

VD_OMNI AC.2023.0119 vom 29. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0119

FR: VD_OMNI AC.2023.0119 du 29 mai 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0119 del 29 maggio 2024

Regeste

A. _____ à O. _____/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Poliez-Pittet | Recours des copropriétaires d'étages d'une PPE propriétaire d'une parcelle sise en partie en zone à bâtir et en partie hors zone à bâtir, contre une décision de la DGTL lui ordonnant la réalisation de travaux de remise en état portant sur différents aménagements (notamment bancs et tables, barbecue, place de jeu) érigés dans la partie hors zone à bâtir. Recevabilité du recours déposé par l'agence immobilière administrant la PPE (consid. 1). Les ouvrages litigieux ne sont pas conformes à la destination de la "zone développement" communale (assimilée à la zone intermédiaire au sens de l'ancien art. 51 LATC et des art. 2.5 et 2.7 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire) (consid. 4). Ils ne peuvent pas être autorisés à titre dérogatoire en application de l'art. 24 LAT (consid. 5). L'ordre de remise en état est conforme au principe de la proportionnalité, les recourants ne pouvant au demeurant pas se prévaloir du principe de la bonne foi (consid. 6). Rejet du recours et confirmation de la décision attaquée, un nouveau délai étant imparti pour procéder aux mesures de remise en état.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai légal de 30 jours compte tenu des fêtes judiciaires de Pâques (art. 95 et 96 al. 1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours est intervenu en temps utile. Il satisfait en outre aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Propriétaire de la parcelle de base sur laquelle se trouvent les ouvrages dont la remise en état est ordonnée par la décision querellée, la PPE dispose en principe de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. L'autorité intimée conteste toutefois la recevabilité du recours, en invoquant l'absence de qualité pour agir de la société administratrice de la PPE. b) Aux termes de l'art. 712l al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), la communauté des copropriétaires peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie. Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose (al. 3). Selon la jurisprudence, l'exigence prévue par l'art. 712t al. 2 CC tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de

compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (cf. Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962 à l'appui d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du Code civil, FF 1962 II 1500; ATF 114 II 310 consid. 2a; Tribunal fédéral [TF], arrêt 5A_913/2012 du 24 septembre 2018 consid. 5.2.1 et les références). Lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation. Refuser d'entrer en matière sans interpellier l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif, ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (ATF 114 II 310 consid. 2b; TF 5A_913/2012 précité consid. 5.2.1. et 5.2.3; 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1; CDAP, arrêts AC.2022.0289 du 16 février 2023 consid. 1b et les références; AC.2019.0042 du 4 mai 2020 consid. 2a). En se fondant sur ces arrêts, la Cour de céans a déjà jugé que l'approbation ultérieure par l'assemblée des copropriétaires des actes de représentation judiciaire entrepris sans mandat par l'administrateur corrigeait le vice formel d'absence d'autorisation et que le recours était donc recevable. Cette jurisprudence a encore été précisée en ce sens que, de façon générale selon l'art. 38 al. 1 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO; RS 220), si un représentant agit sans pouvoir ou au-delà du pouvoir qui lui appartient effectivement, ses actes sont néanmoins valables lorsque le représenté les ratifie. Conformément à l'art. 7 CC, cette règle est aussi applicable au régime de l'art. 712t al. 2 CC (CDAP AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 1b; AC.2009.0080 du 9 juin 2010 consid. 1; AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 1). De ce fait, le recours déposé sans autorisation, mais ratifié par la communauté des copropriétaires dans le délai que l'autorité leur avait fixé a été déclaré recevable (CDAP AC.2019.0042 précité consid. 2a; AC.2009.0080 précité consid. 1). L'autorité peut exiger d'un représentant qu'il justifie de ses pouvoirs par une procuration écrite (art. 16 al. 3, première phrase, LPA-VD). A défaut de la production d'une procuration, l'autorité déclare l'acte déposé par le mandataire irrecevable (CDAP FI.2018.0196 du 14 novembre 2018 et les références). c) En l'espèce, la décision attaquée a été adressée par l'autorité intimée à chacun des copropriétaires de la PPE individuellement, et en copie à la société P. _____ SA. Dans l'acte de recours, cette dernière a indiqué agir en sa qualité d'administratrice de la PPE ainsi que pour le compte de l'ensemble des copropriétaires d'étages. Comme elle n'a fourni avec l'acte de recours aucun document justifiant ses éventuels pouvoirs conférés par la PPE, le juge instructeur lui a octroyé un délai pour produire l'autorisation préalable visée à l'art. 712t al. 2 CC. Dans le délai imparti, l'intéressée a produit un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la PPE qui s'est tenue le 31 mai 2023 ratifiant la décision de recourir. La société P. _____ SA, également au bénéfice de procurations qui ont été signées en sa faveur par les propriétaires d'étages, a donc agi valablement à la fois au nom de ceux-ci et de la PPE.

