

VD_OMNI AC.2024.0189 vom 5. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0189

FR: VD_OMNI AC.2024.0189 du 5 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0189 del 5 agosto 2025

Regeste

A. _____ à I. _____/Municipalité de Saint-Cergue | Recours de propriétaires de lots de PPE contre les décisions municipales refusant de régulariser quatre terrasses dallées ainsi que deux palissades en bois installées entre celles-ci et ordonnant la suppression de ces installations au motif qu'elles empiètent dans une aire de coulées vertes, considérée comme inconstructible selon le règlement communal. Confirmation que ces aménagements sont soumis à autorisation dans les circonstances particulières du cas (c. 5). La Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de régulariser ces installations ou d'octroyer une dérogation, celles-ci étant de nature à mettre en péril la fonction poursuivie par la délimitation de l'aire de coulées vertes (structurer le quartier et assurer une transition paysagère entre l'aire forestière et la zone agricole) (c. 6). Ordre de remise en état conforme au principe de proportionnalité (c. 7). Pas de violation du principe de l'égalité de traitement (c. 8). La décision d'ordre de remise en état adressée à une ancienne propriétaire d'un lot, n'étant perturbatrice ni par comportement ni par situation, doit être annulée et le recours être admis sur ce point uniquement (c. 9). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité, après avoir délivré un permis de construire et constaté que les travaux réalisés ne correspondaient pas à ce qui avait été autorisé, ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit peut faire l'objet d'un recours de droit administratif devant la CDAP au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) (cf. CDAP AC.2023.0295 du 7 mai 2025 consid. 1). En tant que destinataires des décisions rendues les 16 mai 2024 et 22 août 2024, A. _____, B. _____ et C. _____, D. _____ et E. _____, F. _____ et G. _____, ainsi que H. _____ et I. _____ ont qualité pour recourir contre celles-ci (cf. art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Déposé dans le délai légal, le recours satisfait pour le surplus aux exigences formelles prévues par la loi (art. 75, 79, 95 et 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants requièrent la jonction de la présente cause à d'éventuels recours pendants devant la CDAP relatifs à d'autres décisions de l'autorité intimée ordonnant la remise en état d'infrastructures empiétant sur l'aire de coulées vertes. a) Le juge instructeur peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune, en vertu de l'art. 24 al. 1 LPA-VD en lien avec l'art. 94 al. 2 LPA-VD. b) En l'occurrence, le litige porte exclusivement sur le point de savoir si et le cas échéant dans quelle mesure les ordres de remise en état adressés aux recourants peuvent être confirmés. D'éventuelles décisions de remise en état qu'aurait

pu adresser l'autorité intimée à d'autres propriétaires en lien avec un empiètement sur l'aire de coulées vertes ne concerneraient ainsi pas les mêmes parties et porteraient sur des objets différents, dont le sort pourrait être réglé de manière indépendante. Dans ces conditions, il n'y aurait pas lieu de joindre à la présente cause d'éventuels recours contre ces décisions qui seraient actuellement pendants devant la CDAP. La requête formulée en ce sens par les recourants doit ainsi être écartée.

E. 3

a) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. La décision détermine ainsi l'objet de la contestation qui peut être déférée en justice par la voie d'un recours (ATF 144 II 359 consid. 4.3). L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2; CDAP AC.2023.0245 du 20 février 2024 consid. 2a). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a). L'art. 79 al. 2 LPA-VD (disposition applicable au recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) précise que le recourant ne peut pas prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. b) En l'espèce, les parties ont convenu (cf. accord procédural du 5 septembre 2024 soumis au tribunal) que le recours portait non seulement sur les décisions du 16 mai 2024, mais également sur les décisions rectificatives du 22 août 2024, ainsi que sur la décision adressée aux recourants B. _____ et C. _____ le 22 août 2024, ce dont le tribunal prend acte. Vu la teneur de ces différentes décisions et compte tenu des explications fournies par l'autorité intimée à l'audience – selon lesquelles ces décisions exigent la libération "de toute installation" de la partie de la parcelle n° 266 sise dans l'aire de coulées vertes –, l'objet du litige doit être compris comme portant d'une part sur le refus de régulariser les terrasses dallées rattachées aux lots de PPE n os 3, 4, 5 et 6 ainsi que les deux palissades en bois installées entre celles-ci, d'autre part sur l'ordre de remise en état concernant ces terrasses et palissades.

E. 4

Les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière.

