

## **VD\_OMNI AC.2022.0003 vom 8. Juni 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-06-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0003)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0003 du 8 juin 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0003 del 8 giugno 2023

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Morrens |  
Recours de l'ancien propriétaire, actuel usufruitier, d'une parcelle affectée en zone agricole et en zone communale sans affectation spéciale (zone intermédiaire) contre la décision de la DGTL lui ordonnant la remise en état d'une aire de sortie pour chevaux et d'un jardin d'hiver, tous deux réalisés sans autorisations cantonales. - Le choix de la DGTL d'adresser l'ordre de remise en état au recourant, ainsi à la personne qui a aménagé l'aire de sortie et le jardin d'hiver, soit au perturbateur par comportement, plutôt qu'aux actuels copropriétaires de la parcelle en cause, n'est pas critiquable (consid. 1). - Le recourant ne peut se prévaloir de sa bonne foi (consid. 2 et 5). - Le recourant ne peut pas se fonder sur les art. 16bis LAT et 34b OAT pour faire examiner la conformité à la loi de l'aire de sortie, presque exclusivement sise en zone intermédiaire; il ressort en effet du règlement communal que la zone intermédiaire communale est une zone de non-bâtir qui n'est en outre pas destinée à accueillir de nouvelles installations agricoles au sens des art. 16 ss LAT (consid. 3). - Le jardin d'hiver ne peut être régularisé sous l'angle de l'art. 24 al. 2 aLAT (consid. 4). - Le recourant ne saurait se prévaloir de la prescription acquisitive de 30 ans (consid. 6). - C'est à raison que l'autorité intimée a considéré que la parcelle litigieuse figurait à l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (consid. 7). - L'intérêt purement économique du recourant ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit; l'ordre de remise en état respecte ainsi le principe de la proportionnalité (consid. 8). Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recourant invoque tout d'abord avoir remis, par donation du 7 août 2020, la parcelle n° 545 en copropriété chacun pour une demie à ses deux enfants. Selon le registre foncier, il en a lui-même certes conservé l'usufruit, mais il serait prévu qu'il ne prenne à sa charge que les dépenses courantes, les copropriétaires devant prendre à leur charge les travaux importants d'entretien. Au vu des coûts élevés que provoquerait la remise en état telle qu'exigée du carré de sable et que devraient assumer les nouveaux copropriétaires, la décision litigieuse aurait dû être notifiée à ces derniers, à tout le moins susceptibles d'être atteints par la décision rendue. a) aa) Aux termes de l'art. 13 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), ont qualité de parties en procédure administrative les personnes susceptibles d'être atteintes par la décision à rendre et qui participent à la procédure (let. a). bb) Les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur. Selon la jurisprudence, le perturbateur est celui qui a occasionné le dommage ou le danger, soit le perturbateur par comportement, mais aussi celui qui exerce sur la chose qui a provoqué une

telle situation le pouvoir de fait ou de droit, à savoir le perturbateur par situation (ATF 122 II 65 consid. 6a p. 70, et les arrêts cités). Lorsque l'on est en présence de plusieurs perturbateurs, l'autorité jouit d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation. Il n'y a toutefois pas de doute que la responsabilité en raison du comportement et celle qui découle de la situation peuvent coexister et que l'obligation d'éliminer la perturbation peut être imposée alternativement ou cumulativement à tout perturbateur, aussi bien de comportement que de situation. Dans le cas d'un ordre de remise en état d'une construction non réglementaire, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire d'adresser l'ordre de remise en état au perturbateur par comportement, qui doit entrer en considération si possible avant le perturbateur par situation, s'il n'y pas d'urgence (ATF 107 Ia 19 consid. 2b; voir ég. arrêts AC.2018.0377 du 6 mars 2019 consid. 4a; AC.2017.0461, AC.2017.0462 du 21 septembre 2018 consid. 5a, et les références citées). Si un ordre de remise en état est donné à un perturbateur qui n'a pas le pouvoir – fondé sur le droit privé – de disposer de l'immeuble ou n'en a pas le pouvoir exclusif, ce perturbateur ne peut satisfaire à son obligation que si les propriétaires ou ceux qui détiennent le pouvoir sur l'immeuble lui donnent leur consentement. L'ordre de remise en état n'est toutefois pas nul si cette autorisation fait défaut; il est seulement inexécutoire en l'état. L'autorité doit alors ordonner au propriétaire d'éliminer l'état de fait contraire au droit ou de tolérer les travaux, propriétaire qui dispose alors de tous les moyens de droit contre la décision de remise en état (ATF 107 Ia 19 consid. 2c; arrêt TF 1C\_180/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3, et les références citées; voir ég. arrêt AC.2017.0461, AC.2017.0462 du 21 septembre 2018 consid. 5a, et les références citées). b) En l'espèce, le choix de la DGTL d'adresser l'ordre de remise en état au recourant, qui est sans conteste la personne qui a aménagé sur la parcelle n° 545 l'aire de sortie, de même que le jardin d'hiver attenant au bâtiment n° ECA 55, soit au perturbateur par comportement, n'est pas critiquable. Le grief du recourant n'est en conséquence pas fondé.