E. 1.2

fait partie des dispositions générales citées en préambule, alors que les art. 2.5 et 2.7, qui figurent dans la partie 2 traitant de la " Définition des zones ", sont des dispositions spéciales relatives à la zone développement, respectivement la zone intermédiaire. En application du principe juridique de la priorité des dispositions spéciales sur les dispositions générales (" *lex specialis derogat generali* "; TF 1C_278/2023 du 14 novembre 2023 consid. 2.1 et les références citées; 1C_38/2016 du 13 mai 2016 consid. 2.5 et les références), il convient de faire primer l'art. 2.5 RCAT sur l'art. 1.2 RCAT, et donc de considérer que la zone développement n'est pas réputée zone à bâtir. Cette interprétation est soutenue par le fait que l'art. 2.5 RCAT constitue la disposition de référence consacrée à la zone

développement, dont il présente en détail les caractéristiques et qu'il assimile expressément à la zone intermédiaire sur le plan de la législation applicable, alors que l'art. 1.2 RCAT ne fait pas de mention expresse de la zone développement, mais cite nommément la zone intermédiaire parmi les zones qui ne sont pas réputées à bâtir. Par ailleurs, sur un plan pratique, il est rationnel que des zones dont le traitement sera décidé ultérieurement, telles les zones intermédiaires, ou, dans le cas présent, la zone développement, ne soient pas constructibles dans l'intervalle, comme exprimé dans les art. 2.5 et

E. 2

de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour les intéressés de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 137 IV 33 consid. 9.2; 136 I 265 consid. 3.2 et les références citées). Ce droit suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'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 proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid.

E. 2.1

et les références citées). La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le Tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD), recourir à une inspection locale et aux expertises (art. 29 al. 1 let. b et c LPA-VD). b) En l'occurrence, le dossier de la cause comprend les documents fournis à l'appui des différentes demandes d'autorisation de construire déposées dans le cadre de la construction et de l'aménagement de la parcelle de la recourante (notamment le plan de situation de la parcelle dressé par un géomètre, et des plans des aménagements relatifs à la place de jeux et de détente), ainsi qu'une photographie des aménagements litigieux produite par la recourante, de sorte que, sur la base de l'ensemble de ces éléments, une représentation suffisamment précise des circonstances locales déterminantes et des faits pertinents peut être établie. Pour le surplus, les lieux peuvent également être observés sur les images disponibles sur le site internet de l'Etat de Vaud (Guichet cartographique cantonal, consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>), qui constituent des faits notoires (Tribunal fédéral [TF], arrêt 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). Partant, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné sur la base des pièces du dossier pour statuer en toute connaissance de cause. Procédant à une appréciation anticipée des preuves, il considère dès lors qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition de la recourante, laquelle a au demeurant pu s'exprimer par écrit sur l'ensemble des faits de la cause ainsi que développer ses moyens juridiques et produire des pièces. On ne voit pas quels renseignements supplémentaires déterminants la tenue d'une inspection locale pourrait apporter.