E. 5

Dans un délai de trente jours, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation. (...) Selon l'art. 68a al. 1 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1), tout projet de construction ou de démolition doit être soumis à la municipalité qui avant de décider s'il nécessite une autorisation, vérifie si les travaux sont de minime importance au sens de l'art. 68a al. 2 RLATC, s'ils ne portent pas atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des régions archéologiques, des sites naturels ou construits et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins et enfin s'ils n'ont pas d'influence sur l'équipement et l'environnement. En vertu de l'art. 68a al. 2 RLATC, peuvent ne pas être soumis à autorisation les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle dont

l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal à proximité duquel elles se situent telles que les bûchers, cabanes de jardin ou serres d'une surface maximale de 8 m², pergolas non couvertes d'une surface maximale de 12 m², abris pour vélos non fermés d'une surface maximale de 6 m² ou fontaines, sculptures, et cheminées de jardin autonomes (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance tels que les clôtures ne dépassant pas 1,20 m de hauteur ou les excavations et travaux de terrassement ne dépassant pas la hauteur de 0.50 m et le volume de 10 m³ (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). dd) L'assujettissement à une autorisation de construire a été admis (cf. TF 1C_112/2023 précité consid. 2.1) pour une fontaine, un bac à sable, une amphore romaine, un abri en bois et un banc utilisé de manière fixe depuis un certain temps (TF 1C_79/2022 du 30 septembre 2022 consid. 5), une inscription réalisée sur un mur de vignes au moyen d'un nettoyage par sablage (TF 1C_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 3.2), des clôtures et barrières hors de la zone à bâtir (ATF 118 Ib 49 consid. 2) ou encore pour des nattes en géotextile couvrant des talus depuis plus de deux ans (TF 1C_107/2011 précité consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a aussi jugé que des aménagements extérieurs hors de la zone à bâtir tels que des balustrades préfabriquées, des colonnes en pierre, une terrasse ou le réaménagement de jardins ou d'une cour constituaient des installations dont la construction était soumise à autorisation selon l'art. 22 LAT (TF 1A.156/2004 du 5 novembre 2004 consid. 3.3; 1C_79/2022 du 30 septembre 2022 consid. 5.1.1; 1C_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 3.1). Il a en outre retenu qu'une terrasse formée de dalles posées sur une surface d'environ 10 à 15 m² ne pouvait pas être considérée comme étant de minime importance et qu'elle modifiait l'identité du chalet de vacances qu'elle desservait, situé en zone de protection du paysage au sens de l'art. 17 al. 1 let. b LAT, soit hors de la zone à bâtir (TF 1C_162/2019, 1C_163/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.5). Parmi les affaires traitées par le Tribunal administratif, il a été retenu dans un arrêt du 27 octobre 2006 (auquel se réfèrent les recourants) que l'aménagement d'une terrasse non couverte de dimensions réduites – soit quelques dalles de béton sur une surface totale de 20 m² – constituait un simple aménagement extérieur non soumis à autorisation (TA [Tribunal administratif] AC.2003.0115 du 27 octobre 2006 consid. 4a, cité notamment in: AC.2024.0017 du 5 décembre 2024 consid. 7b/cc; AC.2023.0244 du 14 mars 2024 consid. 2c et AC.2021.0047 du 4 mars 2022 consid. 5c). La CDAP a pour sa part jugé en relation avec de aménagements réalisés en zone agricole que s'il n'est pas contestable que des pierres éparses sur une parcelle ne constituent pas une construction, ces mêmes pierres, déplacées et disposées de manière organisée autour d'un étang, n'ont rien de naturel mais constituent une structure créée par la main de l'homme, soumise à autorisation (CDAP AC.2019.0203 du 2 juin 2020 consid. 2). Dans une affaire du 3 juillet 2023 (à laquelle renvoient aussi les recourants), la CDAP a relevé que selon la jurisprudence les pergolas sont assimilées à des terrasses non couvertes (CDAP AC.2022.0162 consid. 3a et les références aux arrêts AC.2016.0263 du 21 décembre 2017 consid. 1a; AC.2016.0217 du 28 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2002.0132 du 26 juin 2003 consid. 3b). dd). Dès lors qu'une pergola peut ne pas être soumise à autorisation de construire si ses dimensions sont inférieures à 12 m² (cf. art. 68a al. 2 let. a RLATC), on pourrait en déduire que le même constat devrait être fait pour une terrasse de 9 m². Il a par ailleurs été jugé dans un arrêt AC.2018.0063 du 27 novembre 2018 qu'une clôture, bien que restant en-deçà de la limite de hauteur de 1.20 m, devait être soumise à autorisation dès lors qu'elle était destinée à être installée en limite de propriété d'une parcelle sur laquelle des véhicules stationnaient régulièrement et qu'elle allait

