

# VD\_OMNI AC.2020.0224 vom 1. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0224](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0224)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0224 du 1 juin 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0224 del 1 giugno 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de La Sarraz | Recours déposé contre un ordre de remise en état d'une terrasse et d'un bord de piscine hors zone à bâtir aménagés par le précédant propriétaire. Un éventuel changement d'affectation de la parcelle en question sort de l'objet du litige et il n'y a en l'occurrence pas matière à procéder à un contrôle incident ou préjudiciel du plan d'affectation en vigueur. Ces aménagements ne peuvent être régularisés dans la mesure où ils altèrent l'identité de la maison, respectivement accentuent l'aspect bâti de la parcelle. Les recourants ne peuvent pas se prévaloir de leur bonne foi en rapport avec une autorisation communale, avec le fait qu'ils n'ont pas réalisé les travaux ou que la parcelle a été désassujettie de la LDFR. Pas de violation du principe de la proportionnalité. Le délai accordé de 4 mois pour procéder aux travaux de remise en état est suffisant. Recours au TF rejeté (1C\_418/2021).

## Erwägungen

### E. 1

Propriétaires des ouvrages dont la remise en état est ordonnée par la décision querellée, les recourants disposent par conséquent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

### E. 2

D'emblée, on relèvera que l'autorité intimée a confirmé que les deux châssis rampants sur le pan ouest de la toiture étaient régularisés, comme la piscine et un rang de margelles sur le pourtour. La décision attaquée admet, dans ses considérants, la régularisation desdits châssis rampants mais ne les mentionne pas, par omission, dans les travaux régularisés (chiffre III, lettre A de la décision du 25 juin 2020). La DGTL dans sa réponse, puis à l'audience d'inspection locale, a confirmé qu'elle avait omis d'indiquer dans le dispositif de sa décision du 25 juin 2020 que les deux châssis rampants sur le pan ouest de la toiture étaient régularisés. Formellement, il se justifie de réformer la décision attaquée sur ce point afin d'intégrer les deux châssis rampants sur le pan ouest de la toiture dans les travaux régularisés.

### E. 3

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** Une surface proportionnelle au bâtiment peut être admise, d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> si le bâtiment d'habitation n'en possède aucune. Le type de revêtement peut être imposé selon les circonstances. [...]

### E. 3.2

p. 204-205). bb) En l'espèce, la terrasse en cause est une construction ouverte au sens du paragraphe précité des directives (ATF 1C\_559/2010 du 18 mai 2011 consid. 3.4.2; dans un autre sens 1A.298/2004 du 5 juillet 2005 consid. 3.5 et 1A.78/2004 du 16 juillet 2004; voir encore, sur le même sujet, 1C\_268/2010 du 25 novembre 2010 consid. 4). Dans ces conditions, elle n'est pas illicite à l'aune du potentiel d'agrandissement défini par l'art. 42 al. 3 let. a et b aOAT, mais il faut examiner si cet aménagement respecte pour l'essentiel l'identité de la construction et de ses abords. L'appréciation du respect de l'identité du bâtiment doit tenir compte du fait que la maison n'a jamais eu d'affectation agricole. Lorsqu'un bâtiment bénéficiant de l'art. 24c aLAT a été érigé dès l'origine comme habitation résidentielle, sans rapport avec l'agriculture, on ne saurait certes admettre que des travaux d'agrandissement ou de transformation en soulignent ou accentuent excessivement le caractère résidentiel, en rupture avec l'affectation de la zone, mais on ne saurait exiger, à l'inverse, que ces travaux tendent à créer une identité agricole qui n'a jamais existé. Cela étant, la terrasse aménagée en l'espèce est de dimension imposante, sur deux côtés de la maison et surélevée. Il importe que l'aspect général du bâtiment ne soit que peu modifié par la terrasse et que celle-ci n'ait qu'un impact limité sur l'affectation du sol et l'environnement. Or, en l'espèce, force est de constater que l'ouvrage constitue un promontoire et une intervention bien visible sur le terrain naturel et sur le bâtiment. L'inspection locale a permis d'observer que la terrasse litigieuse présente une surface qui a visuellement un impact considérable, comme l'a relevé la DGTL dans son appréciation, que le tribunal fait sienne. On ne peut retenir qu'il s'agit d'une construction d'importance mineure au vu de la jurisprudence précitée. Elle constitue un élément bâti important et imposant. L'aménagement a donc un impact considérable sur les abords du bâtiment et sa dimension est conséquente aussi par rapport au reste du bâtiment. Par ailleurs, si le tribunal peut admettre que la terrasse créée n'est pas inesthétique et qu'elle a été construite avec des matériaux de qualité, il estime toutefois qu'une telle terrasse ne relève pas de l'architecture traditionnelle de la villa 19<sup>ème</sup> siècle. On ne saurait dire qu'elle est typique et en ce sens, la terrasse modifie aussi l'identité de la construction. Elle a manifestement été créée, avec ses escaliers, pour accéder facilement à la piscine et au jardin depuis le rez-de-chaussée. Or, l'habitation en question peut continuer d'être occupée sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une terrasse d'une telle grandeur manifestement supérieure à ce qui correspond aux besoins d'un logement (table et chaises pour les besoins quotidiens usuels d'une famille). Le fait que la terrasse n'aurait jamais suscité la moindre plainte ou remarque de quiconque ou qu'elle n'est pas visible depuis l'extérieur n'est à cet égard pas déterminant. Quoi qu'en disent les recourants, l'aménagement de la terrasse d'une telle importance, renforce visuellement le caractère construit et résidentiel de la parcelle, qui demeure sur ses côtés sud et ouest entourée d'un environnement rural (on rappelle qu'elle est entourée presque entièrement par des champs et se trouve proche de la forêt). Certes, la maison des recourants n'a pas de valeur particulière, contrairement aux maisons paysannes que l'on trouve souvent en zone agricole. Cela étant, l'environnement de la maison présente des qualités avec un caractère rural et naturel. Or, les aménagements réalisés pour accueillir la terrasse posent problème à cet égard en raison de leur surface et de l'"artificialisation" des espaces extérieurs qu'ils impliquent. Ils renforcent l'aspect bâti du site, portant atteinte au principe cardinal de la séparation du territoire bâti et non bâti, déduit de l'art. 75 Cst., qui tend à limiter le nombre et les dimensions des constructions en zone agricole. C'est donc à bon droit que la décision attaquée a considéré que la terrasse litigieuse ne pouvait pas être régularisée, les autres