E. 2.7

RCAT). On ne saurait dès lors suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que les intéressés pouvaient penser, de bonne foi, être autorisés à construire les aménagements litigieux. Les recourants soutiennent enfin que le démantèlement des aménagements concernés entraînerait des coûts " excessifs ", sans toutefois articuler de montant en rapport. En tout état de cause, les travaux que les mesures de remise en état ordonnées impliquent (suppression des aménagements illicites, en particulier de la pergola, des bancs, des tables, de la place de jeux, notamment le toboggan et la balançoire, ainsi que du barbecue; suppression du revêtement de la place de jeux et réensemencement du terrain naturel) ne devraient pas entraîner de difficultés démesurées ni de frais exorbitants. Au demeurant, 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 l'ordre de 100'000 francs (TF 1C_167/2007 du 7 décembre 2007 consid. 6.2), 200'000 francs (TF 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.2), voire 300'000 francs (TF 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; TF 1C_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.2.2 et les références citées; 1C_82/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; 1C_404/2009 du 12 mai 2010 consid. 4.3). L'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit hors de la zone à bâtir l'emporte ainsi sur l'intérêt privé des copropriétaires de la PPE au maintien des aménagements litigieux. Les intéressés ont pu bénéficier depuis plus de dix ans d'une utilisation de leur parcelle non conforme à l'affectation de la zone, et il ne s'impose pas de permettre à cette situation contraire à la loi de perdurer. Cela étant, l'autorité intimée ne pouvait, sauf à violer le droit fédéral, renoncer au rétablissement d'une situation conforme au droit et, dans ces circonstances, l'ordre de remise en état, conforme au principe de la proportionnalité, doit être confirmé.

E. 3

Est litigieux l'ordre de réaliser des travaux de remise en état portant sur les aménagements érigés au sud de la parcelle n° 34 de Poliez-Pittet (suppression desdits aménagements, en particulier de la pergola, des bancs, des tables, de la place de jeux, notamment le toboggan et la balançoire, ainsi que du barbecue; suppression du revêtement de la place de jeux et réensemencement du terrain naturel). a) Il sied d'abord de rappeler le cadre légal dans lequel s'inscrit le litige. La décision attaquée fait référence aux art. 105 al. 1 et 130 al. 2 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Ces normes disposent que la municipalité, à son défaut le département, 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. 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. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la

nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (CDAP AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3a; AC.2018.0159 du 9 avril 2019 consid. 5a; AC.2016.0434 du 5 mai 2017 consid. 4a; AC.2015.0063 du 21 avril 2016 consid. 6a; AC.2013.0424 du 3 novembre 2014 consid. 5; AC.2011.0066 du 17 décembre 2013 consid. 17a et les références). Le prononcé d'un ordre de démolition ou de remise en état présuppose donc une analyse de la légalité des ouvrages concernés, même s'ils ont été réalisés sans autorisation. S'il apparaît que les ouvrages concernés ne sont pas autorisables, alors se pose la question de la proportionnalité de la remise en état. b) La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) définit les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT), en précisant que le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 18 LAT). Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1); l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2). Conformément à l'art. 25 al. 2 LAT, les autorités cantonales sont compétentes pour décider si les projets situés hors zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Dans le canton de Vaud, cette compétence appartient formellement au service en charge de l'aménagement du territoire (art. 4 al. 3 let. a, 81 al. 1, 120 al. 1 let. a et 121 let. a LATC), soit actuellement la DGTL (anciennement SDT). Les art. 24 ss LAT et les art. 39 ss de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) définissent les constructions et installations qui peuvent, à titre exceptionnel, être édifiées hors de la zone à bâtir. c) Dans une procédure de régularisation de travaux effectués sans droit, l'autorisation ne peut être accordée que si la construction n'est pas matériellement illégale, cette question s'examinant en principe selon le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués. Le droit postérieur n'est applicable que s'il est plus favorable au constructeur ou si le constructeur a éludé l'exigence d'une autorisation dans l'intention d'échapper au droit futur plus restrictif (TF 1C_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.2, 1C_139/2014 du 17 mars 2015 et 1C_179/2013 du 15 août 2013 consid. 1.2; ATF 127 II 209 consid. 2b; 123 II 248 consid. 3a/bb; 102 Ib 64 consid. 4).

