

Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Montricher / 214

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5492 Montricher	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	214	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 65458 39945 94	
Surface	824 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	13.06.2005 005-2005/1870/0 Numérisation 07.12.2012 010-2012/4512/0 Cadastration No 508 ECA, remplacement des Nos 7a et 7b par Nos 7 et 509 ECA	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2008	
Désignation de la situation	Au Champet Impasse Couvaloup 4	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 320 m <sup>2</sup> Jardin, 297 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 207 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 509, 8 m <sup>2</sup> Habitation, N° d'assurance: 7, 275 m <sup>2</sup> Surface totale 278 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles) Garage, N° d'assurance: 508, 37 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	2'300'000.00	2009 (01.12.2009)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2		
Petit Michel 21.09.1960		30.11.2005 005-2005/4363/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Petit Christine (Andréoli), 04.01.1956		30.11.2005 005-2005/4363/0 Achat

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

### Servitudes

01.07.1912 005-76001	(CD) Passage à pied et à char ID.005-2001/003584 CD B-F Montricher 5492/217 DI B-F Montricher 5492/586 CD B-F Montricher 5492/587 CD B-F Montricher 5492/589 CD B-F Montricher 5492/590
06.10.2016 010-2016/4624/0	(D) Zone/quartier : interdiction de terrasse ID.010-2016/002993 à charge de B-F Montricher 5492/215

### Charges foncières

Selon le registre foncier

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et à char, ID.005-2001/003584 Selon tracé teinté en rose au plan des servitudes ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier : interdiction de terrasse, ID.010-2016/002993 En vertu de cette servitude, aucune terrasse ne pourra être aménagée sur la parcelle de base 215 de Montricher teinté en rouge sur le plan annexé.

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.  
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Montricher / 589

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5492 Montricher	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	589	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 44458 39944 50	
Surface	3'418 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	13.06.2005 005-2005/1870/0 Numérisation	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	61	
Désignation de la situation	Au Chergeau	
Couverture du sol	Pré-champ, 3'418 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	20'000.00	RG96

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2		
Petit Michel 21.09.1960		30.11.2005 005-2005/4363/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Petit Christine (Andréoli), 04.01.1956		30.11.2005 005-2005/4363/0 Achat

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

### Servitudes

01.07.1912 005-76001	(CD) Passage à pied et à char ID.005-2001/003584
	CD B-F Montricher 5492/214
	CD B-F Montricher 5492/217
	DI B-F Montricher 5492/586
	CD B-F Montricher 5492/587
	CD B-F Montricher 5492/590

### Charges foncières

Selon le registre foncier

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Servitude, Passage à pied Selon tracé teinté en rose au plan des servitudes ci-annexé.  
et à char, ID.005-2001/003584