dispositions pouvant justifier une autorisation (art. 24a ss aLAT) ne trouvant manifestement pas application en l'espèce. cc) S'agissant des dalles de la piscine, on peut relever que l'ancienne pratique cantonale en vigueur en 2006, contrairement à actuellement, admettait la réalisation d'une piscine hors des zones à bâtir. Il convenait pour cela que la piscine soit implantée à proximité immédiate du bâtiment d'habitation, dans les espaces extérieurs existants directement dévolus au logement, que sa surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et que son pourtour ne soit pas bordé de plus d'un rang de margelles. En outre, la piscine devait être enterrée, mis à part une piscine facilement démontable, et ne devait pas nécessiter la création d'une planie (mouvement de terrain en déblai et en remblai) ou la réalisation de murs de soutènement. Dans le cas présent, s'agissant de la création d'une piscine d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>, le projet entre dans le cadre quantitatif susmentionné. C'est pour cette raison que la DGTL a régularisé cet ouvrage. En revanche, l'autorité intimée retient qu'un seul rang de margelles est autorisé. La zone de dallage litigieuse couvre elle aussi une surface loin d'être négligeable. Tout comme la terrasse, elle contribue à conférer, ainsi que les photographies au dossier et l'inspection locale ont permis de le constater, un caractère résidentiel aux abords des bâtiments, partant s'écarte des caractéristiques d'aménagements extérieurs tels qu'ils existaient selon toute vraisemblance en 1972, ou tels qu'ils pourraient s'harmoniser à la zone agricole actuelle. L'on ne saurait ainsi non plus considérer que cet aménagement extérieur respecte l'identité des abords du bâtiment existant. On relèvera qu'à l'occasion de l'autorisation de la piscine, il n'avait été fait aucune mention de l'installation d'un pourtour de ce type et de cette importance. La zone de dallage représente une surface d'environ 65 m<sup>2</sup> pour une piscine de 35 m<sup>2</sup>, de sorte que l'emprise au sol de l'installation est presque doublée. Tout comme la terrasse, le secteur de dallage en cause contribue à confirmer de manière significative le caractère résidentiel des abords du bâtiment (cf. arrêts AC.2014.0240 du 14 juillet 2015 consid. 7; AC.2010.0217 du 11 avril 2011 relatif à un chemin dallé et à des places de stationnement engazonnées; cf. dans un autre sens AC.2011.0333 du 4 juillet 2013). Les dalles observées à l'occasion de l'inspection locale sont en pierres naturelles avec nuance de jaune qui est un matériau typique des zones villas ou résidentielles. Il convient par conséquent de constater que les ouvrages litigieux portent atteinte à l'identité des maisons et de leurs abords, contrairement à ce que prescrit l'art. 42 al. 1 aOAT. C'est dès lors à juste titre que la DGTL a refusé de les régulariser. 4. Les recourants invoquent leur bonne foi au motif qu'ils ont acheté la maison telle quelle sans être conscients qu'elle se situait en zone agricole et que les travaux entrepris n'avaient pas été autorisés ou autorisés sur la base d'autorisation de la commune sans l'accord du canton. a) Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Ce principe découle des art. 5 al. 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). Le principe de la bonne foi est l'émanation d'un principe plus général, celui de la confiance, lequel suppose que les rapports juridiques se fondent et s'organisent sur une base de loyauté et sur le respect de la parole donnée. Ce principe impose aux organes de l'Etat ainsi qu'aux particuliers d'agir conformément aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1 p. 53, 136 I 254 consid. 5.2; arrêts TF 1C\_229/2015 du 9 mars 2016 consid. 2.1 et les références; CDAP AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 4b/aa). De jurisprudence constante, une autorisation délivrée en dehors de la zone à bâtir par l'autorité communale est nulle, l'autorisation cantonale étant un élément constitutif et indispensable de l'art. 24 LAT (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; arrêts TF 1C\_265/2012 du 25 mars 2013 consid. 3, 1C\_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.2.1; cf. aussi CDAP AC.2014.0169 du 3 novembre 2014 consid. 2a). Un administré ne peut dès lors pas se prévaloir de sa bonne foi en rapport avec une autorisation communale (cf. CDAP AC.2019.0077 du 9 décembre 2019 consid. 6c). 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. 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. 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 (ATF 136 II 359 consid. 7 et ATF 132 II 21 consid. 6.3; arrêts TF 1C\_249/2017 du 14 novembre 2017 consid. 4.1.1; TF 1C\_726/2013 du 24 novembre 2014 consid. 4 et TF 1C\_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1.2 publié in SJ 2014 I 280 et les références citées). Contrairement aux constructions illégales en zone à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit d'installation sises hors de la zone à bâtir ne s'éteint pas après 30 ans. Les autorités peuvent ainsi ordonner la démolition des bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir, quelle que soit leur date de construction, contrairement aux constructions illégales implantées dans la zone à bâtir ( cf. TF 1C\_469/2019 du 28 avril 2021, destiné à publication) b) En l'espèce, les recourants ne peuvent être considérés comme étant de bonne foi. En effet, selon la jurisprudence (ATF 1C\_59/2011 du 20 mai 2011 consid. 3.3.), le nouveau propriétaire d'un immeuble doit se laisser opposer la mauvaise foi de ses prédécesseurs et ne peut s'opposer à une remise en état au motif qu'il a acquis l'immeuble de bonne foi et qu'il ne connaissait pas l'existence d'une situation contraire au droit des constructions. Or, en l'espèce, le précédent propriétaire, avait dans un premier temps sollicité l'autorisation d'effectuer les travaux et en particulier la terrasse litigieuse. S'il a obtenu une autorisation pour la piscine, l'autorisation délivrée par la municipalité étant d'ailleurs nulle dans la mesure où elle n'avait pas été approuvée par l'autorité cantonale contrairement à ce qu'exige l'art. 25 al. 2 LAT, l'ancien propriétaire a indiqué à la municipalité qu'il renonçait à son projet de terrasse au vu des frais et après avoir été informé qu'il nécessitait une autorisation de construire. S'agissant des dalles de piscine, la municipalité avait autorisé, dans sa lettre du 29 novembre 2005, seulement deux rangs de dalles au maximum pour entourer la piscine. En procédant aux

