

VD_OMNI AC.2025.0146 vom 22. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0146

FR: VD_OMNI AC.2025.0146 du 22 décembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2025.0146 del 22 dicembre 2025

Regeste

A. _____, B. _____/Direction générale du territoire et du logement (DGTL),
Municipalité de Moiry, Direction générale de l'environnement (DGE) | Confirmation d'un
ordre de remise en état concernant des constructions - abri à bois, bûcher, compost, système
de lagunage (étang) - réalisées sans droit hors zone à bâtir. La promotion de la biodiversité
ne justifie pas des constructions illicites en zone agricole. L'utilisation du chalet comme
habitation permanente est refusée, celui-ci ayant été initialement destiné à un usage
temporaire. Recours au TF pendant (1C_65/2026).

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision prise par la DGTL, concernant des constructions ou des installations hors de la zone à bâtir. Déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les propriétaires des ouvrages concernés par la décision attaquée ont manifestement la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Dans la procédure de recours de droit administratif, il incombe au juge de se prononcer sur les rapports juridiques que l'autorité administrative a précédemment réglés de manière contraignante, sous la forme d'une décision. C'est cette décision qui détermine l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal. Ensuite, pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (cf. notamment ATF 144 II 359 consid. 4.3, ATF 131 V 164 consid. 2.1; CDAP AC.2024.0069 du 19 décembre 2024 consid. 2). En l'espèce, dans les conclusions prises au pied de leur recours du 21 mai 2025, les recourants contestent la décision de la DGTL en tant qu'elle ordonne la suppression du couvert à voiture, des deux abris, du bûcher, du panneau photovoltaïque, du compost à trois tas et du système de traitement des eaux par lagunage, soit les chiffres 3 à 8 de la décision du 8 avril 2025; ils n'ont pas pris de conclusions à l'encontre des ch. 10 s. du dispositif de la décision attaquée, qui ont trait à l'affectation de leur bâtiment comme résidence principale. Ces éléments ne font donc pas partie de l'objet du litige, de sorte qu'ils n'ont pas à être examinés par la CDAP; le contraire reviendrait à élargir le litige au-delà du cadre posé par les conclusions des recourants, représentés par deux avocats. Sous cette réserve, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se prévalent des dispositions légales permettant la transformation et l'agrandissement des bâtiments sis hors zone à bâtir et au bénéfice de la situation acquise. a) Aux termes de l'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700),

hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2). Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture (al. 3). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5). Aux termes de l'art. 42 al. 1 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel; les améliorations de nature esthétique sont admises. La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances (art. 42 al. 3 OAT). Tel est le cas lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels les dimensions ainsi que l'apparence extérieure du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets nouveaux notables sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage (ATF 132 II 21 consid. 7.1.2; 127 II 215 consid. 3a; TF 1C_35/2025 du 6 octobre 2025 consid. 3.2; CDAP AC.2024.0051 du 30 janvier 2025 consid. 2c). Elle doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT. b) L'appréciation du respect de l'identité de la construction s'est complexifiée avec l'introduction de l'art. 24c al. 4 LAT, qui prévoit qu'il est possible de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment dans trois cas spécifiques; les modifications doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser une meilleure intégration dans le paysage. Ces trois conditions sont exhaustives, mais alternatives (TF 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.5). L'art. 24c al. 4 LAT s'applique chaque fois que l'on apporte à l'aspect extérieur du bâtiment des modifications autres que minimales (CDAP AC.2025.0068 du 9 juillet 2025 consid. 3b). Le respect de l'art. 24c al. 4 LAT est nécessaire, mais n'est pas suffisant. Si une modification de l'aspect extérieur est admissible en vertu de l'al. 4, il faut encore examiner si la modification ne porte pas atteinte à l'identité de la construction (CDAP AC.2025.0068 précité consid. 3b; AC.2024.0051 précité consid. 2c). c) En l'espèce, les recourants ne prétendent pas que le couvert à voiture (ch. 3 du dispositif de la décision attaquée), dont la DGTL demande la suppression, pourrait être autorisé en vertu de la garantie de la situation acquise; en lien avec cet ouvrage, ils ne contestent que le caractère proportionné de la mesure de remise en état (cf. recours, p. 9 ch. 22 et procès-verbal d'audience du 29 octobre 2025). Quant au panneau photovoltaïque (ch. 6), les recourants ont précisé, lors de l'inspection locale, que ce dernier était hors d'usage et qu'ils étaient disposés à le démonter: ce point n'est dès lors plus litigieux. Reste donc à déterminer si les " deux abris " (ch. 4), le bûcher (ch. 5), le compost à trois tas (ch. 7) et le système de traitement des eaux usées par lagunage au nord de la parcelle n o 369 (ch. 8) peuvent être autorisés au titre de la situation