## **E. 2**

et du jardin d'hiver attenant au bâtiment n° ECA 55. Ce dernier se trouve sur la partie de la parcelle sise en zone intermédiaire, ce qui est à tout le moins essentiellement aussi le cas de l'aire de sortie, dont seule une très faible partie se situe sur la partie du bien-fonds colloquée en zone agricole. a) La zone intermédiaire, prévue par l'ancien art. 51 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), qui a aujourd'hui un autre objet, est, tout comme la zone agricole, une zone inconstructible (cf. AC.2020.0121 du 7 janvier 2021 consid. 2f; AC.2019.0011 du 9 décembre 2019 consid. 2d). Pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, il incombe à l'autorité cantonale compétente – le département chargé de l'aménagement du territoire, auquel est rattachée la DGTL – de décider s'ils sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée (cf. art. 25 al. 2 LAT, art. 81, 120 et 121 LATC). Conformément à l'art. 104 LATC, avant de délivrer le permis de construire, 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) et transmet aux autorités cantonales intéressées, dans les cas prévus à l'art. 120 LATC et dans tous ceux où l'autorisation ou l'approbation cantonale est requise, la demande d'autorisation et les pièces annexes, avant l'ouverture de l'enquête publique (art. 113 LATC). 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 des art. 24 ss LAT; une simple autorisation communale est donc insuffisante (ATF 132 II 21, traduit in JdT 2006 I p. 707 consid. 3.2.2 p. 710; cf. aussi AC.2021.0024 du 21 janvier 2022 consid. 3a, et les références citées). b) Le recourant invoque sa bonne foi, faisant valoir avoir obtenu une autorisation municipale pour un autre projet de jardin d'hiver démontable et non chauffé que celui qui avait été refusé le 24 juillet 1996 par le SAT et n'ayant de ce fait pas placé l'autorité intimée devant le fait accompli. Qu'il s'agisse toutefois de l'autorisation municipale délivrée le 7 novembre 1996 pour l'aménagement du jardin d'hiver, ou de celle octroyée par la municipalité le 3 octobre 2001 pour une place en sable pour chevaux, de telles autorisations municipales ne produisent, au vu de la jurisprudence précitée, aucun effet. Le moyen tiré de la bonne foi du recourant doit être écarté. Il est toutefois susceptible d'entrer en considération pour apprécier la question de la remise en état des installations entreprises sous l'angle de la proportionnalité.

### **E. 3**

[...]

### **E. 4**

S'agissant ensuite de l'examen de la situation sous l'angle du droit dérogatoire des art. 24 ss LAT, le recourant fait valoir que le jardin d'hiver ne constituerait en aucun cas une pièce habitable qui agrandirait le potentiel existant, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité intimée. a) aa) Selon l'art. 24 al. 2 aLAT, tel qu'en vigueur jusqu'au 31 août 2000 (RO 1979 1573), le droit cantonal pouvait autoriser, hors des zones à bâtir, la rénovation de constructions ou d'installations, leur transformation partielle ou leur reconstruction pour autant que ces travaux fussent compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Le législateur vaudois avait fait usage de cette faculté à l'art. 81 al. 4 LATC (Recueil annuel 1985 538). Une transformation était partielle selon cette disposition lorsqu'elle ne comportait que des modifications intérieures, des agrandissements ou des changements de destination d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la construction et qu'il n'en résultait pas d'effet notable sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement. Cette définition était en accord avec la jurisprudence fédérale (cf. AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 6b). L'identité du bâtiment était maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardaient pour l'essentiel le volume et l'apparence extérieure de la construction et n'avaient pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; les transformations devaient être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (cf. 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; cf. aussi arrêt TF 1C\_335/2012 du 19 mars 2013 consid. 5.1). Sous l'ancien droit, le Tribunal fédéral a systématiquement rejeté les règles schématiques et a tendu à privilégier, lorsqu'il s'agissait de déterminer si l'identité de la construction était respectée, une mise en balance de tous les aspects déterminants (Rudolf Muggli, Commentaire LAT, n° 24 ad art. 24c, et les références citées). En règle générale toutefois, un agrandissement n'était pas autorisé lorsque la surface utile et/ou le volume augmentaient d'un tiers ou plus. Il fallait à cet égard se fonder sur les surfaces et les volumes réels utilisables objectivement d'après l'ensemble des circonstances (cf. ATF du 28 mai 2001, publié in ZBl 2002 354, consid. 5a, RDAF 2003 I 503; ATF 127 II 215, consid. 3a, et les références citées). bb) La modification de la LAT du 23 décembre 2011, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2012, concerne notamment l'art. 24c LAT, disposition entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2000, à