travaux en l'absence de toute autre autorisation, le prédécesseur des recourants a été donc de mauvaise foi et ces derniers doivent dès lors se laisser imputer la mauvaise foi du propriétaire précédent (cf. 1C\_482/2017 du 26 février 2018, consid.2.6.1, 1C\_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2.3 et les arrêts et références cités; 1C\_59/2011 du 20 mai 2011 consid. 3.3) et ne sauraient rien déduire du fait qu'ils ne sont pas à l'origine des travaux litigieux. L'on ne saurait non plus suivre les recourants lorsqu'ils font grief à l'autorité intimée d'avoir attendu près de 7 ans avant de rendre la décision attaquée. C'est à l'occasion de la mise à l'enquête pour la véranda et le jacuzzi que le SDT a pris notamment connaissance des installations litigieuses. Il n'y a pas matière à douter de ce point. Outre que l'éventuel délai de péremption de 30 ans était loin d'être échu lorsque l'autorité intimée a rendu la décision attaquée, cette dernière est intervenue après plusieurs propositions et tentatives de discussion afin d'adapter le projet. Il est ainsi faux d'affirmer que l'autorité cantonale aurait, après le renoncement des propriétaires au projet CAMAC n° 112052, toléré les agrandissements réalisés en 2005-2006. Il est également erroné d'affirmer que l'autorité cantonale ne pouvait ignorer que les recourants avaient de longue date renoncé à leur projet, puisque cette renonciation ne lui a jamais été communiquée. Les recourants ont expliqué à l'audience avoir abandonné en 2011 le projet de véranda purement et simplement et résilié le mandat de leur architecte. Il semblerait que ce dernier n'ait jamais informé ni la commune, ni le SDT puis la DGTL de cette renonciation. Or, l'attitude de leur mandataire est imputable aux recourants et en l'espèce, force est de constater que l'autorité intimée ne leur a jamais indiqué que leurs constructions étaient tolérées, voire régularisées. c) Selon les recourants, la parcelle n° 972 résulte d'une division de bien-fonds de la parcelle n° 286 intervenue le 20 juin 2008. Cette division de bien-fonds a été conditionnée à une décision de non-assujettissement interdisant le partage matériel ou le morcellement au sens de la LDFR de la Commission foncière rurale en coordination avec le SDT, comme autorité compétente (art. 84, 86 LDFR, 4 a ODFR). Les recourants en concluent que le SDT a reconnu que l'immeuble sis sur l'actuelle parcelle n° 972 (à détacher) bénéficiait de la situation acquise et était donc licite. aa) Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir - et donc présumé agricole - n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet au propriétaire de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de ladite loi (ATF 132 III 515 consid. 3.3.2 p. 519; 129 III 186 consid. 2 p. 189); le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 al. 1 let. b LDFR). Le désassujettissement étant de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, il est soumis à des conditions strictes: il faut notamment que les installations qui ont été érigées sur le terrain l'aient été de manière légale, que ce soit par le biais d'une autorisation au sens des art. 22 et 24 ss LAT ou encore qu'elles aient été implantées avant l'entrée en force de cette loi, respectivement lorsque l'immeuble se trouvait dans une zone alors constructible (art. 24c LAT). A cet égard, l'art. 4a ODFR: " Art. 4a - Coordination des procédures 1 Dans la procédure d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement de même que dans la procédure d'octroi d'une décision en constatation y relative ou de non-application de la LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de cette loi transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 25, al. 2, LAT) lorsqu'une construction ou une installation se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire. 2 L'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne se prononce alors que s'il existe une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la

légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation. 3 Il n'est pas nécessaire de procéder à la coordination des procédures s'il est évident: a. qu'aucune dérogation au sens de la LDFR ne peut être accordée; ou que b. que le bien-fonds considéré doit rester soumis à la LDFR. " Cette disposition et l'art. 49 OAT imposent aux autorités compétentes en matière de loi sur le droit foncier rural et de construction hors de la zone à bâtir de coordonner leurs procédures (voir, p. ex., RNR 89 2008 224, 5A.14/2006 consid. 2.3.1; RNR 87 2006 286, 5A.22/2003 consid. 5.2). Précédemment, la jurisprudence avait déjà estimé que l'autorité saisie d'une demande de morcellement devait requérir l'approbation de l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire; les deux procédures, que les cantons étaient libres d'aménager, devaient être coordonnées d'office; une autorisation de désaffectation de bâtiments ou d'installations devait être accompagnée d'une autorisation relative à l'affectation future (ATF 125 III 175 consid. 2c p. 178, spéc. p. 180). Pour soustraire un immeuble au champ d'application de la loi sur le droit foncier rural, il faut donc une autorisation du droit de l'aménagement du territoire attestant que le bâtiment peut subsister comme exception licite hors zone à bâtir (art. 24 à 24d LAT) ou comme étant nouvellement conforme à la zone (art. 16a LAT), et une autorisation de droit foncier rural sur la base de laquelle la soustraction est effectuée (sur ce qui précède cf. l'ATF 139 III 327, consid. 2.1, 2.2, 3, 3.3 et 5.1). En somme, la coordination entre ces deux procédures tend à éviter que l'avantage du désassujettissement, qui est de remettre le fonds concerné sur le marché libre, ne soit accordé à des constructions et installations illicites: situées hors de la zone à bâtir, elles doivent être soit conformes à la zone, soit au bénéfice d'une autorisation dérogatoire, soit au bénéfice de la situation acquise. bb) En l'occurrence, la requête de désassujettissement a donc nécessité une décision préalable de l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire, à savoir le SDT. Toutefois, il faut rappeler que les travaux de 2006 n'ont pas été signalés à l'autorité cantonale et que la municipalité n'a pas transmis alors son dossier au SDT. Il est ainsi vraisemblable que ce dernier n'a pas découvert, à l'occasion de la procédure d'autorisation coordonnée au désassujettissement en 2008, les travaux qui auraient dû être soumis à son autorisation en se basant sur un dossier qui ne mettait pas en évidence ces transformations et les travaux réalisés en 2006 et nécessitant son autorisation. A l'occasion de la vision locale, la représentante de l'autorité intimée a expliqué que la DGTL, et le SDT avant elle, ne se déplaçaient pas nécessairement en cas de décision de désassujettissement (LDFR). Il est ainsi probable que la personne en charge de la procédure en 2008 ne se soit pas déplacée sur la parcelle litigieuse à cette occasion. Saisi dans le cadre de la procédure de coordination de l'art. 4a ODFR, le SDT a procédé à une instruction qui n'a manifestement pas révélé l'existence de travaux exécutés en 2006, alors même qu'il agissait de travaux qui nécessitaient une autorisation cantonale. Si tel avait été le cas et que l'instruction par le SDT avait révélé l'existence de travaux effectués sans autorisation cantonale, il aurait incombé alors à cette autorité d'examiner si ces travaux pouvaient être régularisés, ce qui n'a pas été fait à ce moment. Partant, on ne peut rien déduire du fait que le désassujettissement ait été accepté quant à la licéité des aménagements. Il résulte de ce qui précède que la position de l'autorité dans le cadre de la présente procédure est conforme à celle qu'elle a toujours adoptée dès qu'elle s'est rendue compte des aménagement litigieux et ce, même si la décision de remise en état n'a pas été immédiate. Les recourants ne sauraient donc se prévaloir d'assurances données par les autorités cantonales et d'une éventuelle violation du principe de la bonne foi. 5. Dès lors que les travaux litigieux, qui ont été réalisés sans l'autorisation spéciale requise (art. 120 al. 1 let. a LATC), ne peuvent être régularisés a posteriori ni admis en application du principe de