acquise. L'inspection locale a permis d'établir que les " deux abris " (ch. 4) dont la DGTL exige la suppression correspondent en fait à une structure unique en tôle ondulée, soutenue par trois murs en maçonnerie. Cet ouvrage sert actuellement au stockage de bûches et de brouettes. Le compost à trois tas (ch. 7), lui, est situé dans un couloir entre la clôture du jardin et une structure en bois qui le sépare du potager. Le système de traitement des eaux usées par lagunage (ch. 8), aménagé au nord-est de la parcelle, comprend un bassin d'accueil pour les eaux grises, un étang principal où peut déborder le bassin d'accueil des eaux grises et un étang minéral où peut déborder l'étang principal. Des pierres sont disposées sur le pourtour de celui-ci. Cet étang principal est susceptible d'être alimenté à la fois par les eaux de pluie et les eaux grises issues des lavabos de l'étage, d'une douche, du grand lavabo du rez-de-chaussée, ainsi que de la machine à laver le linge. Au regard de l'art. 24c LAT, on ne voit pas que ces constructions (ch. 4, 7 et 8) pourraient être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore contribuer à une meilleure intégration de l'habitation dans le paysage. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas. Cela suffit pour exclure toute application de la garantie de la situation acquise, sans qu'il ne soit besoin d'examiner si ces constructions portent atteinte à l'identité du bâtiment principal (ECA n o 106). S'agissant spécifiquement de l'étang principal (ch. 8), même si un tel ouvrage peut contribuer à augmenter la biodiversité, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Le Tribunal fédéral a déjà jugé que même la présence d'un biotope d'une grande valeur écologique, mais construit sans permis, ne prime pas l'intérêt public de la séparation des zones constructibles de celles qui ne le sont pas et, partant, permet de demander le rétablissement d'une situation conforme au droit (TF 1C_10/2019 du 15 avril 2020 consid. 5.6; cf. ég. 1C_480/2019 du 16 juillet 2020 consid. 5.4). Selon le Tribunal fédéral, il n'appartient pas aux propriétaires de terrains en zone agricole de promouvoir la diversité écologique par des constructions non conformes au droit fédéral. Dans une telle situation, les interventions constructives des recourants ne méritent aucune protection (TF 1C_10/2019 précité consid. 5.6). Enfin, pour ce qui est du bûcher (ch. 5), les recourants prétendent qu'il aurait pour fonction de permettre une utilisation usuelle et conforme aux normes de sécurité anti-incendie des espaces d'habitation du bâtiment ECA n o 106. Cette argumentation ne convainc pas. Comme le souligne de manière pertinente la DGTL, cet espace utilisé pour le stockage du gaz, puis pour le système de chauffage solaire/bois répond à des motifs de convenance personnelle, visant à améliorer les conditions de vie de personnes sans activité agricole ou sylvicole. Non seulement le bûcher ne remplit aucune des conditions de l'art. 24c al. 4 LAT, mais il porte en plus atteinte à l'identité du bâtiment: cet ouvrage accolé au bâtiment principal constitue une extension hors volume qui aggrave encore l'emprise sur la zone agricole. Dans leurs préavis de 1989, les services cantonaux exposaient du reste déjà que le bâtiment devait être maintenu dans son gabarit d'origine, et que des travaux d'agrandissement hors volume auraient pour effet de modifier l'identité du bâtiment. Dans ces conditions, le bûcher ne saurait être admis au titre de la garantie de la situation acquise. Le grief des recourants, mal fondé, doit être écarté.