### Droits de gage immobilier

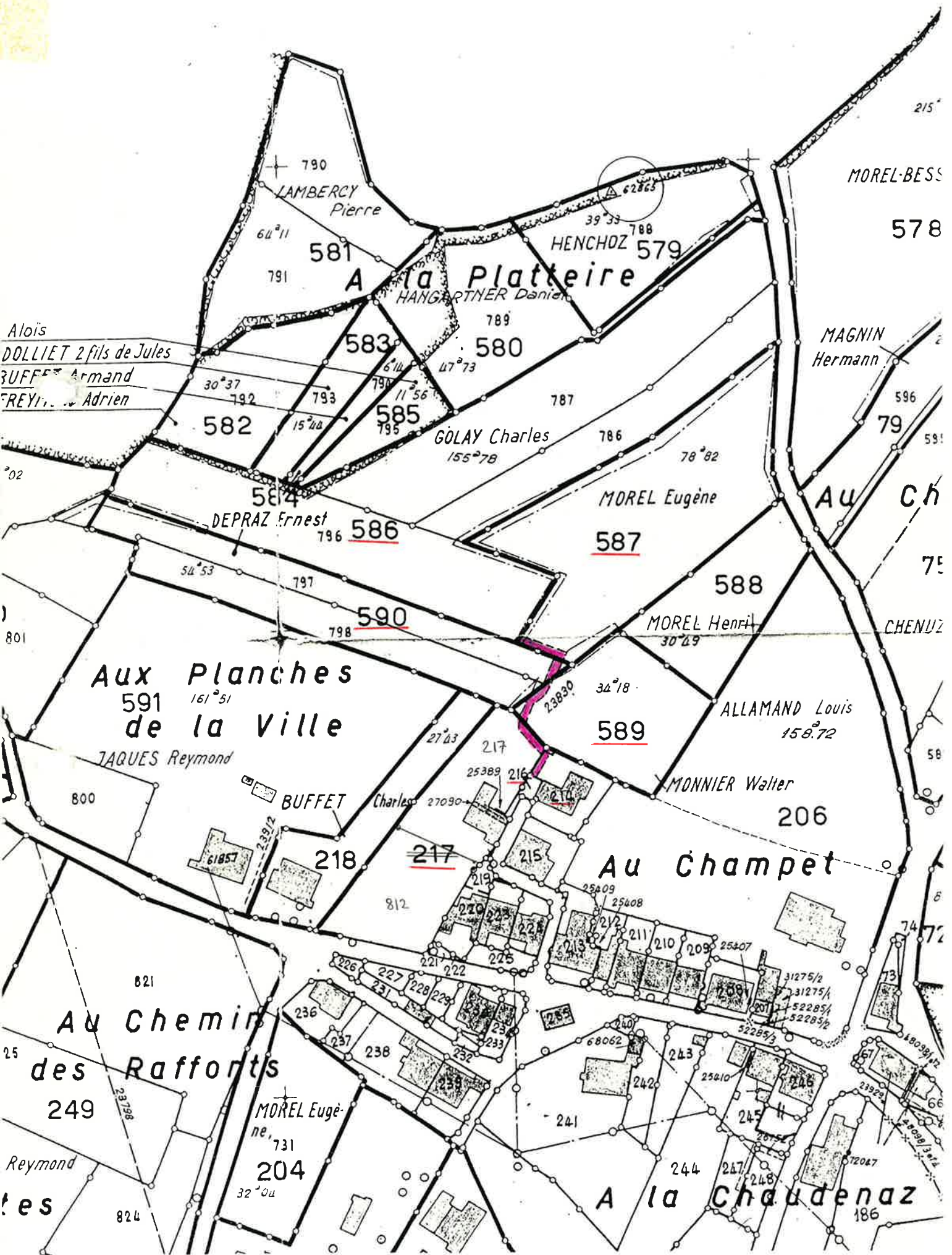
Selon le registre foncier

### Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

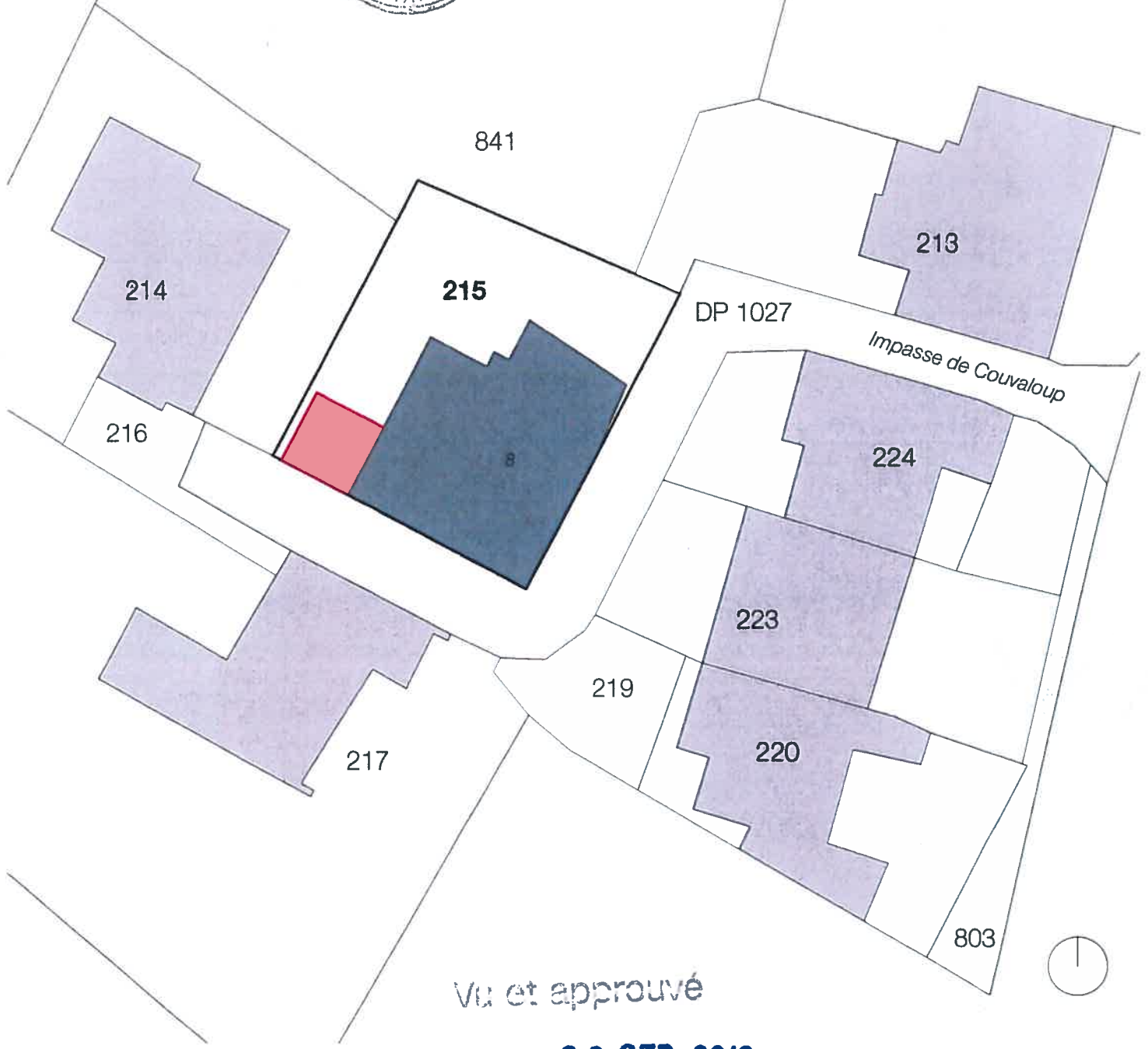
### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



2016/4624

ID 206/2993



Vu et approuvé

Nyon, le **23 SEP. 2016**

Plan de situation\_ Echelle 1:500

P.P. *[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Légalisation ./.



OFFICE DES POURSUITES

- 9 NOV. 2021

MORGES

Commune **068 Montricher**  
Bâtiment **7**  
Référence 100121308-0/4Madame et Monsieur  
Christine Elisabeth Petit et  
Michel Petit  
Impasse Couvaloup 4  
1147 Montricher**Habitation**Emplacement: Montricher, Impasse Couvaloup 4  
Année construction: 1820  
Année dernière transformation: 2009

<b>Description volumique</b>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : cave à vin	38	2.5	95	61'750.00
1er, 2ème et 3ème étage : logement y compris ascenseur et lucarnes	155	9.7	1'504	1'774'720.00
Bureau avec terrasse	24	3.2	77	83'160.00
Locaux techniques, piscine intérieur, bar, sauna, jaccouzzi-sanitaire	93	8.5	791	933'380.00
<b>Total:</b>			<b>2'467</b>	<b>2'853'010.00</b>

**Description par activité****Couvertures:**

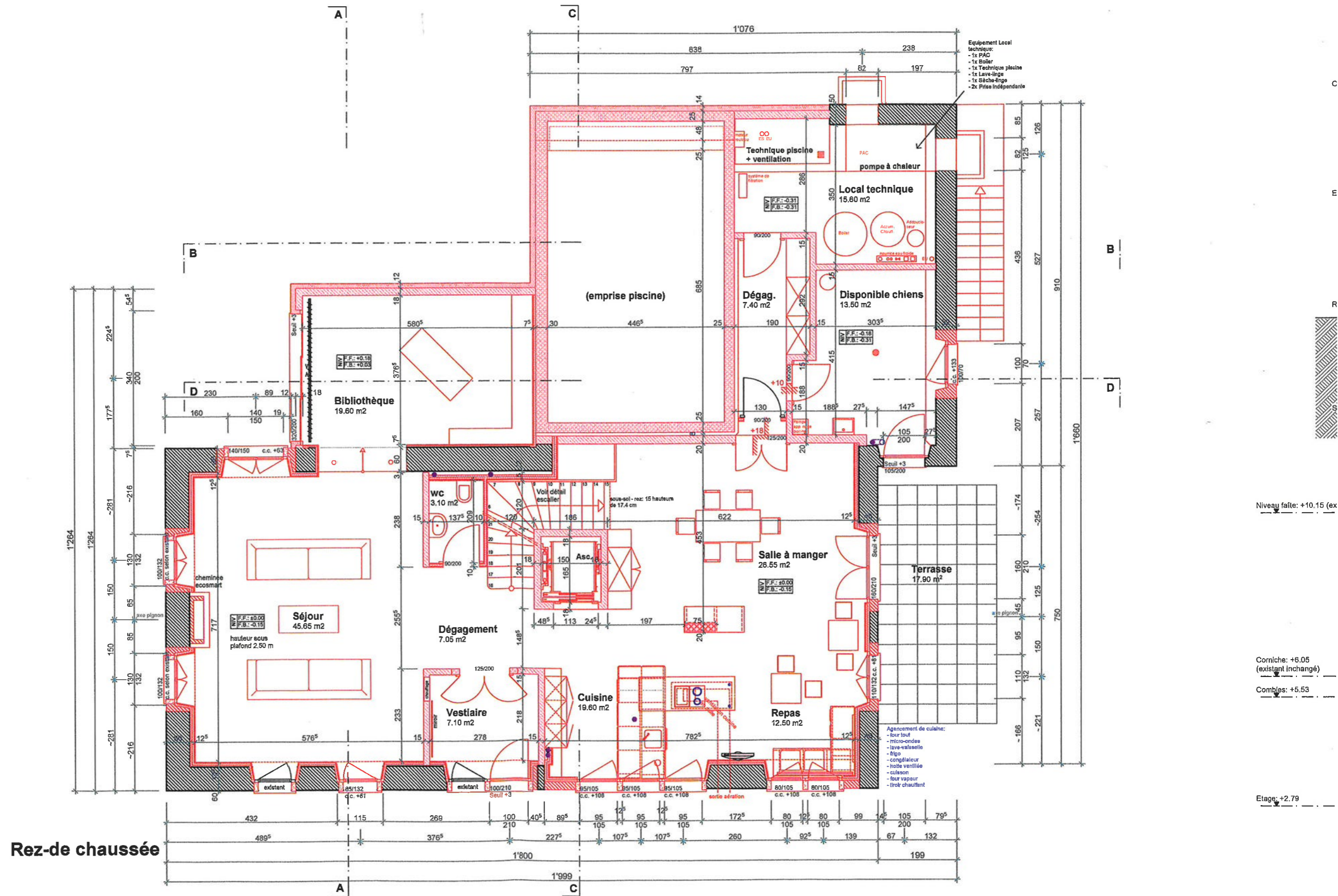
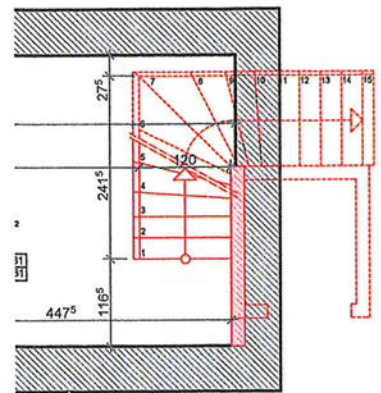
Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	2'853'010.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>2'853'010.00</b>