la bonne foi, il reste à examiner l'ordre de remise en état sous l'angle de la proportionnalité. Pour les recourants, la démolition ordonnée entraînerait des frais et des inconvénients pour leur famille alors que l'atteinte à l'intérêt public n'est pas importante. Ils invoquent le caractère disproportionné de la remise en état et estiment que le maintien de la terrasse et des dalles dans les dimensions actuelles ne porte pas un coup fatal au principe de séparation du bâti et du non bâti. a) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi notamment être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Ce principe exige que les mesures mises en œuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité); il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts) (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; ATF 135 I 233 consid. 3.1 et arrêt TF 1C\_411/2016 du 21 avril 2017 consid. 7.1). b) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer ou modifier, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que leur formulation peut laisser entendre, ces dispositions n'accordent pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui imposent une obligation quand les conditions en sont remplies (arrêts AC.2018.0159 du 9 avril 2019 consid. 5a; AC.2015.0032 du 27 juillet 2016 consid. 8a et AC.2015.0062 du 11 mars 2016 consid. 9a). Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts publics et privés opposés (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence; cf. ATF 137 I 167 consid. 3.6; ATF 136 I 87 consid. 3.2). 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. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'art. 75 al. 1 Cst. (cf. arrêts TF 1C\_508/2018 du 15 juillet 2019 consid. 2.1; 1C\_482/2017 du 26 février 2018 consid. 2.2 et les références citées). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4; arrêt TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c publié in ZBI 2002 p. 364). Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé (arrêt TF 1C\_61/2018 du 13 août 2018 consid. 3.1). S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4; ATF 111 Ib 213 consid. 6b; arrêt TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c publié in ZBI 2002 p. 364) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêt TF 1C\_276/2016 du 2 juin 2017 consid. 3.3). 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 s.). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édiflée 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; ATF 123 II 248 consid. 3a/bb; cf. ég. arrêts TF 1C\_61/2018 du 13 août 2018 consid. 3.1; TF 1C\_1C\_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1 et TF 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; cf. aussi arrêts TF 1C\_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; TF 1C\_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). b) En l'espèce, l'aménagement de la terrasse et son maintien relèvent d'une pure question de convenance. L'intérêt privé à l'annulation de l'ordre de remise en état se limite à conserver l'usage de la terrasse et, s'agissant des dalles, il consiste en une utilisation accrue de la piscine, installation d'agrément qui ne serait au demeurant certainement plus autorisée, en application du droit actuel, hors zone à bâtir. Or, de jurisprudence constante, un tel motif ne saurait en soi faire échec à l'inconstructibilité de principe de la zone agricole (cf. ATF 129 II 63 consid. 3.1. p. 68; 123 II 256 consid. 5a p. 261, 499 consid. 3b/cc p. 508 et les arrêts cités; arrêt 1C\_6/2009 du 24 août 2009 consid. 5.2). En l'occurrence, on ne saurait dire que la dérogation à la règle serait mineure; compte tenu aussi de la piscine nouvellement régularisée, les constructions litigieuses dépassent largement la mesure d'un agrandissement respectant l'identité du bâtiment et de ses abords, sis en zone agricole. A cela s'ajoute que le changement de propriétaire ne permet pas d'écarter l'appréciation de la mauvaise foi du propriétaire antérieur, maître d'ouvrage des constructions illicites. Les recourant n'évoquent pas le coût de l'éventuelle démolition. Les remises en état ordonnées ne devraient pas entraîner de frais excessifs, étant rappelé aussi s'agissant du dallage que sa pose s'est faite sans terrassement ou bétonnage, sans jointoyage, à même le terrain naturel. Ces frais ne seront pas disproportionnés au regard de l'importance des intérêts publics en cause. Il est notamment rappelé sur ce point que le Tribunal fédéral a confirmé des ordres de démolition, respectivement de remise en état, donnés à des constructeurs (qui ne pouvaient certes se prévaloir de leur bonne foi) qui alléguaient à titre de préjudice des montants de 100'000 fr. (ATF 1C\_167/2007 du 7 décembre 2007 consid. 6.2), voire de 300'000 fr. (ATF 1C\_170/2008 consid. 3.2 du 22 août 2008; 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 consid. 6.2) et qu'il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état ( cf. notamment ATF 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; arrêts 1C\_82/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2, non publié in ATF 141 II 476; 1C\_404/2009 du 12 mai 2010 consid. 4.3) L'intérêt public l'emporte ainsi sur l'intérêt privé des propriétaires à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit. Il n'est pas déterminant à cet égard que la surface de terrain ainsi libérée ne soit finalement pas vouée à l'agriculture proprement dite, que les bâtiments soient masqués à la vue ou qu'il soit d'une surface minimale par rapport à la parcelle. Ces arguments ne sont pas pertinents dans la mesure où ces aménagements constituent néanmoins des constructions qui contreviennent à la législation hors zone à bâtir et que l'intérêt public à appliquer strictement la séparation entre territoire bâti et non bâti est déterminant. On relèvera que l'autorité intimée n'a d'ailleurs pas méconnu le principe de la proportionnalité puisqu'elle a toléré une partie des autres aménagements constatés et qu'elle a tenu compte qu'une partie de la terrasse aurait pu être régularisée selon le droit en vigueur au moment de la construction de la véranda