E. 3

Il reste à déterminer si, comme le soutiennent les recourants, l'ordre de remise en état contrevient aux principes constitutionnels de la proportionnalité et de la bonne foi. a) Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en règle générale 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 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101) (ATF 147 II 309 consid. 5.5; TF 1C_53/2022 du 15 mai 2023 consid. 4.1). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte. 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. 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) ainsi que le respect du principe de l'égalité de traitement devant la loi (TF 1C_189/2022 du 13 janvier 2022 consid. 2.2; 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 4.1). C'est pourquoi, en règle générale, les constructions érigées sans droit en zone agricole doivent être supprimées, à moins que – à titre exceptionnel – il puisse y être renoncé en vertu des principes généraux du droit public, notamment si la remise en état serait disproportionnée (ATF 136 II 359 consid. 6; 132 II 21 consid. 6.4; CDAP AC.2023.0231 du 5 janvier 2024 consid. 4a). 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. En outre, dans la mesure où la prohibition de construire hors des zones à bâtir répond à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (art. 75 al. 1 Cst.), cet intérêt public l'emporte en général sur l'intérêt privé financier des propriétaires à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit. Un tel motif financier ne saurait en soi faire échec à l'inconstructibilité fondamentale de la zone agricole (CDAP AC.2023.0231 précité consid. 4a et les références). b) Il n'est pas vrai, quoi qu'en disent les recourants, que les ouvrages litigieux " ne dérogent que de manière mineure aux règles de l'aménagement du territoire ". Le couvert à voiture est une structure en bois qui comporte quatre piliers enfoncés dans le sol et une toiture composée de gros madriers surmontés d'une tôle. Il exerce, avec les autres ouvrages litigieux (bûcher, abri à bois, étang artificiel), une emprise non négligeable hors de la zone à bâtir, de surcroît dans un endroit sensible, avec la présence de la forêt à proximité immédiate et dans la zone S II de protection des eaux du captage de Planchamp. L'intérêt privé des recourants au maintien de ces éléments ne l'emporte manifestement pas sur les autres intérêts publics contraires, en particulier 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. En l'espèce, des considérations financières – sur lesquelles les recourants ne s'étendent d'ailleurs pas – ne sauraient faire obstacle à la mesure de remise en état (sur cette question, cf. CDAP AC.2024.0051 précité consid. 3c/bb et les références). La décision attaquée ne contrevient ainsi pas au principe de la proportionnalité. c) Les recourants invoquent enfin leur bonne foi, en soutenant que le bûcher, l'abri à bois et le couvert à voiture ont tous été construits par un ancien propriétaire de la parcelle. Toutefois, 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, puisque les nouveaux propriétaires doivent 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; CDAP AC.2023.0066 du 20 octobre 2023 consid. 2b/bb). S'agissant du système de lagunage et du compost, les " convictions de vivre le plus en accord possible avec la nature " des recourants ne sauraient en aucun cas justifier une atteinte au principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti. Comme on l'a exposé, les recourants ne peuvent au surplus se prévaloir de la promotion de la biodiversité pour ériger sans autorisation des constructions

en zone agricole.

E. 4

Les recourants contestent que le bâtiment ECA n° 106 ait été habité initialement de manière temporaire au sens de l'art. 42 al. 3 let. c OAT, disposition dont ils invoquent la violation. Comme on l'a vu, les critiques des recourants liées à l'utilisation de la construction ne font pas partie de l'objet du litige, puisque leurs conclusions ne portent pas sur cet aspect (cf. supra consid. 1). Le tribunal a du reste attiré l'attention des recourants sur ce point lors de l'inspection locale. A supposer que le grief soit recevable, il devrait de toute manière être rejeté. En effet, il n'est pas contestable que l'ouvrage érigé sur la parcelle n° 369 était, à la date déterminante du 1^{er} juillet 1972, un chalet de week-end, dont l'utilisation est par nature temporaire. Les échanges qui ont eu lieu à la fin des années 1980 entre l'ancien propriétaire et les services de l'Etat le prouvent. L'utilisation que les recourants font de leur chalet dépasse objectivement, sur le plan juridique, l'affectation originelle d'habitation de week-end. Cela constitue une modification importante d'une habitation initialement temporaire. Une telle modification, si elle devait être admise, contreviendrait à la volonté du législateur d'éviter que de telles habitations temporaires soient réaffectées, au titre de l'art. 24c LAT, à un usage d'habitation permanent dans une zone par définition inconstructible (TF 1C_570/2022 du 19 juillet 2023 consid. 3 et les références). Partant, la DGTL n'a pas violé le droit en refusant l'utilisation du chalet comme habitation permanente.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, entièrement mal fondé, dans la mesure où il est recevable. Un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 55 LPA-VD). Il appartiendra à la DGTL de fixer aux recourants un nouveau délai pour procéder aux mesures de remise en état et pour produire une preuve que le bâtiment ECA n° 106 n'est plus utilisé comme résidence principale, le délai initial au 30 septembre 2025 étant échu.

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