également border une servitude de passage public (consid. 4). Il en allait de même d'une palissade d'une hauteur de 1.80 m que les propriétaires entendaient ériger le long de la limite de la parcelle ou légèrement en retrait de celle-ci (CDAP AC.2014.0181 du 12 février 2015 consid. 2; voir aussi AC.2019.0025 du 8 mai 2020 consid. 1). En revanche, dans une affaire AC.2014.0274 du 13 octobre 2014 à laquelle se réfèrent les recourants, le tribunal a considéré qu'un pare-vue (quatre panneaux en bois) près d'une piscine, destiné à préserver l'intimité des enfants utilisant le bassin, situé à distance du bien-fonds voisin et peu visible aux yeux des usagers de la rue, n'était pas soumis à autorisation quand bien même la hauteur de 1.20 m était dépassée. Il en allait de même d'un pare-vue de 2.10 m de haut, long de 3,60 m, type palissade de bambou, posé le long d'une palissade en bois existante (CDAP AC.2012.0148 du 14 mars 2013 consid. 2c). b) Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, la question de l'assujettissement à une autorisation doit être examinée de cas en cas, à la lumière de différents critères (cf. TF 1C_107/2011 précité consid. 3.3). A cet égard, les recourants ne sauraient tirer argument des développements émis dans les arrêts précités AC.2003.0115 ou AC.2014.0274, où des terrasses ou palissades ont été considérées comme non soumises à autorisation. En effet, à la différence de la situation qui prévalait dans ces arrêts où les aménagements discutés prenaient place dans un secteur constructible au sein de la zone à bâtir, la présente affaire concerne des installations qui s'inscrivent dans un secteur (aire de coulées vertes) qui, bien qu'également situé en zone à bâtir, fait l'objet d'une protection particulière en ce sens qu'il est défini comme "inconstructible" (cf. art. 16 al. 2 RPQ). Il en découle un intérêt public à ce que les travaux projetés au sein de ce secteur que le planificateur communal a voulu inconstructible soient annoncés à l'autorité compétente et que leur conformité à la réglementation existante fasse l'objet d'un contrôle. Dans ces circonstances, le fait qu'on soit éventuellement en présence d'une construction ou d'un aménagement extérieur de minime importance au sens de l'art. 68a al. 2 let. a et b RLATC n'est pas déterminant (étant relevé que les terrasses ne sont pas mentionnées dans la liste [exemplative] prévue par cette disposition). On note au surplus que les terrasses et palissades en cause, en dépit de leur mode de construction léger (pour les terrasses léger dégrappage et pose d'une couche de tout-venant pour davantage de stabilité) et de leur caractère facilement démontable, n'en demeurent pas moins des installations prévues pour être utilisées durablement qui ont un effet et un impact visuel sur le périmètre inconstructible que constitue l'aire de coulées vertes. Partant, dans les conditions particulières du cas d'espèce, c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que ces installations étaient soumises à autorisation au sens des art. 22 al. 1 LAT et 103 al. 3 let. a LATC. Les griefs formulés sur ce point doivent être écartés. 6. Il convient encore d'examiner la réglementarité des terrasses et palissades litigieuses, soit en d'autres termes si celles-ci peuvent être régularisées a posteriori. a) Les recourants font valoir que les terrasses et les palissades ne portent pas atteinte au but poursuivi par l'aire de coulées vertes. Ils rappellent que, aux termes de l'art. 16 al. 1 RPQ, cette aire est destinée à la structuration du quartier et à la transition paysagère entre l'aire forestière jurassienne du Jura située au Nord et la zone agricole située au Sud. Ils soutiennent que la structuration du quartier est principalement assurée par des murs en pierres sèches et de la végétation, sur laquelle les terrasses n'empiètent pas. On discernerait en outre mal en quoi l'aire de coulées vertes permettrait d'assurer une transition entre l'aire forestière située au Nord et la zone agricole au Sud, dans la mesure où le quartier est déjà très densément construit. Ils allèguent ainsi qu'à elles seules les quelques dalles des terrasses ne dénaturent pas un paysage déjà considérablement modifié par l'homme, ni ne brisent la transition paysagère qu'est censée