projetée en aménageant une possibilité pour les propriétaires de soumettre un projet de remise en état pour bénéficier de ce potentiel. Le rejet par les recourants de la proposition de l'autorité intimée de profiter de la partie de la terrasse comme soubassement à une future véranda ne paraît plus d'actualité. La DGTL ne pouvait, sauf à violer le droit fédéral, renoncer au rétablissement d'une situation conforme au droit et dans ces circonstances, l'ordre de démolition, conforme au principe de proportionnalité, doit être confirmé. Le recours doit ainsi être rejeté sur ces points. 6. Dans le cas où la remise en état devait être confirmée, les recourants ont requis, de manière très subsidiaire, qu'un délai d'un minimum de neuf mois leur soit imparti pour ce faire. Ils arguent du fait que le délai octroyé par l'autorité intimée dans la décision attaquée pour procéder aux travaux de remise en état était trop court, pour des raisons pratiques liées à la disponibilité des entreprises en période estivale notamment. Ce grief tombe à faux. Le délai de quatre mois imparti par l'autorité intimée dans la décision attaquée apparaissait en effet suffisant pour permettre aux recourants de mener à bien les travaux de remise en état requis, compte tenu de la dimension et de la configuration des constructions à démolir, de la nature des matériaux à évacuer et de la surface relativement peu importante à revégétaliser. L'intérêt public important en jeu commande au demeurant de ne pas laisser perdurer trop longtemps une telle situation. Ce délai étant aujourd'hui échu, il appartiendra à l'autorité intimée de fixer aux recourants un nouveau délai pour procéder aux mesures de remise en état ordonnées. 7. Il découle des considérants qui précèdent que le recours dirigé contre la décision attaquée doit être très partiellement admis; la décision doit être complétée afin de formaliser la régularisation des deux châssis rampants sur le pan ouest de la toiture. Pour le reste, la décision attaquée doit être confirmée. Succombant sur l'essentiel, les recourants supporteront les frais de justice, qui seront légèrement réduits compte tenu du sort du recours (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Ils n'ont pas droit à des dépens, l'ordre de remise en l'état étant confirmé pour l'essentiel et la décision réformée suite à une omission. Il n'est pas alloué de dépens dans la mesure où l'autorité intimée et la commune n'ont pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel

### **E. 3.3**

p. 324 s., 130 V 163 consid. 4.3.1 p. 172, 129 V 200 consid.