E. 4

[...]" . En révisant la LATC en 2018, le législateur cantonal a abandonné la notion de zone intermédiaire et a renoncé à créer une base légale pour la " zone à affectation différée ", proposée dans le projet du Conseil d'Etat. Il n'y a ainsi plus depuis le 1^{er} septembre 2018 de norme dans la loi cantonale permettant aux communes de créer une zone pour les territoires dont l'affectation est différée au sens de l'art. 18 al. 2 LAT. Le droit fédéral n'exige au demeurant pas que les cantons instituent des zones d'affectation différée (CDAP AC.2019.0011 du 9 décembre 2019 consid. 2c et les références citées; AC.2020.0121 du 7 janvier 2021 consid. 2f). Dans le cadre de son exposé des motifs, le Conseil d'Etat avait relevé que " les actuelles zones intermédiaires pourront être maintenues jusqu'à révision des plans " (cf. Bulletin du Grand Conseil [BGC] 2017-2022, Tome 3/Conseil d'Etat, p. 93; CDAP AC.2022.0003 précité consid. 3c/aa). b) La compétence de l'autorité cantonale intimée pour rendre la décision de remise en état attaquée se fonde sur le fait que les aménagements litigieux se trouvent hors zone à bâtir (art. 25 al. 2 LAT; cf. consid. 3b ci-dessus). Or, à la lecture des art. 2.5, 2.7 et 1.2 RCAT, une incertitude peut apparaître à cet égard. Il convient dès lors de résoudre celle-ci en procédant à l'interprétation des

dispositions précitées. aa) La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique; ATF 144 V 313 consid. 6.1; 142 IV 389 consid. 4.3.1; 141 III 53 consid. 5.4.1). Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des constructions (TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.4 et la référence citée). bb) Aux termes de l'art. 1.2 RCAT, toutes les zones ■ parmi lesquelles la zone développement dans laquelle se trouvent les aménagements litigieux ■ sont réputées zones à bâtir, hormis la zone intermédiaire, la zone agricole, la zone rurale et l'aire forestière. Or, selon l'art. 2.5 RCAT, la zone développement est assimilée à la zone intermédiaire, laquelle n'est pas constructible (art. 2.7 RCAT) et n'est pas réputée zone à bâtir (art. 1.2 RCAT). La seule interprétation littérale de ces dispositions aboutit ainsi à une contradiction irréductible en apparence sur le statut en ou hors zone à bâtir de la zone développement. Pour résoudre ce conflit, il y a lieu de recourir à l'interprétation systématique. En l'occurrence, dans le corps du RCAT, l'art.