assurer l'aire de coulées vertes, interrompue par de nombreuses constructions. Ils estiment qu'une dérogation au sens de l'art. 11 RPQ devrait partant leur être octroyée, en soulignant que l'emplacement où sont implantées les installations en cause constitue l'unique espace extérieur utilisable. L'autorité intimée retient que l'aire de coulées vertes est catégoriquement inconstructible et que le RPQ ne prévoit aucune exception à la règle. Elle considère que les terrasses et palissades sont de nature à mettre en péril le but de cette aire, soit notamment assurer qu'elle reste libre de constructions d'afin de garantir la transition entre le milieu bâti et la zone forestière et agricole, et qu'elles portent atteinte à la structuration du quartier et à la transition paysagère mentionnée à l'art. 16 al. 1 RPQ. Cette dernière serait notamment assurée par le fait que certains espaces entre les zones constructibles restent libres de constructions. La municipalité indique ainsi que la structuration du quartier n'est pas seulement assurée par les murs en pierres sèches et la végétation, mais aussi par des espaces non bâtis. Elle souligne par ailleurs que la végétation inclut également le sol végétalisé sur lequel empiètent les dalles des terrasses. Elle relève enfin que rien ne justifie en l'espèce l'octroi d'une dérogation. b) aa) Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (CDAP AC.2023.0201 du 21 décembre 2023 consid. 2a; AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2022.0371 du 13 décembre 2023 consid. 4c; AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b). Le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst; RS 101). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d; CDAP AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 5a). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2022.0417 du 2 novembre 2023 consid. 3a/bb). bb) L'art. 85 LATC, intitulé " Dérogations dans la zone à bâtir ", prévoit que dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1). Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et de charges particulières (al. 2). L'art. 11 RPQ prévoit qu'à titre exceptionnel la municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du RPQ dans le cadre des conditions fixées à l'art. 85 LATC. Les dispositions dérogatoires, telles que l'art. 85 LATC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation

suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (ATF 112 Ib 51 consid. 5; TF 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 3.1; 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (CDAP AC.2022.0194, AC.2022.0195 du 21 mars 2024 consid. 4c/aa). c) En l'espèce, la formulation de l'art. 16 al. 2 RPQ est claire quant au fait que l'aire de coulées vertes est "inconstructible" et on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'interpréter strictement cette disposition en veillant à ce que cet espace reste libre de toute construction et aménagement. Dans ce cadre, n'apparaît pas insoutenable son appréciation selon laquelle la présence des quatre terrasses et des deux palissades litigieuses est de nature à mettre en péril la fonction même poursuivie par la délimitation de cette aire inconstructible, soit structurer le quartier et assurer une transition paysagère entre l'aire forestière jurassienne et la zone agricole (cf. art. 16 al. 1 RPQ). La présence de nombreux bâtiments dans le quartier, comme l'allèguent les recourants, rend d'ailleurs d'autant plus important le fait de préserver libres de toute construction les espaces délimités par le législateur communal dans le cadre de l'adoption de l'aire de coulées vertes, afin que les caractéristiques essentielles de cette dernière puissent continuer à être assurées. Il s'ensuit que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de régulariser les terrasses et les palissades litigieuses. La décision attaquée doit être confirmée sur ce point et les griefs des recourants être écartés. Pour les mêmes motifs, c'est également sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a refusé d'octroyer la dérogation à l'art. 16 al. 2 RPQ requise par les recourants. On ne discerne en effet pas quels seraient ici les motifs d'intérêt public ou les circonstances objectives au sens des art. 11 RPQ et 85 LATC qui pourraient justifier une dérogation au principe de l'inconstructibilité de l'aire de coulées vertes. N'apparaît à cet égard pas pertinent le fait que les endroits où ont été aménagées les terrasses et les palissades constitueraient les seuls emplacements extérieurs utilisables, cette situation découlant du choix initial de positionner les deux bâtiments B et C en limite de l'aire de coulées vertes, ce qui rendait d'emblée impossible tout aménagement extérieur de ce côté.

7. Reste à examiner si l'ordre de remise en état concernant les terrasses et palissades est conforme aux principes de la proportionnalité et de la bonne foi. a) L'art. 105 LATC prévoit que la municipalité 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. La municipalité n'a pas un pouvoir discrétionnaire d'ordonner ou non la remise en état: quand les conditions de l'art. 105 LATC sont remplies, elle a l'obligation de le faire (CDAP AC.2022.0383 du 24 mai 2023 consid. 4a). Lorsqu'une construction déjà réalisée contrevient aux règles légales et ne peut par conséquent être autorisée a posteriori, cela ne signifie pas encore qu'elle ne peut être utilisée, ni que l'état