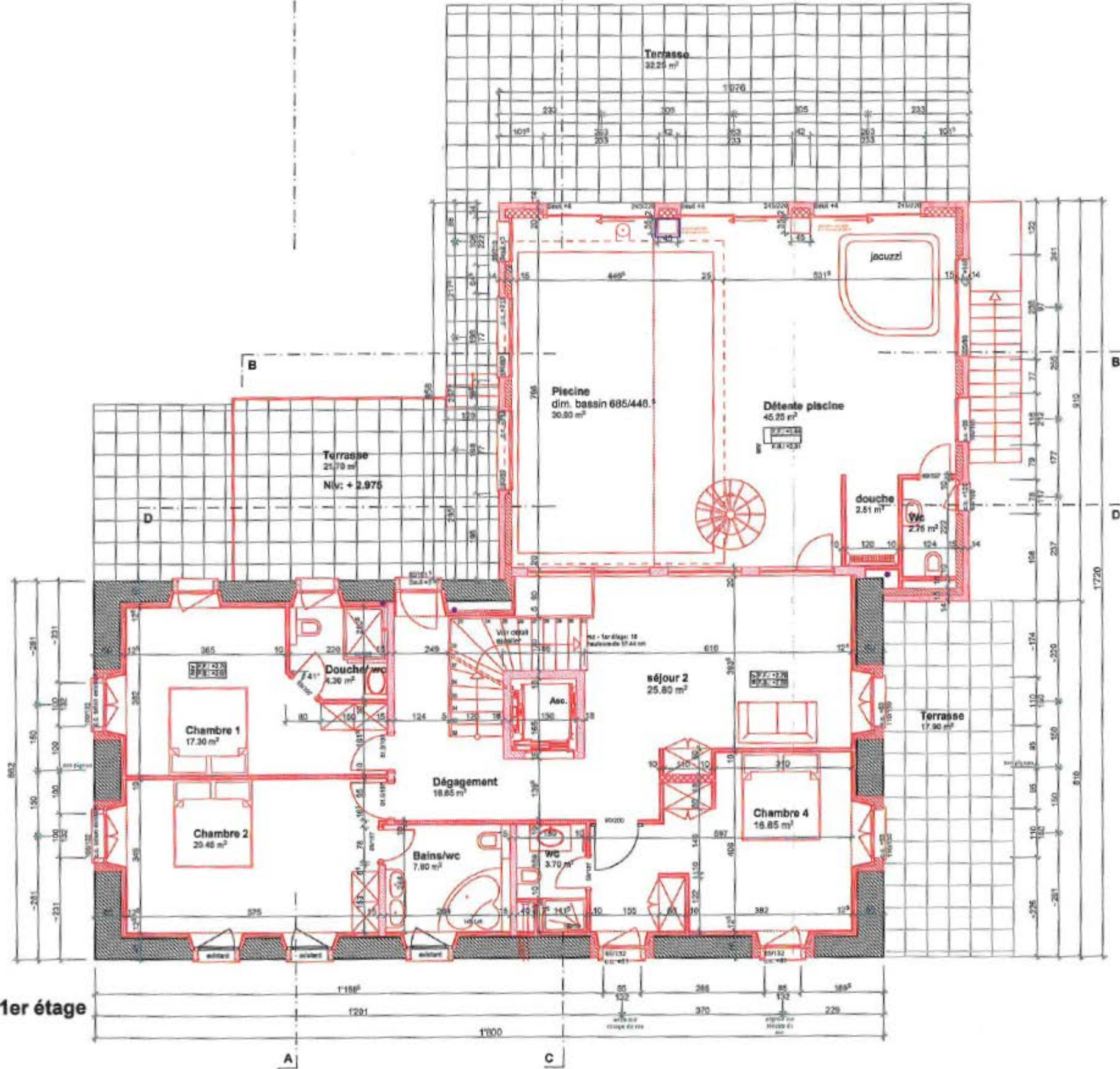
**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