l'exception de son 1<sup>er</sup> alinéa. Celui-ci prévoit qu'hors de la zone à bâtir, les constructions et installations 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. 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 (art. 24c al. 2 LAT). Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral; le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture (al. 3). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5). Le nouvel art. 24c al. 4 LAT implique ainsi, s'agissant des agrandissements à l'extérieur du volume bâti existant, par rapport à la situation juridique antérieure, un resserrement des exigences – resserrement que le législateur estimait opportun compte tenu du fait que les constructions érigées conformément à l'ancien droit seraient désormais beaucoup plus nombreuses à bénéficier de la garantie étendue de la situation acquise (cf. AC.2015.0329 du 8 juin 2017 consid. 6d, et les références citées). b) C'est en l'occurrence à la fin de l'année 1996 que le recourant a aménagé le jardin d'hiver litigieux. A ce moment était applicable l'art. 24 al. 2 aLAT. Dès lors que l'art. 24c LAT, tel qu'en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2012, n'est de manière générale pas plus favorable au recourant, c'est sur la base de l'art. 24 al. 2 aLAT qu'il convient d'examiner l'admissibilité du jardin d'hiver. Il ressort des éléments du dossier, en particulier des photographies prises lors de l'inspection locale effectuée par le SDT le 22 juin 2017, et ainsi que le relève la DGTL dans sa décision, que le jardin d'hiver, sis sur une base en béton, comprend un toit en bois ainsi que des façades vitrées, le tout étant relié par une structure en béton. Cet aménagement, fixe, ne correspond ainsi pas à ce que le recourant avait indiqué à la municipalité vouloir construire en 1996, soit à la simple fermeture d'une terrasse existante par un jardin d'hiver démontable et non chauffé en aluminium thermolaqué avec du vitrage en façades et un panneau sandwich en toiture. Il s'agit d'un aménagement d'une certaine importance, fixé au sol de manière définitive et qui a une incidence non négligeable sur l'affectation du sol. La question de savoir si un tel espace, non chauffé, doit être compté, ainsi que l'a fait l'autorité intimée, comme de la surface utile supplémentaire peut rester indécise, même si, au vu de son aménagement et du fait qu'il est difficile de croire, ainsi que l'affirme le recourant, que, même non chauffé, il puisse y faire moins de zéro degré en hiver, on peut supposer que tel doit bien être le cas. Quoi qu'il en soit, les photographies permettent de constater qu'au vu de son importance, un tel aménagement, adossé à la façade sud du bâtiment d'habitation, n'assure pas le respect de l'identité de ce bâtiment, sachant qu'il porte une atteinte non négligeable à son apparence extérieure et à son harmonie d'ensemble. Le grief du recourant n'est en conséquence pas fondé. c) Le recourant ne prétend enfin pas que l'une ou l'autre des dispositions dérogoires que sont les art. 24 ss LAT permettraient la régularisation des aménagements litigieux.

