

## Construire hors de la zone à bâtir

ou « *Le chantier éternel* »

Jacques Fournier  
Dr en droit  
Avocat & Notaire  
Ston

1

---

---

---

---

---

---

---

---

## Les couleurs utilisées

- Les arrêts publiés ou sujets à la publication sont indiqués en rouge.
- Les arrêts rendus à 5 juges non publiés sont indiqués en orange.
- Les arrêts rendus à 3 juges sont indiqués en vert.

2

---

---

---

---

---

---

---

---

## Peryne et son solfège

- Là haut sur la montagne, ... Jean qui pleure.

*«Telle est la vie des hommes.*

*Quelques joies, très vite effacées par d'inoubliables chagrins.*

*Il n'est pas nécessaire de le dire aux enfants...»*

*Marcel Pagnol*

3

---

---

---

---

---

---

---

---

## Quel(s) chantier(s) ?

- Innombrables **chantiers législatifs** avec peu de lisibilité («*dispositif confus et complexe*», CF dixit).
- Pour éclairer ce que signifie le droit, rôle important des **directives/aides à la décision** fédérales (p. ex. chevaux), cantonales (p. ex. AI sur l'art. 24c) voire des **normes techniques** (p. ex. Agroscope) et des **contacts** avec les autorités spécialisées.
- **Chantiers jurisprudentiels** souvent en lien avec les recours initiés par l'ARE (p. ex. le changement récent de jurisprudence relatif à la péremption).

4

---

---

---

---

---

---

---

---

## Que doit savoir le praticien ?

Savoir chercher

Par exemple dans

- Commentaire pratique LAT de 2017 consacré à ce sujet (Merci à Rudi !)
- EspaceSuisse, Raum & Umwelt, Septembre 2020, No 3 (disponible sur le web)

5

---

---

---

---

---

---

---

---

## Les chantiers législatifs: renvoi et survol

- Historique complet de l'évolution de la législation dans la contribution en langue allemande de Ruedi Muggli et aussi dans son ouvrage de 2017 (depuis l'introduction du principe de séparation jusqu'au projet de LAT 2).
- Quant au projet de LAT 2, cf. le site de l'ARE (extrait du site)  
*«Le 16 juin 2022, le Conseil des Etats a approuvé à l'unanimité le projet LAT 2. Il a en outre décidé que LAT 2 constituait le contre-projet indirect à l'Initiative pour le paysage. Le Conseil des Etats recommande de rejeter l'Initiative paysage. Le dossier passe maintenant au Conseil national.»*

6

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le projet de LAT 2

- Concerne la construction hors de la zone à bâtir mais pas seulement p. ex. :
  - Prise en considération du sous-sol dans toutes les décisions en matière d'aménagement du territoire (art. 3 al. 5 PLAT 2).
  - Modifications envisagées de l'art. 5 LAT sur la compensation des plus-values suite aux arrêts du TF Meikirch (1C\_233/2021 du 5.4.2022) et Münchenstein 2 (ATF 147 I 225).
- Planification directrice cantonale à instaurer pour la construction hors de la zone à bâtir (art. 8c et 8d PLAT 2).

7

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le projet de LAT 2

- Révision du régime des zones agricoles spéciales (art. 16a PLAT 2).
- Nouvelle zone non constructible avec un mécanisme de démolition / compensation (art. 18a PLAT 2). Prime à la démolition ?
- «Partie générale» sur la construction hors de la zone à bâtir (art. 23a à 23g PLAT 2).
- Risque de la case prison pour les contrevenants hors de la zone à bâtir (art. 24h PLAT 2) – l'infraction peut motiver la révision de la décision entrée en force.

8

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le projet de LAT 2

- Partie générale hors zone à bâtir du projet de LAT2
  - Pesée des intérêts dans la procédure d'autorisation de construire (art. 23a PLAT 2).
  - Subsidiarité ancrée dans la loi: l'utilisation des surfaces et volumes construits existants a priorité sur les nouvelles surfaces (art. 23b PLAT 2). Le principe de la priorité de l'agriculture productrice et dépendante du sol qui l'emporte sur toutes les autres utilisations est également ancré dans la loi.
  - Intégration dans le paysage nécessaire (art. 23c PLAT 2).
  - Obligations de démolir/exceptions/coûts (art. 23a à 23g PLAT 2).