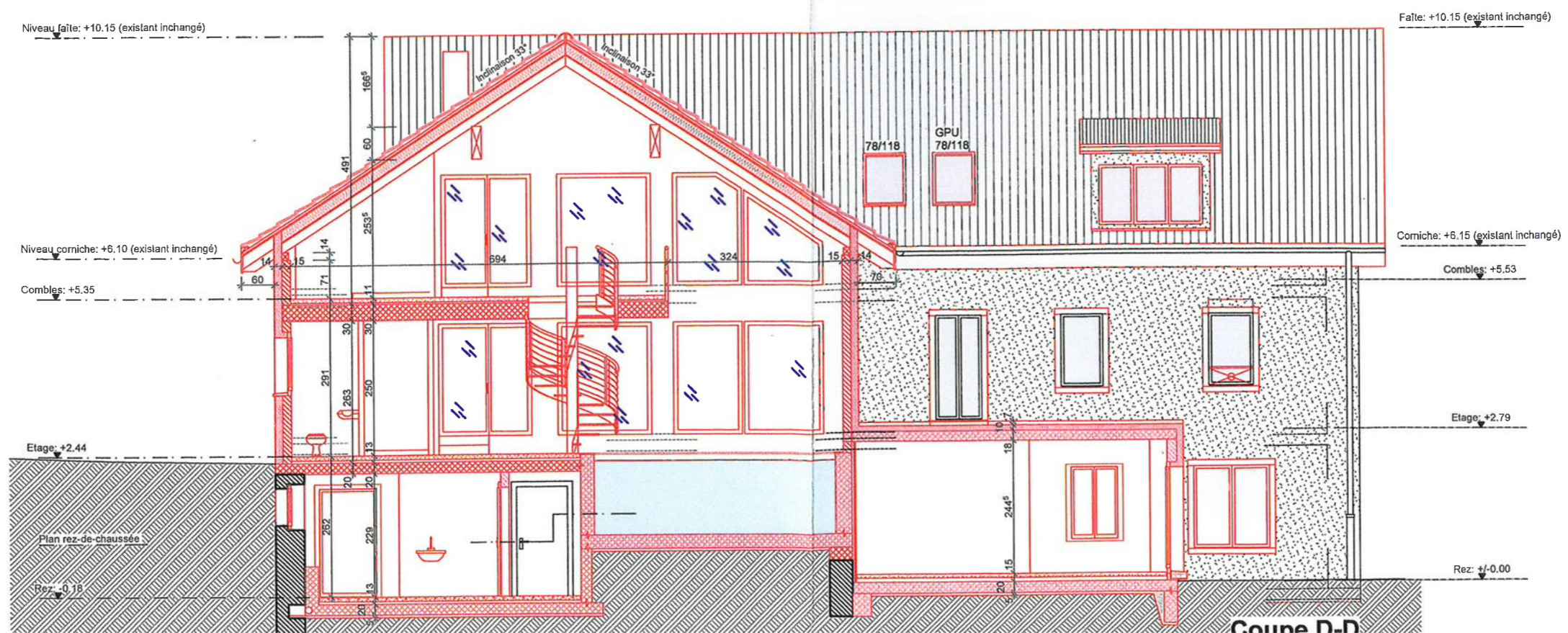
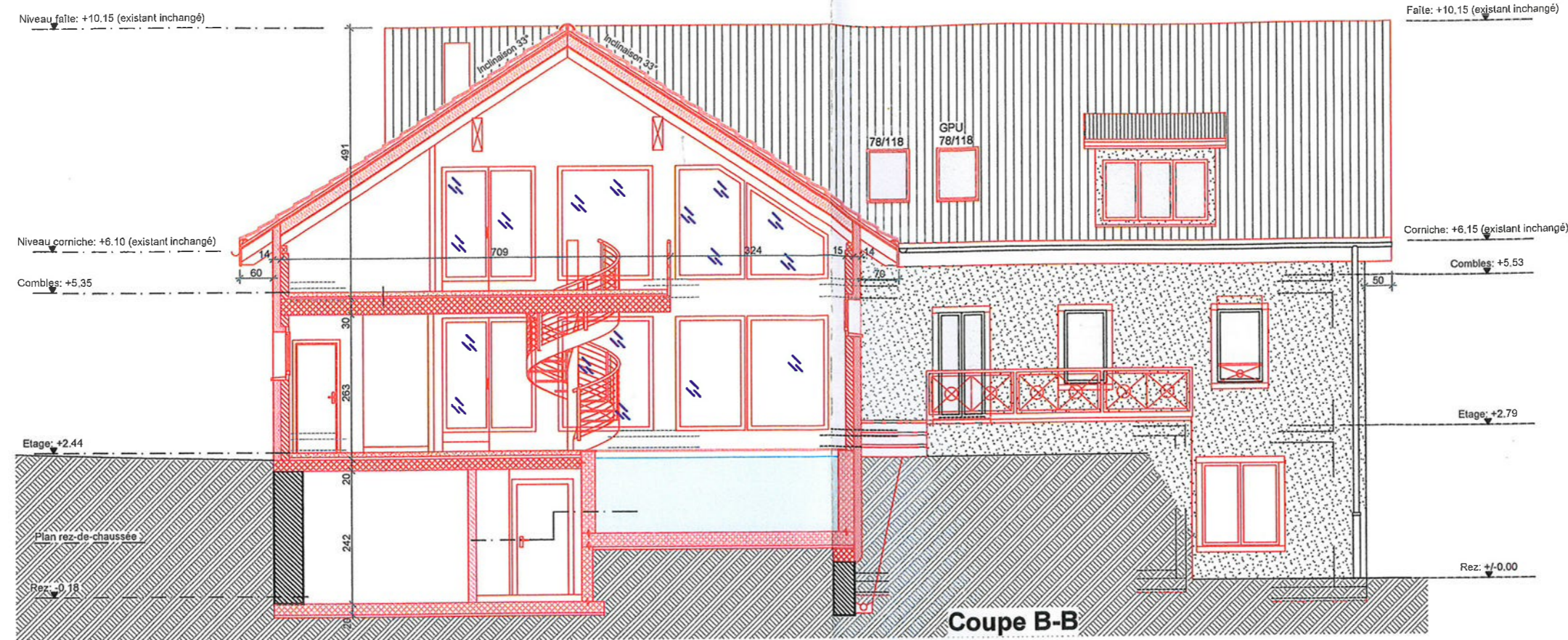
Valeur (Fr)  
100'000.00Année/indice 2021 / 125  
Date d'effet 30.09.20  
Date d'édition 04.11.21



1er étage







Commune **068 Montricher**  
Bâtiment **508**  
Référence 100602958-1/2

Madame et Monsieur  
Christine Elisabeth Petit et  
Michel Petit  
Impasse Couvaloup 4  
1147 Montricher

## Garage

Emplacement: Montricher, Impasse Couvaloup 4

Année construction: 2010

Année dernière transformation:

### Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage privé	37	2.6	96	52'800.00
<b>Total:</b>			<b>96</b>	<b>52'800.00</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage	100.00	52'800.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>52'800.00</b>

Année/indice 2021 / 125

Date d'effet 30.09.20

Date d'édition 04.11.21

Commune **068 Montricher**  
Bâtiment **509**  
Référence 100602955-1/2

Madame et Monsieur  
Christine Elisabeth Petit et  
Michel Petit  
Impasse Couvaloup 4  
1147 Montricher

## Dépendance

Emplacement: Montricher, Impasse Couvaloup 4  
Année construction: 2010  
Année dernière transformation:

<b>Description volumique</b>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Réduit pour outils de jardin	8	3	24	18'000.00
	<b>Total:</b>		<b>24</b>	<b>18'000.00</b>

## Description par activité

### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Réduit	100.00	18'000.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>18'000.00</b>