antérieur doit nécessairement être rétabli. Il convient à ce stade d'examiner la situation au regard des principes généraux du droit administratif, en particulier les principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi. D'après la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a; 111 Ib 213 consid. 6). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures 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; 123 II 248 consid. 4b; TF 1C_6/2021 du 17 août 2021 consid. 3.1). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (TF 1C_6/2021 précité consid. 3.1; CDAP AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3b). Dans le cadre d'un ordre de remise en état, le Tribunal fédéral a encore précisé que l'autorité de recours doit rechercher d'office quelles mesures sont, d'une part, nécessaires et propres à atteindre l'objectif absolument indispensable et, d'autre part, celles qui ne sont pas trop incisives (ATF 107 Ia 19 consid. 3b). Le concours de l'administré est requis, afin qu'il présente lui-même des propositions au sujet des mesures à ordonner. Toutefois, si les propositions émises sont inadéquates ou si l'administré n'en a pas fourni, l'autorité de recours est tenue de choisir, parmi les différentes mesures possibles, celles qui sont conformes au principe de la proportionnalité, respectivement de rechercher, en procédure de recours, si une mesure moins incisive n'aurait pas aussi permis d'atteindre l'objectif visé (ATF 123 II 248; 111 Ib 213). Le tribunal est ainsi amené à rechercher quelle mesure serait, en l'espèce, la moins incisive afin de rétablir une situation réglementaire, à savoir celle qui prévalait avant la construction de l'ouvrage litigieux (CDAP AC.2023.0051 du 11 janvier 2024 consid. 2a/bb; AC.2021.0180 du 14 avril 2022 consid. 7a/bb). b) Les recourants soutiennent que l'ordre de remise en état viole le principe de la proportionnalité. Selon eux, l'autorité intimée ne pouvait pas ignorer que les portes-fenêtres figurant sur les plans mis à l'enquête publique donnaient naturellement accès à des terrasses, de sorte qu'elle ne peut pas prétendre aujourd'hui avoir été mise devant le fait accompli. En tous les cas, l'absence des terrasses sur les plans ne permettrait pas, vu la présence de portes-fenêtres, de retenir que les constructeurs ont agi de mauvaise foi. Ils allèguent que la construction des terrasses aurait d'autant plus pu être anticipée que ces portes-fenêtres constituent le seul accès vers l'extérieur menant à une zone plate autour des chalets et avec suffisamment d'espace à disposition. Des terrasses construites à un autre endroit sur la parcelle, si tant est que cela soit possible, seraient en outre déconnectées d'un accès facilité aux bâtiments et ne seraient plus protégées du soleil comme actuellement. Il en découlerait pour les propriétaires une atteinte importante à leur droit de propriété. Une utilisation de l'espace litigieux sans dalles ne serait pas non plus envisageable en raison du terrain très humide et meuble, inutilisable une grande partie de l'année, solution qui constituerait là aussi une importante restriction à leur droit de propriété. Ils font également valoir que l'emprise des terrasses et des palissades en cause dans l'aire de coulées vertes est minime, que les dalles n'empiètent que sur une infime partie de la végétation naturellement présente au sol, qu'il