9

---

---

---

---

---

---

---

---

## Les principes

- L'utilisation mesurée du sol (art. 75 Cst. féd.)
- Le principe de séparation
  - Quelle est la différence entre une zone à bâtir et une zone qui ne l'est pas?
  - Si la zone a pour but de structurer le bâti, elle est plutôt à bâtir (éléments d'interprétation: but et localisation).
- Le principe de concentration des constructions

10

---

---

---

---

---

---

---

---

## Le principe de séparation

**ATF 144 II 588** - zone agricole spéciale (Rarogne)

- Création d'une arène et de bâtiments destinés exclusivement à la mise en valeur et à la vente de produits agricoles locaux. Zone concernée par R3 et par l'A9 (zone d'attente).
- Incompatibilité avec l'art. 18 LAT (les activités et constructions planifiées doivent être faites en zone à bâtir).

11

---

---

---

---

---

---

---

---

## Le principe de séparation (1C\_74/2018 du 12.4.2019)

- Autorisation d'un immeuble de 9 appartements en zone à bâtir avec un accès existant à améliorer en zone agricole (goudronnage notamment).
- Acceptation du projet par les autorités cantonales.
- Recours au Tribunal fédéral admis faute d'une pesée des intérêts complète (examen de la nécessité de l'accès à cet endroit et alternatives possibles; principe de séparation du bâti et du non-bâti; mise en valeur du potentiel constructible si aucun autre accès n'est possible).

12

---

---

---

---

---

---

---

---

### La saga des SDA (1C\_389 et 394/2020 du 12.7.2022)

- Inventaire cantonal des surfaces d'assolement et volonté de mettre en zone bâtir des surfaces concernées par cet inventaire. Le TF définit les conditions et la portée du contrôle judiciaire sur cet inventaire qui n'est pas soustrait à tout contrôle incident.
- La remise en cause d'une SDA par la Commune n'est admise qu'à titre exceptionnel. Les critères doivent être ceux retenus pour les SDA de «première génération», les critères ayant été assouplis dans la directive de 2006. Recours admis et classement en zone à bâtir refusé pour les terrains en question.

13

---

---

---

---

---

---

---

---

### La concentration des constructions (ATF 141 II 50)

Recours contre un plan d'affectation qui prévoit l'aménagement d'une zone agricole intensive à proximité d'une parcelle propriété du recourant en zone de centre villageois.

Le Tribunal fédéral pose les principes suivantes de la zone agricole intensive:

- Le principe de la concentration s'applique de manière analogue à une zone agricole intensive qu'il s'applique également en zone à bâtir.
- L'examen du grief de violation du principe de concentration doit se faire en procédant à un examen global de la planification communale. Cela a notamment pour conséquence que le recourant peut, s'il y trouve un intérêt concret, faire valoir la violation du principe de concentration sur des zones planifiées loin de son bien-fonds. Si l'autorité n'examine pas à l'aune du principe de concentration toutes les zones, elle commet un déni de justice formel.

14

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les questions récurrentes

- Planification ou dérogation ?
- La subsidiarité. La construction est-elle nécessaire ...
- Au développement interne ?
- Le respect des aînés
- Quels sont les droits du voisin (en zone à bâtir) non agriculteur ?

15

---

---

---

---

---

---

---

---

### Planification ? (1C\_186/2021 du 28.2.22)

- Planification ou mise à contribution de l'**art. 24a LAT** pour l'aménagement d'un parc forestier à bisons européens mi-sauvages. Nécessité de les mettre hors de la zone agricole.
- Rappel de la jurisprudence afférente à la planification et à l'interdiction de recourir à une dérogation lorsqu'une planification est nécessaire.
- En l'espèce, il n'y a pas de nécessité de recourir à une planification vu le peu d'impact et l'absence de constructions hormis la clôture pour les bisons.
- Durée limitée du projet (5 ans), 15 bisons au maximum et absence d'analogie avec un zoo (un seul gardien, pas de bâtiments pour les visiteurs).

16

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le caractère nécessaire du projet (1C\_457/2017 du 25.3.2019)

- Exploitation viti- et vinicole à Kastanienbaum (Horw LU) de Toni Ottinger.
- Pas de prise en considération des surfaces actuelles de bâtiments en propriété ou loués susceptibles de servir à l'activité agricole.
- Malgré une conformité à la zone admise à l'époque par le TF (1C\_647/2012), recours admis et projet annulé.

