

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 211.1/14_2021

Lausanne, le 28 avril 2021

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 28 avril 2021 (1C_469/2019, 1C_483/2019)

Constructions illégales hors de la zone à bâtir : l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après 30 ans

Les autorités peuvent ordonner la démolition des bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir, quelle que soit leur date de construction. Contrairement aux constructions illégales implantées dans la zone à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après 30 ans.

Une entreprise de construction exploite, de longue date, un site d'entreposage et d'entretien, situé dans la zone agricole d'une commune lucernoise ; celui-ci est composé de nombreuses constructions et installations, dont la plupart n'ont jamais été autorisées. Les autorités lucernoises ont ordonné la démolition de certaines constructions ; elles ont en revanche renoncé à exiger la suppression des bâtiments et installations érigés avant 1983. Cette décision se fondait sur la jurisprudence fédérale, prévoyant que l'obligation de rétablir un état conforme au droit s'éteint après 30 ans, en présence de constructions illicites sises en zone à bâtir. Pour les autorités lucernoises, ce délai bénéficiait également aux bâtiments situés en dehors de la zone à bâtir. Dans le cas particulier, les autorités étaient intervenues pour la première fois le 22 janvier 2013. Le jour déterminant était ainsi le 22 janvier 1983, de sorte que les bâtiments construits avant cette date pouvaient être conservés.

Lors de sa séance publique de mercredi, le Tribunal fédéral admet les recours de riverains et exige la suppression de l'ensemble des ouvrages, y compris ceux datant

d'avant janvier 1983. Jusqu'à maintenant, le Tribunal fédéral n'avait pas encore répondu de manière détaillée à la question de savoir si l'obligation de rétablir un état conforme au droit s'éteint également après 30 ans s'agissant de bâtiments et d'installations situés hors de la zone à bâtir. Dans le cas de bâtiments sis en zone à bâtir, le délai de péremption se justifie essentiellement pour des motifs de sécurité juridique, ainsi qu'en raison des difficultés pratiques liées à l'établissement des circonstances de fait et de droit, après plus de 30 ans. Ces deux problématiques ne se posent pas, ou pas de la même manière, pour les bâtiments situés en dehors de la zone à bâtir. D'une part, seul le droit fédéral est applicable aux autorisations de construire hors de la zone à bâtir depuis 1972, de sorte que la situation juridique est aisément déterminable. D'autre part, la sécurité juridique et l'égalité de traitement se trouvent renforcées s'il est clair qu'une utilisation contraire au droit ne sera pas tolérée, quand bien même celle-ci n'aurait pendant longtemps pas été découverte, voire contestée. Il peut être tenu compte des situations exceptionnelles par le biais de solutions taillées sur mesure pour chaque cas particulier, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long. En revanche, une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation des zones à bâtir des zones non constructibles, ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps. La cause est renvoyée à l'autorité communale afin qu'elle rende les ordres de démolition.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias

Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00

Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt sera accessible dès qu'il aura été rédigé sur www.tribunal-federal.ch (date encore inconnue) : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer 1C_469/2019.