Année/indice 2021 / 125  
Date d'effet 30.09.20  
Date d'édition 04.11.21

■ ECA 7

Parcelle 214

4 Impasse Couvaloup Montricher

❖ **MAISON PAYSANNE**


**Note 4**



RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD


<input type="radio"/> Monument hist.	<input type="checkbox"/> Mis à l'inventaire	<input type="checkbox"/> rotoc. b. is. n. llt.	4
<input type="checkbox"/> No Cadastre	214	<input type="checkbox"/> No Commune	68
<input type="checkbox"/> No District	68	<input type="checkbox"/> No fiche	106

No de fiche	*1	106
Commune et No	*2	Montricher 68
District	*3	Gressy
Adresse	*4	
Lieu dit	*5	Au Champet
No. cadastre	*6	214 Folio: 8
Propriétaire	*7	MONNIER Walter <i>Nutris &amp; Indult</i>
Négatifs	*8	film 5 + 1996/21 + 2000/31
Valeur	*9	HC * 1 * 2 * 3 * (4) * 5 * 6 * 7 * F *
Date valeur	*10	14 NOV. 1977
Commentaire	*11	
Mesures	*12	CMH * IMNC * CFMH * PBC *
Dates mesures	*13	
Commentaire	*14	



1977

Type de bâtiment	*15	Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole *
Fonctions actuelles	*16	Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole *
Etat de conserv.	*17	Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire *
Annexe	*18	Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulaille * Communs *
Valeur annexe	*19	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Autres annexes	*20	No fiches: *



*AW: -Plan 1842-43: fo 8, n° 34: Habitation, Grange, Ecurie à MASONNET, Henri-Louis Jean-Jacques*

*-PV 1837: n° 26, MASONNET, Henri-Louis et Jean Henri together, Grange, Ecurie, Etable à porcs, en pierre et bois; couverts en tavillons; âge: plus de 60 ans; Conserv. 4.*

*n° 27, MASONNET, Marc d'Henri-Louis & Charles Ferri: en pierre; couverts en tavillons; enclavé dans l'annule précédent. âge: 8 ans; Conserv. 7*

*-Cad. 1840-46: sans classement.*

Date construction	*27	1800-1850	Dates transf.	*28	
Estimation fiscale	*29		Date estimation	*30	
Estim. incendie	*31		Date estimation	*32	
No incendie	*33	7 (habit. + rural)	Coordonnées	*34	518273 / 161320
Recenseurs	*35	M. Cornu <b>ATAU</b> CORNU-FABRIZIO	Date recensement	*36	février 1977 / Rév. sept. 2000

ICM / N. Pella / W. Deschamps / ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ALE 16 021/23 93 94 1003 LAUSANNE / D. Glauser, compl. mar 1996



**OFFICE DES POURSUITES  
DU DISTRICT  
DE MORGES**

Place St-Louis 4 Case postale 198  
1110 Morges 1

**COURRIER A**  
VAGO MATTENBERGER  
EXPERTS IMMOBILIERS SA  
Av. Alexandre-Vinet 19  
1004 Lausanne

N/réf.	V/Réf.	Date
Silvain AMATO – 103488-114065 (à rappeler dans toute correspondance)	M. Yann Mattenberger	3 novembre 2022
Ligne directe : 021.557.90.54 - E-mail : info.opmg-secteur2@vd.ch		

**Expertise – parcelles RF 214 et 589 de la commune de Montricher. Dossiers de Mme et M. Petit.**

---

Monsieur,

Nous nous référons au dossier cité en marge et à l'expertise fixée le 15 novembre 2022 à 14h00.

Aussi, nous vous transmettons une copie de la décision rendue le 28 mai 2019 par le Service du développement territorial à Lausanne.

Nous vous informons que les plans requis aux propriétaires ne nous sont pas parvenus, malgré notre rappel.

Nous vous présentons, Monsieur, nos meilleures salutations.

Office des poursuites de Morges



Silvain AMATO, huissier chef



Service du développement  
territorial  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/sdt

COPIE

**RECOMMANDE + AR**  
Madame et Monsieur  
Christine et Michel Petit  
c/o Maître Elle Bourdilloud  
Grand-Chêne 1-3 / CP 6868  
1002 Lausanne

Personne de contact : Lesley Botet  
T 021 316 74 20  
E lesley.botet@vd.ch  
N/réf. Montricher - 306 (MCL/lb)

Lausanne, le 28 mai 2019

**Commune de Montricher – parcelle n° 589 : aménagements illicites**

Madame, Monsieur,

En sa qualité d'autorité compétente, en charge de l'aménagement du territoire, le Service du développement territorial (SDT) vous communique la présente

**DÉCISION**

Conformément aux art. 25 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>1</sup> (LAT) ainsi que 4 al. 3 let. a, 105, 120 al. 1 let. a, et 130 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions<sup>2</sup> (LATC), le SDT

***I. CONSTATE***

1. Christine et Michel Petit sont propriétaires des parcelles n°s 214 et 589 depuis le 30 novembre 2005.
2. La parcelle n° 214, située en zone village, supporte le bâtiment d'habitation principal. La construction de ce dernier date de 1900.
3. La parcelle n° 589 est un pré-champ d'une surface totale de 3'418 m<sup>2</sup> et se situe en zone agricole, selon le plan général d'affectation de la commune de Montricher.
4. Depuis les années 1950, la parcelle n° 589 supporte un chalet/cabanon de jardin de 20 m<sup>2</sup>.
5. Il n'existe aucune information quant à une éventuelle autorisation communale pour ce cabanon.

\*\*\*

<sup>1</sup> RS 700

<sup>2</sup> BLV 700.11

6. En 2005, lorsque les époux Petit ont acquis la parcelle n° 589, le cabanon était à l'état de ruine.
7. La toiture et les façades s'étaient complètement effondrées ; il ne pouvait être utilisé conformément à sa destination.
8. Ils ont alors entrepris, progressivement et sans autorisation, la réfection du cabanon de jardin en consolidant le socle sur lequel il reposait initialement.
9. En 2007, ils ont remplacé les lames de bois des façades.
10. Entre 2007 et 2008, ils ont effectué la réfection totale du toit.
11. En 2018, la cabane a été repeinte en entier.

\*\*\*

12. En 2010, les époux Petit ont aménagé un étang d'agrément. Ils ont posé une bâche et alimenté régulièrement en eau.
13. Ils ont également apposé de nombreuses pierres autour de l'étang ainsi que planté une volumineuse végétation.

\*\*\*

14. L'instruction a été menée et les propriétaires ont produit une première détermination le 25 octobre 2018.
15. Un projet de décision leur a été notifié le 26 février 2019.
16. Ils se sont déterminés le 15 mai 2019 en invoquant divers arguments qui seront traités dans les considérants qui suivent.

Au vu de ce qui précède, le SDT

## **II. CONSIDÈRE**

### 1) Liste des aménagements litigieux

La présente procédure porte sur les constructions illicites suivantes :

- a. entre 2005 et 2018 : réfection du cabanon de jardin (consolidation du socle en 2005, remplacement des lattes de bois en 2007, réfection totale de la toiture en 2008 et peinture des murs en 2018) ;
- b. 2005 : dépôt de pierres et végétation ;
- c. 2010 : aménagement d'un étang.