E. 5

Les aménagements litigieux n'étant pas conformes à l'affectation de la zone, il convient dès lors d'examiner s'ils peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires des art. 24 ss LAT le cas échéant (cf. consid. 3b ci-dessus). En l'occurrence, il n'est pas contesté que seule l'exception prévue par l'art. 24 LAT pour les constructions ou installations sises hors zone à bâtir est susceptible d'entrer en ligne de compte. Les aménagements ayant été réalisés entre 2011 et 2013 ainsi qu'en 2018, c'est la législation en vigueur à ces époques respectives qui est applicable (cf. consid. 3c ci-dessus). a) L'art. 24 LAT prévoit que des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si leur implantation hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). En vigueur depuis le 1^{er} septembre 2000, le texte de cette disposition n'a pas été modifié à l'occasion de la révision de la LAT en 2012, et il n'a pas varié depuis lors. L'implantation d'une construction est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT lorsqu'un emplacement hors de la zone à bâtir est dicté par des motifs techniques, des impératifs liés à l'exploitation d'une entreprise, la nature du sol ou lorsque l'ouvrage est exclu de la zone à bâtir pour des motifs particuliers. Il suffit que l'emplacement soit relativement imposé par la destination: il n'est pas nécessaire qu'aucun autre emplacement n'entre en considération; il doit toutefois exister des motifs particulièrement importants et objectifs qui laissent apparaître l'emplacement prévu plus avantageux que d'autres endroits situés à l'intérieur de la zone à bâtir (ATF 141 II 245 consid. 7.6.1; 136 II 214 consid. 2.1; cf. aussi TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 3.1; 1C_276/2021 du 17 mars 2022 consid. 4.1 et les références). Seuls des critères objectifs sont déterminants, à l'exclusion de préférences dictées par des raisons de commodité ou d'agrément; sont ainsi exclus les points de vue subjectifs du constructeur ou des motifs de convenance personnelle (ATF 136 II 214 consid. 2.1; 129 II 63 consid. 3.1; TF 1C_184/2022 du 7 octobre 2022 consid. 5.1; 1C_276/2021 précité consid. 4.1; 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 7.5.1). L'examen du caractère relativement imposé par sa destination de l'emplacement implique une pesée de l'ensemble des intérêts en présence (cf. art. 3 OAT), pesée qui se recoupe avec celle découlant de l'art. 24 let. b LAT

(ATF 141 II 245 consid. 7.6.1; 1C_276/2021 précité consid. 4.1). L'application de la condition de l'art. 24 let. a LAT doit être stricte, dès lors que cette dernière contribue à l'objectif de séparation du bâti et du non-bâti (ATF 124 II 252 consid. 4a; TF 1C_8/2022 précité consid. 3.1; 1C_184/2022 précité consid. 5.1; 1C_434/2021 du 17 août 2022 consid. 3.11C_276/2021 précité consid. 4.1 et les références citées). b) En l'espèce, les aménagements litigieux sont des installations extérieures servant à la détente et à l'agrément, qui sont intimement liées au bâtiment d'habitation sis à proximité (lequel a été construit dans la partie de la parcelle sise en zone extension village, soit en zone à bâtir [art. 1.2 et 2.2 RCAT]). Leur implantation hors zone à bâtir n'est pas commandée par leur destination, et on ne voit pas non plus de motif particulier prépondérant justifiant dans le cas présent de les y réaliser plutôt qu'ailleurs dans la zone à bâtir. La recourante ne le prétend du reste pas. Par conséquent, les aménagements litigieux ne peuvent pas bénéficier d'une dérogation en application de l'art. 24 LAT.