## **E. 5**

Dans la mesure où les ouvrages litigieux sis en zone inconstructible, qui ont été réalisés sans l'autorisation spéciale cantonale requise, ne peuvent être régularisés a posteriori, il

reste à examiner l'ordre de remise en état. a) 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, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. 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. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 964 ch. 1.2.1 et 973 ch. 2.1; ATF 147 II 309 consid. 5.5; arrêt TF 1C\_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.1, et les références citées). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (arrêt TF 1C\_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.1, et les références citées). 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 (ATF 147 II 309 consid. 5.5; arrêt TF 1C\_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.1). 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 ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêt TF 1C\_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.1, et les références citées). Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6; 123 II 248 consid. 3a/bb; cf. aussi arrêt TF 1C\_533/2021 du 19 janvier 2023 consid. 5.1). 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; cf. aussi arrêt TF 1C\_533/2021 du 19 janvier 2023 consid. 5.1). La bonne foi de l'administré est ainsi un élément qui entre dans la pesée des intérêts, mais il n'est pas seul décisif, aucun intérêt public ni privé ne devant, de surcroît, imposer que la situation soit rendue conforme au droit (arrêts TF 1C\_411/2016 du 21 avril 2017 consid. 7.1; 1C\_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.1, et les références citées). b) Le recourant invoque tout d'abord sa bonne foi en lien avec la réalisation du jardin d'hiver. Celui-ci, pour lequel il a obtenu une autorisation municipale, serait différent de celui qui aurait été refusé par le SDT dans le courant de l'été 1996. Lui-même n'aurait ainsi pas placé l'autorité intimée devant le fait accompli. L'on ne voit pas en quoi le fait que le jardin d'hiver réalisé aurait été autorisé sur la base d'une décision municipale, de toute manière nulle, et ne correspondrait pas à celui qui avait été refusé par le SDT en 1996 puisse fonder une quelconque bonne foi du recourant. Celui-ci, au vu des différentes procédures administratives et judiciaires entreprises dès la fin des années 1980 pour des constructions sur sa parcelle affectée hors de la zone à bâtir, ne pouvait ignorer qu'une autorisation cantonale était nécessaire. L'on ne saurait ainsi admettre la bonne foi du recourant.

## **E. 6**

Le recourant invoque ensuite la prescription acquisitive de 30 ans. a) A l'inverse de ce qui prévaut pour les zones à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après 30 ans s'agissant de bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la

zone à bâtir (ATF 147 II 309 consid. 4 et 5, JdT 2022 I 260; cf. aussi arrêt TF 1C\_462/2021 du 25 avril 2022 consid. 5.1.2). On peut certes tenir compte de certaines situations spéciales liées à la protection de la confiance par le biais de solutions sur mesure prises au cas par cas. Si le maître d'ouvrage était de bonne foi et que l'autorité compétente en matière de construction a créé une situation de confiance en n'intervenant pas pendant de longues années (exceptionnellement), on peut en tenir compte en fixant un délai de remise en état plus long, jusqu'à l'amortissement des investissements effectués ou pour donner le temps à l'entreprise de trouver une nouvelle parcelle dans la zone d'activité. Dans certaines circonstances, une indemnisation pour des investissements effectués de bonne foi et devenus inutiles peut être accordée. Des résultats choquants peuvent enfin être corrigés au moyen d'une adaptation du plan de zones (ATF 147 II 309 consid. 5.6, JdT 2022 I 260). Le délai de péremption de trente ans du droit pour les autorités d'exiger la démolition d'une installation pour rétablir une situation conforme au droit commence à courir seulement dès l'achèvement du bâtiment ou des parties litigieuses de celui-ci (cf. ATF 136 II 359 consid. 8.3; 107 Ia 121 consid. 1b; voir aussi arrêt TF 1C\_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.3). b) aa) S'agissant tout d'abord du jardin d'hiver, l'on peut constater, et ce indépendamment même de la question de la non-application du délai de péremption de 30 ans aux constructions érigées illégalement hors de la zone à bâtir, que celui-ci a été aménagé fin 1996, soit il y a moins de 30 ans. Le recourant ne saurait par ailleurs se fonder sur sa bonne foi, inexistante en l'occurrence comme on vient de le voir (cf. supra consid. 5b) pour prétendre qu'un délai de péremption plus court devrait être pris en compte lorsque l'autorité aurait toléré la situation illégale en toute connaissance de cause pendant plusieurs années. Il sied d'ailleurs de relever que tel n'est de toute manière pas le cas, puisque l'autorité est intervenue en 2016, soit dès qu'elle a pris connaissance de l'existence du jardin d'hiver construit sans droit. bb) Concernant l'aire de sortie pour chevaux, le recourant fait valoir qu'un carré de sable aurait été réalisé en 1992, puis ensemencé en herbe par-dessus le sable, puis plus tard se serait vu rajouter du sable. Il conteste avoir "reconstruit", entre 2000 et 2004, son carré de sable, qui n'aurait jamais été démantelé après 1992. Les éléments du dossier permettent toutefois de constater que les allégations du recourant ne sont pas fondées. Il ressort des explications qu'il a données en mars 2017 à l'autorité intimée, en se fondant sur une photographie aérienne du village de Morrens prise en 1995 où figurait le carré de sable réensemencé, que le nécessaire avait été fait après l'arrêt du Tribunal administratif du 12 février 1992, mais qu'il avait obtenu en octobre 2001 de la municipalité l'autorisation d'installer une aire de sortie toutes saisons avec drainage. Sur les photographies aériennes du guichet cartographique cantonal figurant dans la décision attaquée, l'on peut voir l'existence d'une aire pour chevaux sur celle de 1990, puis son absence sur celle de 2000 et enfin à nouveau sa présence sur celle de 2004. Il est ainsi indéniable qu'une nouvelle aire de sortie pour chevaux a été aménagée au début des années 2000, soit il y a moins de 30 ans. Quoi qu'il en soit, indépendamment de la date d'aménagement de l'installation litigieuse, l'on ne voit pas pour quels motifs il conviendrait en l'occurrence, ainsi que l'affirme le recourant, de ne pas tenir compte de la jurisprudence précitée selon laquelle le délai de péremption de 30 ans ne s'applique pas aux constructions érigées illégalement hors de la zone à bâtir. Cette jurisprudence a en effet une portée générale et est applicable à l'ensemble des constructions de ce type. Le fait enfin qu'ait été déposée le 12 octobre 2021 une motion intitulée " Prescription de l'obligation de rétablir la situation conforme au droit hors de la zone à bâtir " (n° 21.4334) par la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, qui