## 2) Existence de constructions et d'installations et autorisation de construire

Tous les travaux qui sont entrepris hors de la zone à bâtir doivent préalablement être soumis au service cantonal en charge de l'aménagement du territoire (art. 103 al. 5 LATC). Ce dernier examine si les constructions sont assujetties à autorisation et, le cas échéant, si elles sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée (art. 81 al. 1 LATC). Les travaux ne peuvent être réalisés en l'absence d'une autorisation spéciale déléguée par le SDT (art. 25 al. 2 LAT et 120 al. 1 let. a LATC).

Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol par le fait qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, qu'ils ont des effets sur l'équipement ou qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement<sup>3</sup>.

Une autorisation de construire est nécessaire non seulement pour les constructions proprement dites mais aussi pour les simples modifications du terrain, si elles sont importantes<sup>4</sup>. Elles dépendent notamment de l'importance globale du projet, du point de vue de l'aménagement du territoire. La procédure d'autorisation de construire doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux diverses réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, cet aménagement entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable<sup>5</sup>.

Le cabanon constitue manifestement un aménagement durable et fixe créé par la main de l'homme exerçant une incidence sur l'affectation du sol dès lors qu'il modifie drastiquement l'espace extérieur et est susceptible de porter atteinte à l'environnement. Ces travaux doivent donc être soumis à autorisation de construire.

Le dépôt de pierres, la végétation et l'étang ne sont pas des simples modifications du terrain et doivent être considérés comme importants. La pose d'une bâche ainsi qu'un apport régulier en eau par le biais d'un boyau d'arrosage sont des éléments de nature extérieure, nécessitant l'intervention de la main de l'homme. Les travaux effectués entraînent sans aucun doute une modification sensible de l'aspect des lieux. Par ailleurs, la surface de l'étang est soustraite à toute forme de culture et correspond uniquement à un étang d'agrément. Ces aménagements s'assimilant à une construction, une demande d'autorisation de construire était par conséquent impérative.

## 3) Licéité des constructions

Avant d'analyser si le droit dérogatoire s'applique, il s'impose de se prononcer sur la licéité du cabanon de jardin situé sur la parcelle n° 589. Ce dernier aurait été construit en 1950, soit avant la date déterminante du 1<sup>er</sup> juillet 1972. Toutefois, l'instruction n'a pas permis d'établir les circonstances exactes de la construction. Aucune pièce officielle, soit une autorisation

<sup>3</sup> RDAF 2018 I p. 63

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> arrêt 1A.257/200 du 2 mai 2001, consid. 2a

communale ou un permis de construire, ne semble avoir été émise à cette époque. Le cabanon, d'une surface de 20 m<sup>2</sup>, avait une vocation de dépendance agricole. Dans ces circonstances, il est admis qu'il a été érigé légalement et peut être mis au bénéfice de la garantie de la situation acquise selon les art. 24c LAT et 42 OAT (*infra* 6).

4) Bonne foi

De jurisprudence constante, les autorisations délivrées par l'autorité communale sans consultation de l'autorité cantonale compétente sont nulles<sup>6</sup>. Découlant directement de l'art. 9 Cst et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi 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 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 et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée<sup>7</sup>.

Tout d'abord, la commune de Montricher ne possédait pas la compétence pour délivrer une quelconque autorisation de construire dès lors que la parcelle n° 589 est située en zone agricole. Seule une autorisation cantonale était valable. Même si une autorisation communale avait été donnée, cette dernière n'aurait été d'aucun effet. Ensuite, les propriétaires arguent que tant le courtier que le vendeur leur auraient donné l'assurance que le cabanon pouvait être rénové. Il ne saurait être tenu compte de leur bonne foi dès lors que tant le courtier que le vendeur ne représentent pas une autorité. Les propriétaires ne pouvaient pas se fier à leurs déclarations. C'est pourquoi, ils ont sollicité *a posteriori* la Commune, laquelle s'est bornée à donner une autorisation orale. Selon eux, cette seule assurance ferait obstacle à une remise en état, respectivement devrait leur donner le droit à une régularisation. Cette argumentation ne peut être suivie. En effet, l'informalité de l'autorisation orale donnée était aisément reconnaissable de sorte que les propriétaires auraient dû solliciter une autorisation cantonale. Mme et M. Christine et Michel Petit ne pouvaient se fier de bonne foi à une telle « autorisation » communale. De plus, même si la Commune n'a pas renvoyé les époux Petit à requérir une autorisation cantonale, cela ne les dispensait pas de se renseigner sur les restrictions imposées par l'affectation agricole de leur bien-fonds. De plus, l'affectation de cabanon était précisée à plusieurs reprises dans le dépliant de vente (p. 2 : « vieux chalet en zone agricole » ; p. 4 : « vieux chalet de 20 m<sup>2</sup> en zone agricole »). Dans ces circonstances, la construction litigieuse ne saurait être régularisée au bénéfice de l'assurance communiquée oralement par l'autorité communale et aucune bonne foi ne peut être retenue en faveur des propriétaires.

<sup>6</sup> ATF 1C\_464/2015 du 14 Juin 2016

<sup>7</sup> arrêt 1C\_249/2017 du 14 novembre 2017, consid. 4.2.1 – 4.2.2

5) Conformité à la zone

En vertu de l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. La législation cantonale précise que les constructions, reconstructions, agrandissements, transformations ou modifications de destinations ne peuvent intervenir sans une autorisation spéciale du service cantonal compétent (art. 120 al. 1 let. a LATC). L'art. 16a LAT précise que sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice.

La parcelle n° 589 étant située hors zone à bâtir, le SDT est seul compétent pour déterminer à la lumière du droit fédéral si les travaux réalisés peuvent être régularisés, c'est-à-dire autorisés *a posteriori*, totalement ou partiellement (art. 25 al. 2 LAT et 120 al. 1 let. a LATC). Dès lors que les travaux effectués ne correspondent pas à des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ils sont non conformes à la zone et doivent être examinés sous l'angle des dispositions dérogatoires des art. 24ss LAT.

6) Analyse du droit dérogatoire

Les art. 24a (changement d'affectation sans travaux), 24b (activités accessoires), 24d (utilisation de bâtiments d'habitation agricoles ou jugés dignes d'être protégés et mis sous protection) et 24e (détention d'animaux à titre de loisir) LAT ne sont pas applicables.

a) *Dépôt de pierres et végétation (2005) et aménagement d'un étang (2010)*

Selon l'art. 24 LAT, dans sa teneur actuelle (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2000), des autorisations, en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et qu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. Lorsque contraires à l'affectation de la zone, les nouvelles constructions et les changements d'affectation et transformations assimilables à une nouvelle construction ne pouvaient donc être autorisés, en vertu du droit fédéral, que si leur implantation était imposée par leur destination, c'est-à-dire s'ils devaient être réalisés hors de la zone à bâtir pour des raisons objectives et si aucun intérêt public prépondérant ne s'y opposait (art. 24 al. 1 LAT)<sup>8</sup>. Est considéré comme une construction indépendante tout ouvrage qui n'est pas lié physiquement à une construction existante, qui offre un volume utile et qui dépasse les objets qui ne sont pas soumis à un permis de construire (art. 68a RLATC).

