un tel aménagement ne pouvait pas non plus être régularisée en application des art. 24 c LAT et 42 OAT. Pour les motifs exposés ci-dessus, l'application de l'art. 39 OAT n'entre pas non plus en ligne de compte.

E. 7

Il convient encore d'examiner l'ordre de remise en état, s'agissant des travaux qui ne peuvent être régularisés. a) En vertu des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, à son défaut le département compétent, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à ordonner une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 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 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; cf. aussi arrêts TF 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). b) En l'occurrence, vu les échanges entre l'autorité intimée (le SAT) et la recourante en 2003, celle-ci ne pouvait ignorer que les travaux réalisés hors de la zone à bâtir étaient soumis à autorisation spéciale de l'autorité cantonale. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré que la recourante ne pouvait se prévaloir de sa bonne foi. Cela étant, conformément à la jurisprudence mentionnée, même le constructeur de

mauvaise foi peut se prévaloir du principe de proportionnalité. Il convient dès lors de procéder à une pesée des intérêts publics et privés en jeu pour les travaux qui ne peuvent faire l'objet d'une régularisation. c) aa) La décision attaquée exige trois mesures de remise en état (lettre C.6 de la décision). La première a trait aux volets dont la pose est exigée. Comme indiqué ci-dessus, cette question n'est de fait pas contestée. bb) S'agissant du garage, la décision exige qu'il soit modifié et réduit pour retrouver la volumétrie d'origine de l'ancien hangar à machines agricoles. L'autorité intimée estime que cette nouvelle construction ne respecte pas l'identité du bâtiment. Il ressort du dossier que le hangar ou couvert d'origine comportait deux ouvertures. Le garage qui le remplaçait ne comporte qu'une seule ouverture en façade Sud. A la différence du couvert qui était en bois, le garage est en brique. Enfin, la toiture a été rehaussée de l'ordre de 0.70 m selon la recourante. Il ressort des photographies et des plans que la construction actuelle a supprimé les décrochements existants, créant ainsi une certaine unification de l'ensemble du bâtiment. A l'occasion de l'audience, le Tribunal a pu constater que le bâtiment comporte l'aspect tripartite des anciens bâtiments agricoles. Celui-ci devrait être renforcé par le bardage en bois recouvrant le garage pour conserver l'aspect d'origine, prévu par les recourants. Enfin, malgré le rehaussement de la toiture et l'augmentation de son volume, le garage conserve un caractère d'annexe par rapport au bâtiment principal. S'agissant encore de la suppression d'une ouverture au Nord-Est du garage, la recourante a expliqué en audience que les conditions météorologiques rendaient peu pratique une ouverture à cet endroit qui se trouvait fréquemment enneigé en hiver. Quoi qu'il en soit, au vu de la porte de garage installée, dont la typologie et la couleur se démarquent des caractéristiques du bâtiment litigieux, il paraît préférable, du point de vue du respect de l'identité de celui-ci, de conserver cette porte au Sud-Est et non sur le côté de la voie publique. Tout bien pesé, l'appréciation de l'autorité intimée quant à l'ordre de remise en état du garage ne résiste pas à l'examen et apparaît disproportionnée, ce d'autant plus que la nouvelle affectation de garage est tolérée. La question du coût des travaux de remise en état alléguée par les recourants n'apparaît en revanche pas déterminante. Compte tenu de ce qui précède, la lettre C.6, point 2 de la décision contestée doit être annulée. cc) S'agissant de la voie d'accès, il semble établi qu'un tel accès ait existé auparavant. La recourante ne conteste toutefois pas un élargissement de celui-ci afin de permettre le passage très occasionnel d'un véhicule utilitaire. Or, comme on l'a vu plus haut, l'étendue de son assiette altère l'identité des abords du bâtiment et empiète de manière excessive sur des surfaces d'assolement. Il existe ainsi un intérêt public prépondérant à réduire cet accès au strict nécessaire, soit à la largeur de passage d'un véhicule privé. En revanche, dans la mesure où le maintien du garage avec son entrée au Sud peut être toléré, il convient également de tolérer cet accès, sous réserve d'une réduction de son assiette. Celle-ci doit donc être réduite à ses dimensions d'origine, à tout le moins à l'espace nécessaire pour permettre les manœuvres des véhicules privés de la recourante et de sa famille qui emprunteront régulièrement cet accès. En conséquence, la lettre C.6 point 3 de la décision contestée sera réformée en ce sens que les voies d'accès au garage devront être réduites à la largeur de passage d'un véhicule privé.