tend à l'introduction légale d'un délai de prescription ou de péremption de 30 ans pour les constructions illégales hors de la zone à bâtir, motion qui a été approuvée par le Conseil national le 17 mars 2022 et par le Conseil des Etats le 6 décembre 2022, n'est en l'état pas déterminant. L'effet anticipé positif, qui se heurte à l'impératif de la sécurité du droit et au principe de la légalité, n'est en effet pas admissible même s'il est prévu par une loi (cf. arrêt AC.2022.0094 du 23 septembre 2022 consid. 3c/bb, et les références citées). Le recourant ne saurait dès lors rien déduire en sa faveur de la modification législative telle que proposée dans la motion précitée. c) Les griefs du recourant en lien avec le délai de péremption de 30 ans ne sont en conséquence pas fondés.

## **E. 7**

Le recourant fait ensuite valoir que le fait que la parcelle n° 545 serait entièrement sise sur des surfaces d'assolement serait une erreur manifeste. a) L'art. 3 LAT, qui porte le titre de "Principes régissant l'aménagement", dispose à son al. 2 let. a que le paysage doit être préservé et qu'il convient notamment de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement. Par arrêt du 12 juillet 2022 (1C\_389/2020, 1C\_394/2020), le Tribunal fédéral a admis les recours de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) et de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) contre l'arrêt AC.2018.0318, que cite le recourant dans ses écritures. Il a considéré qu'il était exclu de dénier à une surface répertoriée dans un inventaire la qualité de surface d'assolement au seul motif qu'elle ne satisfaisait pas aux nouveaux critères établis. Admettre le contraire reviendrait, selon le Tribunal fédéral, à remettre en cause tous les inventaires cantonaux qui ne sont pas encore fondés sur des données pédologiques fiables – c'est-à-dire la majorité d'entre eux. Le respect des valeurs minimales d'assolement ne serait alors plus assuré, ce qui porterait atteinte à la sécurité du droit (consid. 2.5). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'une remise en cause d'une surface d'assolement par une commune lors d'une planification ultérieure – ou à l'occasion d'une procédure de permis de construire – ne saurait entrer en considération qu'à titre exceptionnel. Tel peut être le cas en présence de circonstances nouvelles particulières (arborisation, pollution du sol) faisant apparaître clairement une parcelle comme absolument impropre à un usage agricole. Tel peut également être le cas de parcelles qui, dès l'origine, ne pouvaient manifestement être considérées comme surface d'assolement. Ce sont donc les critères applicables aux surfaces d'assolement de "première génération" qui doivent s'appliquer, étant rappelé que les cantons disposaient alors d'une importante marge de manœuvre dans ce sens (Office fédéral de l'aménagement du territoire, Office fédéral de l'agriculture, Aménagement du territoire/Agriculture, mai 1983, p. 6; Office fédéral de l'aménagement du territoire, Relevé et garantie des surfaces d'assolement, Rapport explicatif, juillet 1986, p. 9 n°32 ss; arrêt TF 1C\_389/2020, 1C\_394/2020 précité consid. 2.6). b) aa) Le recourant invoque tout d'abord le fait que, selon l'extrait du guichet cartographique cantonal concernant les surfaces d'assolement édité le 11 octobre 2016, qu'il produit (pièce n° 6 de son bordereau), la partie de la parcelle n° 545 située sur des surfaces d'assolement concernerait la partie agricole et non pas également celle située en zone intermédiaire, où se trouve l'aire de sortie pour chevaux. Pourtant, selon un relevé de ce même guichet cartographique du 4 janvier 2022 (pièce n° 7 de son bordereau), l'ensemble de son bien-fonds, soit y compris notamment l'aire de sortie, se situerait maintenant sur des surfaces d'assolement. Le fait de colloquer la zone intermédiaire en surface d'assolement serait toutefois une erreur manifeste. La comparaison de la pièce n° 6 précitée avec l'examen effectué sur le guichet cartographique cantonal au printemps 2023 par le tribunal de céans des surfaces d'assolement telles