existe tout autour une importante zone herbeuse, en particulier en direction de la lisière, et que les terrasses ne sont que très légèrement visibles puisque l'aire de coulées vertes est séparée par des arbres et autre végétation formant une haie naturelle entre les bâtiments de la parcelle n° 266 et les chemins qui la jouxtent au Nord-Ouest et Nord-Est. Ils ajoutent qu'à l'Ouest et au Sud, la parcelle n° 266 est bordée par une forêt dense, tandis qu'à l'Est les terrasses sont masquées par les bâtiments sur la parcelle. L'autorité intimée fait valoir que l'intérêt public à assurer que l'aire de coulées vertes reste libre de constructions, pour permettre la transition entre le milieu bâti et la zone forestière et agricole, est important et que les installations en cause mettent en péril ce but. Elle ajoute qu'elle n'avait pas à déduire de l'existence de portes-fenêtres sur les plans d'enquête que des terrasses adjacentes, non figurées sur ces mêmes plans, étaient projetées. Elle indique que si les terrasses ne figuraient pas sur les plans, c'est précisément parce que le constructeur savait que l'aire de coulées vertes devait demeurer libre de constructions et que si elles avaient été dessinées, le permis de construire n'aurait pas été délivré. Elle relève également que le fait que ces terrasses ne pourraient pas être installées à un autre endroit ne change rien, en soulignant que si des terrasses étaient indispensables il aurait alors fallu modifier le projet de telle manière à ce qu'elles puissent être intégrées dans une zone constructible. Elle soutient enfin que la remise en état n'implique pas de travaux excessifs puisqu'il suffit aux propriétaires d'enlever les dalles et les palissades en bois, ainsi que de replanter de l'herbe. Selon elle, le principe de proportionnalité est par conséquent respecté. c) En implantant sans autorisation des terrasses et des palissades dans l'aire de coulées vertes, les constructeurs ont placé l'autorité intimée devant le fait accompli, quoi qu'en disent les recourants. On rappelle en effet que les plans du 18 décembre 2018 mis à l'enquête publique, élaborés par J. _____, prévoyaient d'une part que les façades Nord-Ouest des chalets s'implantaient en bordure immédiate de l'aire de coulées vertes, d'autre part ne figuraient aucune terrasse. Contrairement à ce que les recourants tentent de faire valoir, ces éléments parlent en faveur du fait que l'auteur des plans avait connaissance du caractère inconstructible de l'aire de coulées vertes et qu'il a délibérément renoncé à faire figurer sur les plans d'enquête des terrasses empiétant sur celle-ci, visiblement conscient du fait que de tels aménagements auraient été refusés par la municipalité à l'issue de l'examen du dossier d'enquête. En outre, contrairement à ce que soutiennent les intéressés, l'autorité intimée n'avait pas à déduire de l'existence de portes-fenêtres en façades Nord-Ouest des chalets B et C sur les plans du 18 décembre 2018 que celles-ci serviraient nécessairement à accéder à des terrasses en dur. A noter encore que sur les plans déposés au registre foncier dans le cadre de la constitution de la PPE en 2022, des terrasses de 9 m² à disposition de chacun des lots n os 3, 4, 5 et 6 et empiétant dans l'aire de coulées vertes ont bien été représentées. Il s'ensuit que la bonne foi des constructeurs ne saurait être retenue. Pour le surplus, le fait que les propriétaires recourants ont certainement acquis de bonne foi leur logement en pensant bénéficier d'une terrasse sur la base des plans présentés par les vendeurs n'est pas déterminant. S'ils estiment que l'irrégularité ne leur est pas imputable mais qu'elle résulte d'une faute d'un tiers (promoteur, entrepreneur ayant mal exécuté les travaux, par exemple), il leur incombe de régler ces questions dans le cadre des rapports de droit privé. L'autorité chargée de la police des constructions n'a pas à examiner ces questions de responsabilité (cf. notamment AC.2023.0295 du 12 juin 2024 consid. 4; AC.2022.0428 du 12 juin 2024 consid. 2d et les réf. cit.) Il n'y a partant aucun motif de déroger au principe selon lequel l'autorité doit d'avantage se préoccuper de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter des inconvénients aux propriétaires concernés. Pour ce qui est de la pesée des intérêts, on relève

que la dérogation à la règle n'est pas mineure, puisqu'est en cause le respect du caractère inconstructible de l'aire de coulées vertes expressément prévu à l'art. 16 al. 2 RPQ, ceci contribuant à préserver la structuration du quartier et la transition paysagère entre l'aire forestière et la zone agricole conformément à l'art. 16 al. 1 RPQ (cf. consid. 6c ci-dessus). Il s'agit là d'un intérêt public important qui l'emporte sur l'intérêt privé des recourants au maintien des terrasses et palissades réalisées sans autorisation, intérêt de pure convenance s'agissant d'installations d'agrément permettant une utilisation plus commode de leurs espaces extérieurs. Ces aménagements ne sauraient par conséquent être maintenus, quand bien même ils ne seraient que peu visibles du voisinage. Le grief tiré d'une violation de la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 Cst. doit également être écarté dans la mesure où les recourants pourront continuer à utiliser leurs espaces extérieurs sans que des dalles doivent impérativement y être posées, même si cela devait s'avérer un peu moins confortable durant certaines périodes de l'année. Quant à l'argument selon lequel il s'agirait de la seule surface plate à disposition autour des chalets, le tribunal relèvera, en se fondant sur les constatations faites par ses assesseurs spécialisés lors de la vison locale, que le profil du terrain naturel à cet endroit a probablement été modifié pour réaliser les terrasses litigieuses et que c'est vraisemblablement suite à d'importants mouvements de terre opérés dans ce cadre que les recourants peuvent aujourd'hui profiter d'une surface aplanie devant leurs portes-fenêtres. Le tribunal ne voit par ailleurs aucune autre mesure moins incisive qui permettrait de rétablir une situation conforme au droit et de répondre au but poursuivi par la remise en état, à savoir respecter le caractère inconstructible de l'aire de coulées vertes. Pour le reste, compte tenu des dimensions des terrasses, ainsi que du fait que leurs dalles ont été posées à même le terrain naturel sur un lit de tout-venant et de sable, sans bétonnage, les mesures qui devront être mises en œuvre (suppression des terrasses et des palissades, réensemencement) ne devraient pas occasionner des frais excessifs, si bien que la décision attaquée s'avère sous cet angle conforme au principe de la proportionnalité, ce que les intéressés ne contestent pas. A juste titre, les recourants ne remettent pas non plus en cause le délai d'un peu plus d'un mois imparti par les décisions entreprises pour procéder à cette remise en état, laps de temps qui apparaît suffisant pour mener à bien les travaux nécessaires. Ce délai étant aujourd'hui échu, il appartiendra à l'autorité intimée d'en fixer un nouveau aux recourants. d) Il ressort de ce qui précède que l'ordre de remise en état exigeant de libérer de toute installation la partie de la parcelle n° 266 sise dans l'aire de coulées est conforme au principe de proportionnalité et peut être confirmé. Le recours est rejeté sur ce point également. 8.