### **E. 5**

**PLANS D'EAU, PISCINES ET JACUZZIS** Les plans d'eau, piscines et jacuzzis sont interdits dans les zones agricoles et viticoles protégées, les forêts, les inventaires IFP et IMNS, les sites protégés par l'UNESCO ainsi que dans les sites ISOS d'importance nationale. Ailleurs, un plan d'eau, une piscine ou un jacuzzi peut être admis aux conditions suivantes : · l'objet doit s'intégrer harmonieusement dans les abords du bâtiment principal; [...] · le plan d'eau utile et son local technique enterré ne doivent pas dépasser 40 m<sup>2</sup>; · l'objet ne doit pas générer des mouvements de terre supérieurs à 50 cm en amont et en aval ; · l'objet doit être localisé à proximité du bâtiment principal (distance maximale d'environ

### **E. 10**

m) ; [...] · les aménagements qui bordent le plan d'eau (dalles, plancher, etc.) doivent être limités au strict minimum; [...] " On peut préciser que dans sa version actuelle (décembre 2020), la fiche autorise également une terrasse d'une surface proportionnelle au bâtiment mais d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> (ch. 3.3). En revanche, seules les piscines amovibles de petite taille jusqu'à 10 m<sup>3</sup> proches du bâtiment sont dorénavant tolérées. Les piscines plus

grandes, les étangs et les jacuzzis sont exclus. e) En l'occurrence, il est admis par les parties que la parcelle des recourants est située hors de la zone à bâtir. Toutefois, les recourants relèvent que leur parcelle n° 972, comme celle en partie contiguë n° 974, ne présente pas de caractéristique propre à la zone agricole, et ils considèrent qu'un changement d'affectation et le classement des parcelles situées au sud du chemin \*\*\*\*\* en zone constructible devraient s'imposer compte tenu du fait que ces parcelles, depuis 1927 en tout cas, n'ont jamais eu de vocation agricole, qu'elles ne sont pas propres à cette exploitation, qu'elles ont été de tout temps rattachées au secteur artisanal-industriel des \*\*\*\*\* au nord (sur la commune de Pompaples) et n'ont apparemment jamais eu de lien avec le secteur exploité de manière agricole au sud du cordon boisé. aa) Un éventuel changement d'affectation de la parcelle en question sort de l'objet du litige. C'est par la voie de l'art. 75 al. 2 LATC, et non par celle d'un recours contre un ordre de remise en état qu'il faut en principe faire valoir la nécessité de la révision d'un règlement. Il s'agit par conséquent de deux procédures de nature distincte. bb) On rappellera en outre que selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies et que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés par la planification pourrait avoir disparu ( cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44, 121 II 317 consid. 12c p. 346). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative ( cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44, ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105). Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction ( cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 45, ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités; arrêt 1C\_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.2). En l'espèce, on voit mal quelles circonstances se seraient sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan de zones de la commune. Bien au contraire, la modification de la LAT du 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1er mai 2014 et son objectif expressément prévu de réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT) semblent plaider plutôt dans le sens contraire s'agissant d'une parcelle se situant hors du périmètre de centre régional de La Sarraz, secteur dans lequel selon la DGTL la zone d'habitation et mixte est surdimensionnée. La parcelle et sa parcelle voisine n° 974 font partie d'une petite entité bâtie située hors de la zone à bâtir de moins de 10 habitations, en dehors du périmètre de centre légalisé, ainsi qu'en dehors du périmètre urbanisé de la localité, éloignées de la zone à bâtir existante. Elles présentent un aspect largement végétalisé, sont entourées de forêts et de surfaces agricoles et sont en outre comprises dans l'inventaire cantonal des SDA. Certes, elles sont contiguës sur l'un de leur côté à une zone artisanale, mais il faut constater que cette zone s'implante sur la commune voisine de Pompaples et que les parcelles de La Sarraz n'entretiennent plus aucun lien fonctionnel avec la zone artisanale. Si les bâtiments en question ont hébergé à une certaine époque la famille ou la direction de l'exploitant du \*\*\*\*\*, ce lien n'existe plus aujourd'hui. Comme le tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale, le site artisanal-industriel abrite plusieurs entreprises commerciales et artisanales sans rapport avec les bâtiments d'habitation sur les deux parcelles respectives. Les maisons sont en outre protégées par une abondante végétation, des haies et des murets surmontés de clôture qui les séparent de la

