

VD_OMNI AC.2023.0066 vom 20. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0066

FR: VD_OMNI AC.2023.0066 du 20 octobre 2023

IT: VD_OMNI AC.2023.0066 del 20 ottobre 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité d'Ettoy, C. _____ | Confirmation de l'ordre de remise en état pour des aménagements (piscine hors sol et terrasse) érigés sans droit en zone agricole.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité ou la DGTL ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours, déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD) par deux personnes ayant manifestement la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD), respecte en outre les autres conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants contestent la mesure de remise en état qui leur est ordonnée. Ils invoquent les principes de la proportionnalité et de l'égalité de traitement. Selon eux, la mesure litigieuse ne repose sur aucun intérêt public, compte tenu du fait que la terrasse et la piscine n'altèrent pas la perception paysagère de la limite entre la zone constructible et la zone non constructible. Leurs constructions constitueraient en outre une plus-value pour la zone agricole, dans la mesure où le local technique aménagé sous la terrasse pourrait permettre l'entreposage d'outils et de récoltes. Par ailleurs, la servitude de superficie empêche toute utilisation du terrain grevé à des fins agricoles, les recourants étant libres d'y disposer des objets mobiliers et amovibles. Enfin, les recourants soulignent leur bonne foi, en exposant que les aménagements litigieux étaient déjà existants à l'époque où ils ont acquis la parcelle n° 789. a) Selon l'art. 105 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), une municipalité ou le département en charge de l'aménagement du territoire 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. Le prononcé d'une mesure de remise en état présuppose une analyse de la légalité de la construction concernée, même si elle a été réalisée sans autorisation. S'il apparaît que l'ouvrage ne peut pas être autorisé, alors se pose la question de la proportionnalité de la mesure (CDAP AC.2023.0033 du 24 juillet 2023 consid. 2a; AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état 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; TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2023.0033 précité consid. 2a; AC.2022.0232 précité consid. 3b). b) aa) En l'occurrence, les recourants ne contestent pas que la terrasse en bois et la piscine hors sol situées sur la parcelle n° 327 ont été réalisées sans droit, l'ancien propriétaire n'ayant jamais sollicité d'autorisation pour ériger ces aménagements. En outre, la terrasse et la piscine ne sauraient être régularisées: ces constructions d'agrément ne sont à l'évidence pas conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 22 LAT) et ne correspondent pas à l'une des exceptions pouvant bénéficier d'une autorisation fondée sur l'art. 24 LAT. Quoiqu'en pensent les recourants, le fait que le local technique sous la terrasse pourrait permettre d'entreposer des outils agricoles ou des récoltes ne suffit pas à rendre les aménagements conformes à l'affectation de la zone. Ce volume n'est que la conséquence de la surélévation de la terrasse transformée par les recourants et n'est aucunement nécessaire à une exploitation agricole (art. 16a LAT). En ce qui concerne la proportionnalité (au sens strict), l'intérêt privé des recourants, de nature financière, à obtenir l'annulation de l'ordre de remise en état ne saurait l'emporter sur l'intérêt public, particulièrement important, lié à la séparation de l'espace bâti et non bâti, *summa divisio* du droit de l'aménagement du territoire. La suppression de la terrasse et de la piscine, ainsi que la remise en état du terrain nécessitent certes des mesures constructives non négligeables, dont les assesseurs spécialisés de la CDAP ont estimé le coût entre 15'000 fr. et 20'000 fr. La mesure ordonnée est toutefois pleinement justifiée par rapport aux autres intérêts publics en jeu (en particulier les objectifs de l'aménagement du territoire), qui ont un caractère prépondérant. L'ordre de remise en état est apte à atteindre le but d'intérêt public visé et on ne voit pas, sous l'angle de la règle de la nécessité, quelle mesure moins incisive aurait pu être ordonnée. La mesure litigieuse, qui intervient dans l'intérêt public, à la suite de constructions érigées sans droit en zone agricole, ne peut ainsi être que confirmée. bb) Dès lors que l'ordre de remise en état repose sur une base légale suffisante, qu'il poursuit un intérêt public et qu'il est proportionné, le grief que les recourants tirent de la violation de la garantie de la propriété, sans portée propre et qui se confond avec les autres moyens soulevés, doit être écarté. Les autres arguments qu'ils avancent ne convainquent pas. Les recourants affirment d'abord avoir démontré leur bonne foi, puisque lorsqu'ils sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 789, les aménagements litigieux étaient déjà existants. Il faut toutefois distinguer la violation du principe de la bonne foi (cf. ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1) et l'établissement de leur propre bonne foi. D'une part, aucune assurance n'a été donnée par l'autorité compétente, soit la DGTL, aux anciens et nouveaux propriétaires s'agissant de la légalité des constructions érigées sur la parcelle n° 327; il n'y a donc pas de violation du principe de la bonne foi. D'autre part, que les travaux litigieux aient été réalisés avant l'acquisition du bien-fonds par les recourants est sans influence sur la question de leur bonne foi, les nouveaux propriétaires devant en tout état de cause se laisser opposer la mauvaise foi éventuelle de leur prédécesseur (TF 1C_491/2022 du 18 août 2023 consid. 5.2 et la réf. cit.). De surcroît, les recourants ont eux-mêmes procédé à des travaux depuis qu'ils ont acquis la parcelle n° 789: rénovation et surélévation de la terrasse, nouveau dallage sous la terrasse et nouvelle structure en remplacement de l'ancien deck en bois (cf. déclarations de la recourante lors de l'inspection locale du 6 septembre 2023 et photographies figurant au dossier). Ils ne peuvent pas davantage prétendre à l'égalité dans l'illégalité: la DGTL ou la municipalité n'ont manifestement pas développé une pratique constante consistant à

autoriser des constructions d'agrément dans la zone agricole. Enfin, la question de la servitude de superficie grevant la parcelle n o 327 est sans pertinence: la constitution d'un droit réel ne peut naturellement pas faire obstacle aux règles de droit public applicables en matière d'aménagement du territoire ou de police des constructions.

E. 3

Même si l'on devait admettre la bonne foi des recourants, la pesée des intérêts en présence, en particulier la nécessité de préserver la séparation entre territoires constructibles ou non et l'égalité de traitement avec les propriétaires qui respectent la loi, conduit au rejet du recours, mal fondé, et à la confirmation de la décision attaquée. Un nouveau délai au 30 avril 2024 est imparti aux recourants pour procéder à la suppression de la terrasse et de la piscine, ainsi qu'à la remise en état du terrain. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Le propriétaire de la parcelle n o 327, assisté d'un avocat, s'en étant remis à justice, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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