Les recourants invoquent une violation du principe de l'égalité de traitement. a) Selon la jurisprudence, une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement (ATF 146 II 56 consid. 9.1; TF 2C_555/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1). Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 144 I 113 consid. 5.1.1; TF 1C_497/2022 du 14 juin 2023 consid. 3.1). Le principe de la légalité de l'activité

administrative ancré à l'art. 5 al. 1 Cst. prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 146 I 105 consid. 5.3.1; TF 2C_519/2023 du 1^{er} mars 2024 consid. 8.1). La pratique illégale constante doit être celle de l'autorité compétente. Elle peut consister en une application erronée de la loi, mais aussi dans sa non-application. Dans ce dernier cas, il convient de tenir compte des moyens de contrôle et de sanction à disposition de l'autorité pour déterminer s'il y a une pratique illégale constante et la volonté de la perpétuer (TF 2C_519/2023 précité consid. 8.1). Une pratique constante demeurera cependant sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire; dans ce cas de figure, il est présumé que l'autorité l'adaptera pour se conformer à la loi. Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (ATF 122 II 446 consid. 4a; TF 1C_436/2014 du 5 janvier 2015 consid. 5.1; CDAP AC.2022.0437, AC.2023.0009 du 14 décembre 2023 consid. 2a).

b) Les recourants invoquent l'existence à d'autres endroits de l'aire de coulées vertes de plusieurs installations (poulailler, petit cabanon) et de nombreuses places de parc, en produisant à cet égard une photographie. Ils soutiennent que cette situation perdure depuis de nombreuses années et que rien n'indique que l'autorité intimée compte y mettre un terme. On comprendrait dès lors mal les raisons poussant celle-ci à exiger le retrait de quelques dalles de l'aire de coulées vertes, alors que des places de parc y sont tolérées et que la présence régulière de véhicules dans l'aire en question s'avère bien plus problématique que la simple présence de dalles au sol. Les décisions litigieuses créeraient ainsi une inégalité de traitement flagrante. c) Tant dans ses écritures que lors de l'audience, l'autorité intimée a clairement exprimé sa volonté de faire respecter sur tout le territoire communal – et non pas uniquement sur la parcelle des recourants – le caractère inconstructible de l'aire zone de coulées vertes et de ne pas y tolérer de constructions ou d'aménagements. Dans ce contexte, elle a précisé que d'autres décisions de remise en état avaient été adressées à certains propriétaires (portant sur l'enlèvement d'un cabanon, d'un poulailler, d'un trampoline ou encore d'une remorque) et que des procédures étaient par ailleurs en cours s'agissant des places de parc mises en cause par les recourants constituées de grilles-gazon aménagées sans autorisation, explications que le tribunal ne voit pas de motif de mettre en doute. Les recourants ne se prévalent en outre d'aucun cas dans la commune où l'autorité intimée aurait autorisé, respectivement renoncé à ordonner une remise en état concernant des aménagements comparables à ceux ici en cause, soit des terrasses et des palissades réalisées dans l'aire de coulées vertes. Dans ces circonstances, le grief tiré d'une violation du principe de l'égalité de traitement doit être rejeté. 9. Les recourants contestent qu'un ordre de remise en état puisse être adressé à A. _____ en lien avec le lot de PPE n° 4, en alléguant que cette société n'est plus propriétaire dudit lot depuis le 6 octobre 2023 et