17

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le développement interne

- **1C\_426/2016 du 23.8.2017** (transformation d'une étable en porcherie)
  - Un agriculteur demande à pouvoir transformer son étable en porcherie. Cela lui est refusé au motif qu'il cesse d'élever des animaux en lien avec la terre pour élever des animaux sans aucun lien avec la terre.
  - Le TF interprète l'art. 36 al. 1 OAT et arrive à la conclusion, après délibérations publiques, que la nouvelle affectation de la construction demandée n'est pas conforme à la zone agricole: selon l'art. 16a al. 2 LAT, l'installation ne sert pas au **développement interne** de l'entreprise agricole (innere Aufstockung; consid. 5).
  - En résumé, indépendamment des calculs à faire selon l'art. 36 OAT, le cœur de l'entreprise agricole ne doit pas reposer sur des animaux sans liens avec la terre. L'activité en lien avec la terre doit rester prédominante.

18

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le respect des aînés (ATF 145 II 182 du 7.2.2019)

- Arrêt concernant la possibilité d'aménager en zone agricole un logement pour la génération appelée à prendre sa retraite (abtrete Generation).
- Refus d'autorisation pour un tel logement d'autant plus que l'entreprise agricole élève des chevaux (entre autres).
- Articulation des dispositions sur l'élevage des chevaux avec la possibilité pour l'ancienne génération d'avoir un logement.
- Recours des constructeurs rejeté par le TF.

19

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les rapports de voisinage

- Distance à tenir entre les bâtiments de la zone à bâtir et la zone agricole ?
- Portée des normes privées ?
- Portée des servitudes privées ? (cf. Wermelinger A., sa contribution in Servitudes, territoire et approvisionnement énergétique: trio explosif ?, Neuchâtel 2022)

20

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les rapports de voisinage (ATF 145 I 156 du 31.10.2018)

- Commune de Wollerau (SZ): projet de construction dont la route d'accès se trouve immédiatement à la limite entre la zone à bâtir et la zone agricole mais sur la zone à bâtir.
- Y a-t-il une distance à tenir par rapport à la zone agricole pour autoriser une construction ou une installation ?
- La réponse est oui si la construction/installation en question génère un impact sur la zone agricole auquel cas on devrait la reculer jusqu'à ce qu'elle ne mette plus à contribution la zone agricole.

21

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les rapports de voisinage /le biogaz (1C\_333/2019 du 5.11.2021)

- Rappel des principes en matière de pollution de l'air.
- Force obligatoire des normes d'Agroscope par rapport aux distances à respecter. Rappel par le TF de la jurisprudence y afférente et qualification des différents documents édités par Agroscope.
- Renvoi dynamique aux normes d'Agroscope par l'Opair (consid. 3.2.1.). Constat du TF que ces normes (aides à la décision) sont peu claires et parfois contradictoires car elles portent sur une science complexe et évolutive.
- En tout état de cause, les mesures proposées par l'agriculteur ne permettent pas de diviser par 2 la distance demandée par les normes (environ 200 mètres au lieu des 100 mètres du projet).

22

---

---

---

---

---

---

---

---

### Art. 22 LAT (1C\_57/2021 du 3.2.2022)

- Arrêt rendu à 5 juges qui porte sur la possibilité ou non d'autoriser hors de la zone à bâtir une transformation respectivement une extension d'un bâtiment agricole (22 LAT).
- Rejet du recours par le TF. Confirmation de la légalité du projet.

23

---

---

---

---

---

---

---

---

### Art. 24a LAT (1C\_3/2021 du 26.8.2021)

- Changement d'affectation d'une écurie en 1993 qui, **sans travaux de construction**, est utilisée comme espace divisé loué à des tiers comme dépôts ou comme ateliers, le tout en zone agricole.
- Aucun impact sur l'environnement, l'aménagement du territoire ou l'équipement (seul un impact augmenté suffit sans examen de son intensité supplémentaire).
- Construction érigée ou transformée légalement hors de la zone à bâtir.
- La construction autorisée à des fins agricoles mais jamais utilisée à cette fin n'est pas été érigée légalement.

24

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'activité annexe à l'agriculture (art. 24b LAT)

• **1C\_54/2016 du 28.6.2017 (ATF 143 II 485)**

- Buvette d'alpage/activités accessoires non agricoles de l'agriculteur (chalet de l'Aplayau)
- Refus d'autoriser la transformation en buvette d'un chalet dans lequel ne vit plus aucune vache (vaches allaitantes). Le Tribunal fédéral casse le permis délivré par l'autorité communale et confirmé par le TAC vaudois.
- Concrètement, il n'y a pas de centre d'exploitation avec le chalet en question qui n'est plus utilisé pour l'agriculture. Aussi, il n'est plus question de pouvoir y autoriser une activité accessoire non agricole pour le paysan.