E. 6

Dès lors que les aménagements litigieux ne peuvent être régularisés a posteriori, il reste à examiner l'ordre de remise en état sous l'angle de la proportionnalité. 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; 135 I 233 consid. 3.1; TF 1C_344/2018 du 14 mars 2019 consid. 3.4; 1C_411/2016 du 21 avril 2017 consid. 7.1). 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; TF 1C_582/2021 du 21 février 2023 consid. 6.1; 1C_533/2021 du 19 janvier 2023 consid. 5; 1C_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.2; 1C_508/2018 du 15 juillet 2019 consid. 2.1). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4; TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c). 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 (TF 1C_53/2022 du 15 mai 2023 consid. 4.1; 1C_61/2018 du 13 août 2018 consid. 3.1; 1C_143/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4). 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 (ATF 132 II 21 consid. 6.4; 111 Ib 213 consid. 6b; TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (TF 1C_53/2022 précité consid. 4.1; 1C_189/2022 du 13 janvier 2022 consid. 2.2; 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 4.1). 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). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifée 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 136 II 359 consid. 7.1; 132 II 21 consid. 6; 123 II 248 consid. 3a/bb; TF 1C_53/2022 précité consid. 4.1.1; 1C_61/2018 précité consid. 3.1; 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1). 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; TF 1C_53/2022 précité consid. 4.1.1; 1C_189/2022 précité consid. 2.2; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). S'agissant plus précisément du droit à la protection de la bonne foi, il découle directement de l'art. 9 Cst. et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique; il préserve la confiance légitime que le citoyen 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. 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 que l'administré 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 correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 141 V 530 consid. 6.2; 138 I 49 consid. 8.3.1; TF 1C_179/2016 du 10 mai 2017 consid. 7.1 et les références; CDAP AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 4b/aa). b) En l'occurrence, la recourante fait valoir que la décision de remise en état attaquée contrevient au principe de la bonne foi et qu'elle n'est pas proportionnée. Elle soutient qu'il est excessif de requérir le démontage des aménagements litigieux, qui ne causent aucun dérangement et s'intègrent parfaitement au paysage, alors que les copropriétaires d'étages se sont crus valablement autorisés à les réaliser sur la base d'autorisations formelles des autorités cantonales et communales. Selon elle, la bonne foi des copropriétaires doit ainsi être protégée, d'autant plus qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne serait violé par le maintien des aménagements existants. Il sied de relever d'abord que, comme on l'a vu au consid. 5b ci-dessus, les aménagements litigieux sont des installations extérieures servant à la détente et à l'agrément, dont l'implantation hors zone à bâtir n'est pas commandée par leur destination. Cela étant, il apparaît que l'intérêt privé des copropriétaires de la PPE à l'annulation de l'ordre de remise en état se limite à conserver l'usage de ces installations essentiellement pour des raisons relevant de leur convenance personnelle. Par ailleurs, l'implantation des aménagements litigieux ne saurait être qualifiée de dérogation mineure à la règle de l'inconstructibilité de la zone développement, au regard du nombre des ouvrages

concernés, de la surface qu'ils occupent sur cette partie de la parcelle et de la diversité des utilisations qu'ils offrent. Il ressort des photographies aériennes des lieux disponibles sur le Guichet cartographique cantonal (consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>) que la présence de ces aménagements dans la partie sud-est de la parcelle, dans le prolongement des terrasses et des jardins privatifs des logements jouxtant le bâtiment d'habitation de la PPE, fausse la perception paysagère de la limite entre l'espace en zone à bâtir (zone extension village) et hors zone à bâtir (zone développement) en donnant clairement l'impression que la partie inconstructible de la parcelle en zone développement appartient à la zone à bâtir. Cette impression erronée est encore renforcée visuellement par le fait que la parcelle ■ et en particulier sa partie où se trouvent les aménagements litigieux ■ est entourée directement au sud et à l'est exclusivement de terrains agricoles, constitués de vastes prés et champs dépourvus de constructions ou installations. Dans le cas présent, l'ordre de remise en état imposant la suppression des aménagements concernés et la reconstitution du terrain naturel poursuit ainsi des intérêts publics importants à travers le respect du principe fondamental de la séparation de l'espace bâti et non-bâti, d'application stricte. S'agissant de la bonne foi, la recourante se prévaut d'abord du rapport de synthèse CAMAC du 1^{er} avril 2010, sur la base duquel les copropriétaires étaient fondés, selon elle, à considérer que l'installation de la place de jeux avait été valablement autorisée par les autorités cantonale et communale. En ce qui concerne la pergola aménagée en 2018 sur la place de détente, la recourante fait valoir que les copropriétaires avaient soumis leur projet à la municipalité et qu'ils avaient respecté les exigences posées par cette dernière, notamment en obtenant la signature des voisins concernés par la réalisation de cet ouvrage, ce qui démontrerait que celui-ci n'occasionne aucun dérangement et s'intègre au paysage. Comme exposé au consid. 3b ci-dessus, pour les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, la compétence de décider si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée appartient à l'autorité cantonale. C'est ainsi le SDT (auquel a succédé la DGTL en 2020) qui était compétent lors des demandes d'autorisation concernant les aménagements en cause. Or, celui-ci n'a octroyé aucune autorisation portant sur ces derniers, ce qui n'est pas contesté. 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; 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.2021.0047 du 4 mars 2022 consid. 7a; 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 (CDAP AC.2021.0047 précité consid. 7a; AC.2019.0077 du 9 décembre 2019 consid. 6c). En l'occurrence, la recourante ne saurait retirer du rapport de synthèse CAMAC du 1^{er} avril 2010 une quelconque assurance émanant de l'autorité cantonale compétente, dès lors que le SDT n'a pas été consulté dans le traitement de la demande de permis de construire principale, ni plus tard en décembre 2010 lors de la demande de modification du projet de construction, tendant à supprimer le biotope initialement prévu et à aménager une place de jeux plus vaste. Elle perd en outre de vue que, dans le formulaire de demande de permis de construire signé le 29 janvier 2010 par la société alors propriétaire de la parcelle ainsi que par l'architecte auteur des plans établis pour la mise à l'enquête publique, il a été répondu expressément par la négative à la question de savoir si le projet, respectivement la parcelle concernée, étaient situés partiellement ou entièrement hors des zones à bâtir (cf. chiffres nos 12 ainsi que 102.1 et