qu'elles se présentent sur la parcelle n° 545 permet de constater qu'entre 2016 et 2023, rien n'a changé, contrairement à ce qu'affirme le recourant. Sur les deux extraits, la partie du bien-fonds en cause affectée en zone intermédiaire est recouverte d'une surface verte lignée ce qui, selon la légende figurant sur l'extrait de 2023, indique que cette zone intermédiaire est sise sur une surface d'assolement dénommée " Zone intermédiaire, 1 ". Cette comparaison permet par ailleurs de constater que la partie colloquée en zone agricole de cette même parcelle se trouve pour sa part dans les deux cas sur une surface d'assolement dénommée " Zone agricole ou équivalente, 1 ". C'est donc à raison que l'autorité intimée a considéré que l'ensemble de la parcelle n° 545 se trouvait sur des surfaces d'assolement.

bb) Le recourant indique quoi qu'il en soit contester le fait que sa parcelle figure dans l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement. Elle recouvrirait en effet une surface de moins de 1 ha, entourée sur trois côtés par des biens-fonds construits, s'insérerait dans un tissu bâti et, pour sa partie sise en zone intermédiaire, ne serait pas de forme adéquate pour son exploitation mécanisée. A supposer que le recourant, qui n'est pas une commune, puisse contester la remise en cause d'une surface d'assolement à l'occasion d'une procédure de régularisation, l'on ne voit en l'état pas que, faute de circonstances nouvelles particulières ou d'un classement initial erroné, cette qualité doive être remise en cause pour la parcelle du recourant, et plus spécifiquement pour l'aire de sortie pour chevaux litigieuse. L'on peut en effet relever que, contrairement à ce que prétend le recourant, sa parcelle dispose d'une surface de plus de 1 ha. Comme le guichet cartographique cantonal permet par ailleurs de le constater, elle est entourée de l'est à l'ouest en passant par le sud par des biens-fonds se trouvant sur des surfaces d'assolement, dont une majorité en zones agricoles ou équivalentes, 1. Affirmer que sa parcelle ne devrait pas figurer à l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement paraît enfin pour le moins contradictoire avec le fait que le recourant a conclu en janvier 2021 un contrat de bail à ferme agricole avec un exploitant agricole, par lequel il afferme à ce dernier une surface en nature de champ, pré, pâturage et sable de 9'811 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 545, soit l'immense majorité de la surface de sa parcelle et donc y compris celle recouvrant l'aire de sortie pour chevaux. A noter d'ailleurs qu'indépendamment de la reconnaissance de la qualité de surface d'assolement du bien-fonds litigieux, celui-ci se situe en dehors de la zone à bâtir. Or, lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées dans ce type de zone, le droit fédéral exige en principe de toute manière que soit rétablie une situation conforme au droit. c) Le grief du recourant, mal fondé, doit être rejeté.