25

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'appartement de l'agriculteur/24c LAT (ATF 147 II 25 du 20.5.2020)

- Dans cet arrêt, le TF a tranché la question de savoir si l'art. 24c LAT était applicable aux constructions encore utilisées comme logements conformes à la zone agricole ou non.
- Le recourant défendait la position selon laquelle l'agriculteur qui avait continué son activité ne devait pas être plus durement traité que celui qui avait cessé son activité.
- Après une longue interprétation de l'art. 24c LAT et de la législation dérivée, le TF est arrivé à la conclusion que l'art. 24c LAT ne s'appliquait pas aux logements dévolus au chef d'exploitation ou à la génération qui prend sa retraite. Dans le cas d'espèce, les transformations opérées excèdent également le cadre de l'art. 24d LAT.

26

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Cabanon/24c LAT (1C\_162/2021 du 8.9.2021)

- Raccordement aux égouts d'un cabanon de jardin (non habité) propriété de non-agriculteur: permis ou interdit?
- En principe interdit car les travaux de transformation ne doivent pas permettre d'habiter de manière permanente une habitation habitée à l'origine de manière temporaire.
- Aussi, l'installation d'un chauffage ou le raccordement au réseau électrique d'une habitation ne sont en principe pas permis (consid. 2.1.1.).
- Même s'il n'y a pas de modification de l'aspect extérieur de la construction (travaux souterrains), prise en considération de l'ensemble des éléments y compris sur l'équipement.

27

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Rucher/24c LAT (1C\_519/2020 du 28.10.2021)**

- Pas de mise au bénéfice de la situation acquise d'un rucher construit sans autorisation dans les années 50 ou 60 mais qui, entretemps, a vu sa fonction et sa structure constructive évoluer pour comprendre notamment une habitation.
- Intérêts prépondérants de la protection de la nature (protection des hauts-marais) contraires au maintien de la construction à cet endroit.
- Recours de ProNatura Lucerne admis dans le cas d'espèce.

28

---

---

---

---

---

---

---

---

**Art. 24c LAT (1C\_519/2020 du 28.10.2021)**

- En règle général, l'état du droit qui prévaut est celui qui prévaut au moment de la construction.
- Font exceptions à cette règle les dispositions légales qui protègent les eaux, la nature, le patrimoine et l'environnement (ATF 139 II 470), dispositions qui sont d'application immédiate.
- Font partie de ces dispositions d'application immédiate les règles relatives à la **protection des marais**, lesquelles prévoient du reste un effet rétroactif qui impose un devoir de rétablir les lieux sur les constructions érigées après le 1.6.1983.

29

---

---

---

---

---

---

---

---

**Autres intérêts/24c LAT (1C\_651/2021 du 24.5.2022)**

- Pas de protection de la situation acquise pour des bâtiments agricoles non habités.
- Cela vaut indépendamment du fait de savoir si le bâtiment en question est situé en zone agricole ou en zone sans affectation (übriges Gebiet).

30

---

---

---

---

---

---

---

---

**Arosa/24d LAT (ATF 145 II 83 du 12.12.2018)**

- Refus de laisser transformer un bâtiment agricole (du type grange-écurie) en résidence secondaire au sein d'une Erhaltungszone (Arosa GR).
- Obligation de prévoir un plan de protection pour pouvoir appliquer l'art. 24d LAT à ce type de construction.
- Problème de la multiplication des équipements hors de la zone à bâtir.
- Donc problème également au niveau des résidences secondaires.

31

---

---

---

---

---

---

---

---

**Binn/24d LAT (ATF 147 II 465 du 11.8.2021)**

- Commune de Binn. Débats publics organisés au TF sur une affaire portant sur la transformation d'un rural (grange-écurie) en habitation.
- Le TF à 3 juges contre 2 a refusé la possibilité de transformer ce type de construction dans la mesure où le rural est déjà fortement désaffecté.
- Construction protégée ou révélatrice du paysage. Renvoi de la LRS.
- Pas de qualités intrinsèques suffisantes de l'objet pour être considéré seul comme digne de protection. La nécessité de protection est examinée librement par le TF en application du droit fédéral; en l'occurrence, pas de nécessité de protection.