En l'espèce, il s'imposera d'analyser les constructions des pierres et de la végétation ainsi que l'étang sous l'angle de l'art. 24 LAT dès lors qu'il s'agit de nouvelles constructions.

En l'occurrence, les propriétaires ont déposé des pierres sur la parcelle n° 589 « par souci d'esthétique » ainsi que de la végétation. Toutefois, tant le dépôt de pierres que la végétation constituent une construction au sens de l'art. 22 LAT (*supra* 2) et doivent être soumis à autorisation cantonale dès lors que la parcelle n° 589 est située hors zone à bâtir. Il s'agit

<sup>8</sup> AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Commentaire pratique de la LAT : construire hors zone à bâtir, Genève, Zurich, Bâle 2017, rem. prélim. ad art. 24 à 24e LAT

bien d'une nouvelle construction. Le dépôt de pierres et la végétation ne sont pas imposés par leur destination puisque leur seul but était d'enjoliver la parcelle n° 589 et de lui donner un aspect de jardin. En effet, le fait de déposer des pierres à cet endroit ne répond à aucune exigence technique ou aucune exigence liée à la nature du sol. Au contraire, le fait de déposer des pierres de manière éparse dans une zone agricole possède un impact négatif sur le territoire. Il n'existe au surplus aucun intérêt public prépondérant à ce que ces pierres soient disposées sur la parcelle n° 589. Le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti étant un principe cardinal en aménagement du territoire, il doit être respecté avec rigueur. Il en va de même pour la végétation. Pour toutes les raisons invoquées, la remise en état s'impose avec réensemencement des sols pour les parties où les pierres ont été déposées et les diverses végétations plantées.

Quant à l'étang, il s'agit également d'une construction nouvelle. Cette dernière est essentiellement un aménagement de plaisance à caractère esthétique. Or, conformément au principe cardinal susmentionné (séparation du bâti et du non bâti), de telles constructions ne sauraient être admises en zone agricole. De plus, elle n'est aucunement imposée par sa destination dès lors qu'elle remplit uniquement un critère esthétique. Pour les mêmes raisons, il n'existe aucun intérêt public prépondérant à ce qu'une telle construction soit autorisée sur la parcelle n° 589. Le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti étant un principe cardinal en aménagement du territoire, il doit être respecté avec rigueur. Pour toutes les raisons invoquées, la remise en état s'impose avec réensemencement des sols pour le trou effectué par la pose de la bêche.

Les propriétaires invoquent en particulier le fait que ces éléments, à savoir les pierres, la végétation et l'étang, ne sont pas des constructions au sens de l'art. 103 LATC et partant qu'aucune autorisation n'est nécessaire. Une telle argumentation ne peut être suivie. En effet, la notion de construction s'apprécie selon l'art. 22 LAT et selon la définition qu'en fait la jurisprudence (*supra* 2). De plus, les propriétaires précisent également, sans preuve à l'appui, que l'étang existe depuis toujours. Or, des prises de vues aériennes (datées de 1968, 1974, 1998, 2000, 2004 et entre 2006 et 2008) démontrent qu'aucun étang n'a jamais existé sur cette parcelle et que ce dernier a été installé postérieurement à 2008, soit en 2010 selon les dires des propriétaires (détermination du 25 octobre 2018).

*b) Réfection du cabanon de jardin (entre 2005 et 2018)*

Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise profite ainsi aux constructions érigées ou transformées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972 de manière conforme au droit matériel en vigueur. C'est à partir de cette date que le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti a été instauré. Les nouvelles constructions et installations indépendantes ne sont pas admises en lien avec une construction ou installation érigée selon l'ancien droit. Selon la jurisprudence, la reconstruction d'un bâtiment en vertu de l'art. 24c LAT (et, auparavant, de l'art. 24 al. 2 aLAT) n'entre en considération que si ce bâtiment était encore utilisable conformément à son affectation et que son utilisation réponde toujours à un besoin. En outre, la construction de remplacement doit conserver dans les grandes lignes le volume et l'affectation de l'ouvrage initial. L'Office fédéral du développement territorial précise qu'une reconstruction est à exclure lorsque les bâtiments sont abandonnés depuis long-



temps ou lorsqu'ils sont en ruine<sup>9</sup>. Selon l'art. 42 al. 4 OAT, ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Cette disposition reprend la jurisprudence rendue en application de l'art. 24 al. 2 aLAT. La protection de la situation acquise ne s'étend en effet pas aux bâtiments abandonnés depuis longtemps, en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler ; il ne faut pas que les ruines puissent être transformées en constructions nouvelles<sup>10</sup>.

Concernant le cabanon de jardin, ce dernier se trouvait à l'état de ruine en 2005 lorsque les propriétaires ont acquis la parcelle n° 589. En effet, le toit s'était complètement effondré induisant également un affaissement des façades ainsi que de la structure intérieure. Ceci est notamment démontré par la photo figurant dans le prospectus produit lequel précise qu'il s'agit d'une dépendance datant des années 1950, se situant en zone agricole. Il est fait mention d'un « vieux chalet ». Les propriétaires eux-mêmes décrivent cette construction comme étant en « piteux état » ou « vétuste » et qu'une « remise en état » était nécessaire. Une consolidation du socle du cabanon s'est également avérée nécessaire pour « parer au risque d'effondrement ». Ceci dénote bien l'état de ruine du cabanon. Bien qu'il date des années 1950 et indépendamment du fait qu'il ait été construit licitement ou non, ce cabanon ne peut bénéficier de la garantie de la situation acquise dès lors qu'il ne pouvait plus être utilisé conformément à son affectation. Le fait que le cabanon était en ruine en 2005 induit automatiquement qu'il ne peut plus être utilisé conformément à son affectation initiale. Les propriétaires ont entrepris la réfection de la toiture seulement en 2008, soit trois ans après l'acquisition de la parcelle. L'état de ruine – préexistant – a ainsi perduré.