E. 8

La recourante conteste encore la lettre D.7 du dispositif de la décision attaquée, qui prévoit l'inscription de mentions au registre foncier par l'autorité intimée. a) La mention au registre foncier trouve son fondement à l'art. 44 OAT, qui est libellé comme suit: "1 L'autorité cantonale compétente qui octroie une autorisation relative à une construction ou à une installation hors de la zone à bâtir fait porter au registre foncier les mentions suivantes

concernant le bien-fonds touché: a. l'existence d'une activité accessoire non agricole (art. 24b LAT); b. les conditions résolutoires auxquelles est subordonné l'octroi d'une autorisation; c. l'obligation de rétablir l'état conforme au droit. 2 Elle peut faire mentionner les autres restrictions du droit de propriété, notamment les restrictions d'utilisation et les restrictions du droit d'aliéner, ainsi que les conditions et les charges. 3 L'Office du registre foncier radie d'office les mentions lorsque le bien-fonds est définitivement classé en zone à bâtir. Dans les autres cas, il ne peut radier une mention que lorsque l'autorité compétente a pris une décision constatant que les conditions qui avaient justifié la mention n'existent plus." b) En l'espèce, la décision attaquée prévoit que l'autorité intimée inscrira une mention au registre foncier indiquant, d'une part, qu'en cas de détérioration ou de destruction, volontaire ou involontaire, du crépi jaune vif du bâtiment de la recourante, celui-ci ne pourra être remplacé par cette même couleur mais devra l'être par une teinte proche de la couleur blanche d'origine, et d'autre part, qu'en cas de destruction volontaire ou involontaire du garage, ce dernier ne pourra être utilisé qu'aux fins de son affectation d'origine, soit du stockage. Les mentions en cause doivent être considérées comme des conditions au sens de l'art. 44 al. 2 OAT. A cet égard, il ressort de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qu'une telle mention n'a qu'une portée déclaratoire sur le plan du droit public (arrêt 1C_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 2.1.2 et les références). Les restrictions (ou conditions ou charges) résultent non pas de la mention au registre foncier, mais d'une décision administrative. En d'autres termes, l'existence et le contenu du rapport juridique en question sont indépendants de la mention, laquelle n'a qu'un effet informatif (dans ce sens, AC.2015.0324 du 21 juillet 2016 consid. 5b). Dans le cas d'espèce, s'agissant du crépi, la décision attaquée refuse de régulariser la couleur de ce crépi mais tolère le maintien de celle-ci, tout en précisant qu'à l'avenir, il conviendra d'adopter une couleur qui respecte l'identité du bâtiment. Une mention de cette condition selon l'art. 44 OAT apparaît ainsi justifiée et il n'y a aucun motif de renoncer à une telle mention destinée à informer les tiers du contenu de la décision administrative, ni de prescrire une formulation différente. Il en va de même s'agissant du garage dès lors que celui-ci, de même que son affectation, ne sont que tolérés. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 9

Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que la lettre C.6. point 2 est annulée et la lettre C.6. point 3 est réformée en ce sens que les voies d'accès au garage devront être réduites à la largeur de passage d'un véhicule privé. Les délais impartis à la recourante dans la décision attaquée étant échus, il appartient à l'autorité intimée d'en fixer des nouveaux. La décision est confirmée pour le surplus. Compte tenu de l'issue du litige, des frais réduits seront mis à la charge de la recourante (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Obtenant partiellement gain de cause, la recourante, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, à la charge de l'autorité intimée (art. 55 LPA-VD).

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