32

---

---

---

---

---

---

---

---

**Wädenswil/24d LAT (1C\_492/2021 du 30.6.2022)**

- Classification ou non d'un objet hors de la zone à bâtir considéré comme digne de protection de par sa seule situation (Situationswert), sans que l'objet en question soit également digne de protection car révélateur d'une époque ou autre.
- Refus de la Commune de Wädenswil de le considérer comme digne de protection cassé par le TAC ZH.
- Rejet du recours par le TF et confirmation du jugement cantonal.

33

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'ARE veille (1C\_238/2021 du 27.4.2022)

- Qualité pour recourir de l'ARE explicitée au sein de cet arrêt. L'ARE peut recourir sans avoir participé aux stades antérieurs et présenter de nouveaux griefs de fait ou de droit devant le Tribunal fédéral (avec droit d'être entendu de l'intimé; consid. 1.1).
- Si le droit de participation de l'ARE n'est pas respecté, la décision n'entre pas en force vis-à-vis de l'ARE et la décision peut encore être attaquée sitôt que l'ARE en a connaissance (consid. 1.3.1).
- Le principe de coordination (matérielle et formelle) et la nécessité d'une pesée globale des intérêts pour autoriser un projet hors de la zone à bâtir obligent à reconnaître à l'ARE le droit de recourir dans le cas d'espèce même contre les décisions qui n'ont pas été portées devant le Tribunal fédéral, ces décisions ayant été prises pour des autorisations dans le cadre d'un concept d'exploitation commun à deux entreprises équestres.

34

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'ARE veille (1C\_238/2021 du 27.4.2022)

- Bon résumé du droit des bâtiments équestres (art. 16a<sup>bis</sup> LAT; art. 34b OAT qui renvoie à 34 OAT) et de la construction conforme à la zone en zone agricole.
- Entreprise agricole au sens de la LDFR (Quand? 1 UMOS)
  - ODFR
  - OTerm
- L'implantation de l'ouvrage doit être objectivement et impérativement imposée par sa destination (ATF 125 II 278).

35

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'ARE veille (1C\_238/2021 du 27.4.2022)

- Subsidiarité: les surfaces et les volumes existants doivent être utilisés en priorité (ATF 129 II 413). Nécessité d'examiner si d'anciennes constructions ne peuvent pas être démolies (TF 1C 647/2012). Le tout ne peut pas excéder les besoins de l'entreprise (consid. 2.2).
- Dimensionnement des aires de sortie en toute saison (différentes des surfaces de travail – rond de longe, terrain d'équitation ou carrousel). Conflit entre le bien-être des équidés et l'aménagement du territoire qui réserve le maximum de terres à la production agricole. Les surfaces (minimales et maximales) pour le bien-être animal sont en principe fixées au sein de l'OPA.
- Rôle du guide de l'ARE «*Comment l'AT appréhende les activités liées au cheval ?*», Version 2015.

36

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'ARE veille (1C\_238/2021 du 27.4.2022)

- Nécessité de préserver au maximum les surfaces productives (enherbées).
- Interdiction d'un nouvel abri pour ranger les obstacles nécessaires au saut (à voir si le stockage peut se faire dans les bâtiments existants ou dans une autre zone, un certain déplacement devant être également prise en considération).
- Pas de possibilité d'autoriser les activités avec enfants autour du cheval (offre commerciale qui tombe sous 24b LAT et 40 OAT). Il doit y avoir preuve que les cours en question ne peuvent avoir lieu qu'en zone agricole, car ils devraient mettre en avant la vie à la ferme et l'activité agricole. En l'occurrence, ces cours peuvent avoir lieu hors de la zone agricole.

37

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'ARE veille (1C\_238/2021 du 27.4.2022)

- Grief des bâtiments d'exploitation surdimensionnés. Le maximum réside dans les surfaces fixées dans l'OPA. Les besoins actuels de l'entreprise doivent être considérés, voire des besoins futurs s'ils vont se réaliser avec une certaine vraisemblance, s'ils ressortent du concept d'exploitation ou d'une base analogue, les simples déclarations d'intention étant insuffisantes (consid. 9.1.2). On peut prendre une certaine marge (env. 10 %).
- Examen de la nécessité d'avoir une halle pour abriter 7 tracteurs (consid. 10.2). Les tracteurs doivent être nécessaires à la propre entreprise agricole. Prise en compte des propriétés ou des locations ou si l'entreprise a provoqué elle-même son besoin (p. ex. en résiliant un bail).