voie publique et de la zone industrielle. Il n'y a dès lors pas matière à procéder à un contrôle incident ou préjudiciel du plan d'affectation en vigueur. cc) Les recourants ont requis finalement la suspension de la cause dans l'attente du résultat de leur démarche visant à faire retirer leur parcelle de la zone agricole. A l'occasion de l'inspection locale, le représentant de la municipalité a expliqué qu'un nouveau plan général d'affectation était en cours d'adoption et qu'il prévoyait le maintien de la parcelle n° 972 en zone agricole, avec une partie en aire forestière. Il a précisé que la parcelle n° 972 se trouvait hors du périmètre de centre de la commune et de la zone urbanisée, de sorte qu'il serait difficile de justifier un changement d'affectation et qu'un rattachement à la zone à bâtir, qui n'est pas prévu, impliquerait nécessairement une coordination avec la commune voisine. Dans le cadre de ses déterminations du 19 mars 2021, la municipalité a précisé qu'elle n'entendait pas elle-même entreprendre ces démarches. De son côté, la DGTL considère qu'il n'est pas envisageable de créer une zone à bâtir à cet emplacement et que la création d'une zone spéciale ne se justifie pas non plus. L'art. 25 LPA-VD prévoit que l'autorité peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure pour de justes motifs, notamment lorsque la décision à prendre dépend de l'issue d'une autre procédure ou pourrait s'en trouver influencée d'une manière déterminante. Cette disposition, potestative ("Kannvorschrift"), ménage une liberté d'appréciation étendue à l'autorité pour décider si une suspension de la procédure se justifie (arrêt AC.2017.0250 du 15 janvier 2018 consid. 1). La suspension de procédure comporte toutefois le risque de retarder inutilement la procédure, de sorte qu'elle ne doit intervenir qu'à titre exceptionnel, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Si la municipalité ne s'oppose pas formellement à l'idée d'une suspension en vue de l'élaboration d'une planification, tel n'est pas le cas de l'autorité intimée, présentement partie à la procédure, de sorte qu'aucune issue transactionnelle n'est en l'état prévisible. Compte tenu de ces circonstances et des caractéristiques de la parcelle rappelées ci-dessus, il semble peu probable que la démarche des recourants aboutisse à brève échéance et l'issue de la procédure qu'ils entendent engager apparaît incertaine. La perspective d'un changement d'affectation de la parcelle n° 972 est encore assez éloignée, retardée par l'absence d'accord de la DGTL. Dans l'intervalle, les règles strictes régissant les terrains sis hors de la zone à bâtir continuent de s'appliquer. Il n'y a, dans ces conditions, pas lieu de donner suite à la requête de suspension formulée par les recourants. f) Il est également admis par les parties qu'aucun des travaux litigieux n'a fait l'objet d'une autorisation spéciale cantonale, de sorte qu'ils n'ont pas été autorisés dans les formes requises. Les recourants ne contestent pas non plus que les aménagements réalisés n'ont pas d'autre finalité que d'offrir des espaces d'agrément et de détente à leur propriété, et qu'ils ne sont donc pas conformes à la zone agricole dans laquelle ils s'implantent. Il est constant que la maison dont il est question était déjà existante et vouée au logement avant la date déterminante pour la garantie de la situation acquise, soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972. En l'espèce, l'état de référence au sens des art. 24c aLAT et 42 aOAT est celui prévalant au 1<sup>er</sup> juillet 1972. L'examen de la licéité des travaux réalisés doit ainsi être effectué sur cette base. aa) En l'occurrence, les limites quantitatives fixées à l'art. 42 al. 3 let. a et b aOAT ne sont pas atteintes et ne sont pas litigieuses, les ouvrages visés n'étant de toute façon pas inclus dans la comparaison des surfaces au sens de cette disposition. Comme évoqué ci-dessus, des agrandissements des ouvrages soumis à l'art. 24c aLAT peuvent être autorisés (art. 24c al. 2 et 3 aLAT) à condition que l'identité de la construction et de ses abords soit respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 aOAT). De manière générale, la volonté du législateur consiste à limiter particulièrement les aménagements qui ont un impact sur l'extérieur du bâtiment

ou ses abords. Cette volonté est notamment affirmée dans le nouvel al. 4 de l'art. 24c LAT. Si les exigences posées à l'actuel art. 24c al. 4 LAT ne prévalaient pas au moment où les aménagements ont été réalisés, la condition du respect de l'identité des abords figurait déjà dans la loi. Selon les explications de l'ODT, les constructions ouvertes nouvellement réalisées (par ex. balcon, abri pour voitures, terrasse, etc.) ne doivent pas altérer l'identité de la construction (op. cit., ch. 3.3.2, annexe 2, exemples 3a et 3b). La fiche d'application du SDT intitulée "Constructions et installations hors zone à bâtir – Modifications des abords de bâtiments érigés selon l'ancien droit" (août 2017) autorise une terrasse par bâtiment, d'un maximum de 25 m<sup>2</sup>. Ne constituant pas une règle de droit, la directive du SDT ne lie pas le juge. Comme pour les autres ordonnances administratives, il convient de la prendre en considération, surtout si elle concerne des questions d'ordre technique, mais il faudra s'en écarter si l'interprétation qu'elle donne n'est pas conforme à la loi ou à des principes généraux (voir par exemple ATF 133 V 394 consid.

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