Les propriétaires invoquent le fait que le cabanon aurait toujours été fonctionnel et qu'ils ont seulement entrepris des « travaux conséquents d'entretien ». Ils s'appuient sur l'art. 24 al. 1 RLATC, lequel relève d'une exigence générale pour toutes les constructions en zone à bâtir. Or, la parcelle n° 589 se trouvant hors zone à bâtir, seules les dispositions fédérales – restrictives – des art. 24 ss LAT trouvent application. C'est pourquoi, il ne peut pas être tenu compte de l'art. 24 RLATC. Toutefois, les constructions hors zone à bâtir peuvent être entretenues sans autorisation aux conditions de l'art. 103 al. 2 let. a LATC. Ce dernier prescrit que des travaux d'entretien visant à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps sont admissibles<sup>11</sup>. Il doit cependant s'agir de menus travaux permettant le maintien de la construction au fil du temps et non des travaux colossaux effectués en une fois. Les propriétaires, en procédant à des « travaux conséquents », ne peuvent prétendre à l'application de l'art. 103 al. 2 let. a LATC. En effet, l'objet tombant en ruine, sans égard à la qualité des travaux effectués, ils équivaldraient automatiquement à une rénovation totale. L'art. 42 al. 4 OAT, confirmé par la jurisprudence susmentionnée, induisant que la reconstruction d'une ruine n'est pas possible, les travaux de rénovation entrepris sur le cabanon ne sont pas admissibles. Partant, le cabanon de jardin doit être supprimé. Il appartiendra également aux propriétaires de procéder au réensemencement des sols.

<sup>9</sup> AC.2007.0322 du 26 février 2009, consid. 4d ; Office fédéral du développement territorial, 2000, *op. cit.*, p. 46

<sup>10</sup> arrêt 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009, consid. 5.1

<sup>11</sup> BOVAY/DIDISHEIM/SULLUGER/THONNEY, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>e</sup> édition, Bâle 2010, *ad art.* 103 LATC

7) Tolérance et remise en état

Aux termes des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité et, à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales réglementaires.

Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de proportionnalité. L'autorité doit toutefois renoncer à une remise en état 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<sup>12</sup>. La jurisprudence récente souligne que des constructions non conformes à la LAT heurtent le caractère inconstructible de la zone agricole. Elle souligne qu'une renonciation au rétablissement d'une situation conforme au droit doit avoir un caractère très exceptionnel, sans quoi le droit fédéral serait violé<sup>13</sup>. En ce qui concerne l'intérêt public lésé, la séparation entre zones inconstructibles et zones à bâtir est un principe essentiel du droit de l'aménagement du territoire de rang constitutionnel qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer d'application stricte. Du point de vue de l'intérêt public, la dérogation au principe de l'inconstructibilité de la zone agricole ne saurait être considérée comme mineure<sup>14</sup>.

En l'espèce, il apparaît que la construction d'un étang de plaisance, la pose de pierres pour l'esthétique, la plantation de végétation et la rénovation d'un cabanon de jardin sont illicites et doivent être remises en état. Il n'est pas disproportionné au regard de la situation de faire démolir les aménagements effectués. En effet, les dérogations à la règle ne sont pas mineures dès lors qu'elles contreviennent à la réglementation fédérale en vigueur, ont un fort impact sur le paysage et entravent le principe de la séparation du bâti et du non bâti. Il n'existe aucune chance de pouvoir faire reconnaître comme conformes les aménagements précités (*supra* 6). L'intérêt public lésé est de nature à justifier la remise en état, sans égard à l'inconvénient qu'il engendre pour les propriétaires. Dans ces circonstances, la remise en état s'impose pour toutes les constructions illicites ne pouvant être régularisées.

8) Droit d'être entendu

Les propriétaires ont exercé leur droit d'être entendu en se déterminant lors de l'instruction du dossier le 25 octobre 2018 et sur le projet de décision le 15 mai 2019. Lors de la phase d'instruction, les propriétaires ont produit plusieurs documents notamment un dossier photographique des constructions litigieuses. Ils ont également produit le dépliant de l'agence immobilière faisant état de la propriété acquise en 2005. Cette dernière est colloquée en zone village pour le bâtiment principal (parcelle n° 214) et en zone agricole pour le « vieux chalet » (parcelle n° 589). Le SDT a tenu compte des moyens de preuve présentés dans son appréciation. En effet, les documents fournis étaient pertinents, suffisants et propres à fonder la conviction de l'autorité dès lors qu'ils étaient complets et étayés par des photogra-

<sup>12</sup> ATF 132 II 21, consid. 6

<sup>13</sup> arrêt 1C\_482/2017 du 26 février 2018, consid. 3

<sup>14</sup> arrêt 1C\_136/2009 du 4 novembre 2009, ad AC.2007.0322

phies nettes. Toutefois, les propriétaires ont également produit, dans leur détermination du 15 mai 2019, deux témoignages écrits dont l'autorité ne peut tenir compte. Le SDT, procédant à une appréciation anticipée des preuves, estime que les témoignages écrits déposés, n'apportant pas d'éléments supplémentaires nouveaux, ne sont pas décisifs et qu'il est ainsi fondé, au vu des constatations déjà versées au dossier, à forger son intime conviction. De plus, aucune information sur les protagonistes ayant déposé leur témoignage n'a été donnée de sorte qu'il apparaît bancal de se fonder sur une simple déclaration allant dans le sens des arguments des propriétaires.

Fondé sur ce qui précède, le SDT

### **III. DECIDE**

#### **A. Mesures de remise en état**

- 1) suppression du cabanon de jardin ;
- 2) suppression de l'étang ainsi que toute la végétation plantée autour ;
- 3) suppression des pierres ;
- 4) réensemencement de toutes les surfaces de terrains remises en état.

#### **B. Autres mesures**

- 5) Un délai au **30 septembre 2019** est imparti aux propriétaires pour procéder aux mesures de remise en état ordonnées ci-dessus.
- 6) Une séance de constat sera fixée ultérieurement. Les propriétaires devront être présents ou se faire représenter.
- 7) Cette séance sera conduite par l'autorité communale, laquelle rendra compte au SDT de ce qu'elle aura constaté, en joignant des photographies à son rapport. Le SDT ne sera pas représenté lors de cette séance de constat.

### **IV. EMOLUMENT**

Conformément à l'art. 11a du règlement du 8 janvier 2001 fixant les émoluments en matière administrative<sup>15</sup>, dans sa teneur adoptée par le Conseil d'Etat et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2006, un émolument (de Fr. 500.- à Fr. 10'000.-) pour les décisions relatives aux constructions illicites hors des zones à bâtir est perçu (art. 11a). La présente décision relative à des travaux entrepris sans droit fait dès lors l'objet d'une facture d'un montant de Fr. 1'680.- (soit 12h de travail à Fr. 140.-/heure pour étude du dossier (4h), rédaction (6h), gestion du dossier 2h)). La facture vous sera envoyée ultérieurement par courrier séparé.

<sup>15</sup> RE-Adm / BLV 172.55.1

#### V. EXECUTION FORCEE ET POURSUITES

Au cas où les exigences formulées ci-dessus ne seraient pas remplies dans le délai prescrit, le département devra rendre une décision d'exécution par substitution et déposer contre les propriétaires une dénonciation pénale, selon l'art. 130 al. 2 *in fine* LATC. L'inscription d'une hypothèque légale en garantie des frais engagés sera requise.

#### VI. VOIE ET DELAI DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (Av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne).

Le recours s'exerce par écrit dans les **30 jours** dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge des recourants.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Pierre Imhof  
chef du Service du développement territorial

Copie  
Municipalité de Montricher, rue du Bourg 3, 1147 Montricher  
SDT / CB, LB + dossier