qu'elle ne dispose d'aucun droit sur celui-ci. a) Les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées en principe contre le perturbateur. Il faut distinguer à ce propos le perturbateur par comportement, qui a occasionné la situation illégale par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité, et le perturbateur par situation, qui exerce sur la chose à l'origine de la situation illicite un pouvoir de fait ou de droit. Selon la jurisprudence, s'il y a plusieurs perturbateurs, l'autorité peut s'adresser alternativement ou cumulativement au perturbateur par comportement et au perturbateur par situation (ATF 107 Ia 19 consid. 2a; TF 1C_55/2023 du 2 février 2024 consid. 4.2; 1C_158/2023 du 23 juin 2023 consid. 2.3; 1C_292/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.1; CDAP AC.2022.0428 du 12 juin 2024 consid. 2d/bb). Elle dispose d'une certaine marge d'appréciation dans le choix du destinataire (TF 1C_180/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3; 1C_650/2018 du 22 mai 2019 consid. 4.1.3). b) En l'occurrence, pour ce qui concerne les lots de PPE n os 3, 5 et 6, leurs propriétaires respectifs ne contestent pas que l'ordre de remise en état s'agissant des terrasses et des palissades pouvait leur être adressé en leur qualité de perturbateurs par situation. S'agissant du lot de PPE n° 4, l'autorité intimée a adressé un ordre de remise en état non seulement à B._____ et C._____, mais également à A._____. Pour justifier l'ordre de remise en état qu'elle a notifié à A._____, l'autorité intimée a tout d'abord argué que cette société était encore inscrite comme propriétaire du lot de PPE n° 4 lorsque les décisions du 16 mai 2024 ont été rendues. Avec les recourants, on constate toutefois que l'extrait du registre foncier produit par l'autorité intimée pour étayer ses allégations porte la date du 9 avril 2024, soit plus d'un mois avant le prononcé de la décision adressée à A._____. Quoi qu'il en soit, il y a lieu de relever que depuis le 6 octobre 2023 déjà, A._____ ne dispose plus d'un pouvoir de fait ou de droit s'agissant du lot de PPE n° 4, lot qui a été vendu aux recourants B._____ et C._____. Partant, A._____ ne saurait être considérée comme perturbatrice par situation. L'autorité intimée a ensuite avancé un autre motif pour légitimer l'ordre de remise en état adressé à A._____, à savoir que cette société fait partie du même groupe que J._____, que ces sociétés sont gérées par la même personne et qu'elles ont leur siège à la même adresse. Elle en déduit que A._____ doit être considérée à tout le moins comme perturbatrice par comportement dès lors que c'est cette société, respectivement J._____ qui ont occasionné la situation illégale en installant les terrasses et les palissades litigieuses. En l'espèce, c'est la société J._____ qui a posé les terrasses et palissades concernées et qui pourrait à ce titre, a priori, être considérée comme perturbatrice par comportement (ce que les recourants contestent). On ne voit en revanche pas que A._____ – qui s'est limitée à acheter un lot de PPE qu'elle a revendu depuis – devrait (aussi) être considérée comme une perturbatrice par comportement comme le fait valoir l'autorité intimée, ceci au seul motif que les deux sociétés ont le même administrateur et un siège à la même adresse. En tous les cas, l'autorité intimée ne démontre pas concrètement que A._____ se prévaudrait abusivement de son indépendance juridique par rapport J._____ (cf. sur la question ATF 137 III 550 consid. 2.3.1; CDAP MPU.2012.0012 du 19 septembre 2012 consid. 4a). Il ressort de ce qui précède que A._____ n'est perturbatrice ni par comportement ni par situation. Il s'ensuit que les décisions d'ordre de remise en état qui lui ont été adressées doivent être annulées et le recours être admis sur ce point uniquement.

10. Il résulte des considérants que le recours doit être partiellement admis en ce sens que les décisions d'ordre de remise en état des 16 mai 2024 et 22 août 2024 adressées à A._____ sont annulées. Les autres décisions adressées aux propriétaires actuels des lots de PPE n os 3, 4, 5 et 6 sont quant à elles confirmées. Vu le sort du recours, les frais

judiciaires sont principalement mis à la charge des recourants et partiellement à la charge de la Commune de Saint-Cergue (art. 49 LPA-VD). Les recourants verseront en outre des dépens, légèrement réduits pour tenir compte de ce qui précède, à la Commune de Saint-Cergue qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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