## **E. 8**

Le recourant invoque par ailleurs le fait que les coûts de l'expertise exigée par la décision attaquée, soit de la proposition technique de remise en état des sols à fournir à la DGE, ainsi que ceux des travaux eux-mêmes à réaliser tant pour l'aire de sortie pour chevaux que pour le jardin d'hiver n'auraient pas été évoqués dans la décision; ceci constituerait une motivation insuffisante. Les coûts que représenterait la démolition par rapport à la situation financière des personnes concernées devraient également être pris en considération. L'intéressé en déduit que la décision entreprise ne procéderait pas à un examen de la proportionnalité de l'ordre de démolition et des divers intérêts en présence alors que la remise en état porterait sur des travaux conséquents. a) Dans un arrêt du 19 janvier 2023 (1C\_533/2021 consid. 5.2), le Tribunal fédéral a jugé que la valeur d'un chalet à démolir (estimé à 1'320'000 fr.) et l'importance des frais de remise en état (284'000 fr.) ne sauraient constituer un obstacle à l'application stricte du principe d'inconstructibilité hors zone à bâtir. En juger autrement reviendrait à favoriser les propriétaires de constructions illégales

d'une valeur élevée et d'une taille importante, représentant une infraction d'autant plus grave à la réglementation fédérale. La jurisprudence considère par ailleurs que le montant de la remise en état n'est pas à lui seul décisif (arrêts TF 1C\_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.2 qui concernait une remise en état pour un montant de l'ordre de 200'000 francs; 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009 qui concernait une remise en état pour un montant estimé à 300'000 francs). La jurisprudence n'accorde ainsi généralement que peu de poids à l'intérêt financier s'opposant à une remise en état, qui plus est en zone non constructible. Il y va en effet du respect du principe de rang constitutionnel de la séparation des espaces constructibles et non constructibles ainsi que du respect du principe de l'égalité de traitement vis-à-vis des autres administrés (cf. arrêt TF 1C\_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.2.2, et les références citées). b) Il est en l'occurrence vrai, ce qu'elle ne conteste pas, que l'autorité intimée n'a pas chiffré dans sa décision les frais de remise en état, précisant que cela ne fait pas partie de la décision attaquée que d'indiquer un tel élément. Conformément à la jurisprudence précitée, qui a confirmé des ordres de démolition et de remise en état pour des montants importants, l'on peut relever que l'intérêt purement économique du recourant, qui en outre, durant de longues années et tout en le sachant, n'a pas respecté les règles existantes en matière de constructions hors de la zone à bâtir, ne saurait en l'occurrence avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, soit au principe cardinal de la séparation de l'espace bâti et non bâti. L'intéressé n'a d'ailleurs de son côté aucunement chiffré les frais de la remise en état qui lui est ordonnée. Il n'a pas non plus établi que les coûts induits par la décision entreprise seraient insupportables au regard de sa situation financière. C'est en conséquence sans violer le principe de la proportionnalité que la DGTL a ordonné la remise en état de l'aire de sortie pour chevaux et du jardin d'hiver.

## **E. 9**

Le recourant a enfin requis que soit produit le dossier d'un tiers auprès de la DGTL en lien avec la prise en compte des art. 16a bis LAT et 34b OAT ainsi que la tenue d'une audience avec inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. et à l'art. 27 al. 2 Cst-VD, comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s.). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s., et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C\_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C\_576/2020 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 3.1). b) La cour est en l'occurrence en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, conformément aux considérants ci-dessus, sur la base des pièces figurant au dossier. Ce dernier contient en particulier des photographies des lieux et des installations litigieuses, des vues aériennes ainsi que des plans du bien-fonds litigieux. La production du dossier d'un tiers n'apparaît par ailleurs pas déterminante pour la présente procédure (cf. supra consid. 3). Pour le surplus, le recourant a pu faire valoir ses arguments lors de l'échange d'écritures intervenu dans la présente

procédure. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu, par appréciation anticipée des preuves, de rejeter la requête tendant à la production du dossier d'un tiers auprès de la DGTL en lien avec la prise en compte des art. 16a bis LAT et 34b OAT ainsi que celle relative à la tenue d'une audience avec inspection locale.

#### **E. 10**

Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Compte tenu de l'issue de la cause, des frais seront mis à la charge du recourant (cf. art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Il ne sera pas alloué de dépens, dans la mesure où le recourant succombe et où la DGTL et la commune obtiennent gain de cause, mais sans l'assistance de mandataires (art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Le délai d'exécution pour la remise en état qui avait été fixé au 30 juin 2022 par la décision entreprise étant aujourd'hui échu, il appartiendra à l'autorité intimée de fixer un nouveau délai d'exécution.

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