102.2 du formulaire). Cette indication inexacte a eu pour conséquence que la demande de permis de construire relative aux aménagements en cause n'a pas été soumise au SDT. Or, même si la société constructrice pouvait peut-être ignorer les règles de répartition de compétence dans le domaine de la construction et de l'aménagement du territoire, tel n'était pas le cas de l'architecte de profession (ATF 111 Ib 213 consid. 6a; TF 1C_170/2008 du 22 août 2008 consid. 3.2; 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6a; CDAP AC.2007.0286 du 28 mai 2009 consid. 3b). Les recourants doivent ainsi se laisser opposer les erreurs du mandataire de la constructrice dans la rédaction de la demande de permis de construire. Ils ne sauraient dès lors se prévaloir de leur bonne foi. A cet égard, on précisera encore qu'il est sans pertinence que le rapport de synthèse CAMAC du 1^{er} avril 2010 comporte les déterminations d'un autre service cantonal, le Service de l'éducation physique et du sport, dans la mesure où il ne s'agit pas de l'autorité cantonale compétente en matière de projets de construction situés hors de la zone à bâtir. Ce service a été consulté en rapport avec la demande d'autorisation spéciale relative à la place de jeux figurant au ch. 365 du formulaire de demande de permis de construire, lequel ne touche pas à la problématique de la situation de l'ouvrage projeté. S'agissant de la pergola en bois aménagée sur la place de détente sise sur la parcelle, il ressort du dossier que la demande d'autoriser la construction de cet ouvrage a été adressée le 4 mai 2018 à la municipalité par l'ensemble des copropriétaires d'étages de la PPE, qui ont requis que ce projet soit dispensé d'enquête. L'autorité communale a donné suite à cette demande, sans soumettre le dossier au SDT. Comme exposé plus haut, l'autorisation délivrée par la municipalité sans autorisation préalable de l'autorité cantonale compétente est nulle. La recourante ne saurait ainsi s'en prévaloir. Du reste, il ressort des pièces au dossier que le plan de situation produit par les copropriétaires à l'appui de leur demande de permis de construire consiste en une copie d'un plan de géomètre du 17 mars 2011 (établi précédemment dans le cadre de la demande de construire principale de 2010-2011), sur laquelle l'emplacement de la pergola projetée a été ajouté à la main sous forme d'un carré. Or, à la vision de ce plan, lequel indique clairement que la parcelle est divisée en deux zones d'affectation différentes, les copropriétaires ne pouvaient pas ignorer que la pergola se trouverait dans la partie de leur bien-fonds colloquée en zone développement selon le Plan des zones communal. Et il leur était possible de prendre connaissance, à la lecture des dispositions du RCAT, aisément consultable, du caractère réputé inconstructible de cette zone assimilée à la zone intermédiaire (art. 2.5 et

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un nouveau délai au 31 octobre 2024 doit être imparti aux recourants pour procéder à l'exécution des travaux. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice, arrêtés à 3'000 francs (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Il n'y a pas lieu pour le reste d'allouer des dépens, l'autorité intimée et la Commune ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).