38

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Plus de péremption !/? (ATF 147 II 309)

- TF 1C\_249/2017 du 14.11.2017
- 4.1.1. Selon la jurisprudence, la compétence d'exiger la démolition d'une installation sise hors de la zone à bâtir pour rétablir une situation conforme au droit est soumise, de par le droit fédéral, à un délai de péremption de trente ans, que les cantons ne sont pas habilités à assouplir (cf. arrêt 1C\_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 10.4 et 10.5 et les arrêts et références cités). Exceptionnellement, cette compétence peut être exercée au-delà du délai en question si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure. Inversement, l'autorité peut en être déchu avant l'écoulement des trente ans lorsque le principe de la confiance le commande (cf. ATF 136 II 359 consid. 7 p. 365 ss; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39; arrêt 1C\_412/2016 du 1<sup>er</sup> décembre 2016 consid. 2.5). C'est notamment le cas lorsque l'autorité compétente a toléré pendant des années un état dont elle connaissait ou aurait dû connaître l'illegalité; cependant seul celui qui a agi de bonne foi peut y prétendre (cf. ATF 136 II 359 consid. 7 p. 365 ss; 132 II 21 consid. 6.3 p. 39).

39

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Hors zone à bâtir (ATF 147 II 309)

- Pas de péremption du droit de demander la remise en état d'une construction illégale hors de la zone à bâtir après 30 ans.
- Revirement de jurisprudence par rapport à l'arrêt précité.
- Initiative cantonale (VS) du 23.3.2022.
- Motion de la Commission d'AT du CN admise par le CN le 17.3.2022.
- Traitement dans le cadre de la LAT 2 ?

40

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les remises en état (1C\_709/2020 du 24.8.2021)

- Caractère vain d'évoquer les renseignements téléphoniques reçus de la part de l'autorité.
- Caractère vain d'évoquer une pratique relativement ancienne (années 2000) communale qui consistait à délivrer les permis de construire hors de la zone à bâtir, respectivement à recevoir une procédure d'annonce pour de menus travaux de transformation (consid. 3.2.2).

41

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les remises en état (1C\_709/2020 du 24.8.2021)

- **4.2.2.** Nécessité de l'autorisation cantonale.
- Principe issu de la première LAT et contenu déjà avant au sein du droit relatif à la protection des eaux. Ancré dans la loi fédérale depuis la révision du 20 mars 1998.
- *«Bau- und Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone, die ohne die Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde von der Gemeinde erlassen werden, sind nach ständiger Rechtsprechung nicht nur anfechtbar, sondern nichtig».*
- *«Aufgrund ihres fundamentalen Charakters ist die Erforderlichkeit einer kantonalen Mitwirkung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone grundsätzlich auch ohne juristische Beratung als bekannt vorauszusetzen».*

42

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les remises en état (1C\_418/2021 du 10.3.2022)

- Droit applicable: droit qui est en vigueur au moment où les infractions ont été commises sauf si l'évolution du droit est plus favorable à la situation des propriétaires (consid. 2.1.).
- Bonne foi: le fait que cela ne soit pas le constructeur qui soit le propriétaire actuel ne change pas la situation juridique.
- La reprise en juin 2018 de la procédure laissée en l'état depuis l'envoi du courriel du 21 juillet 2011 exclut au demeurant que l'on puisse prêter une quelconque volonté de sa part d'accepter une situation non conforme au droit (cf. arrêt 1C\_302/2016 du 18 janvier 2017 consid. 5.4); par ailleurs, seule une tolérance de longue durée d'un état contraire au droit pourrait conduire à considérer que l'autorité serait déchuée du droit d'ordonner l'exécution de l'ordre de démolition en vertu des règles de la bonne foi (consid. 3.3.).

43

### Les remises en état (1C\_462/2021 du 25.4.2022)

- Pas de possibilité de se prévaloir du principe de la bonne foi du fait que l'autorité compétente a mis plus de 4 ans pour ordonner la remise en état.
- Pas de portée de la décision constatatoire prise en 1994 du Service administratif selon laquelle l'immeuble n'est plus un immeuble affecté à l'agriculture (LDFR).
- Attention au 4a al. 1 ODFR (obligation pour l'autorité en matière de LDFR de requérir l'autorisation de la part de l'autorité compétente en matière de construction).

44

### En conclusion...

Certes,

Il n'est pas nécessaire de le dire aux enfants...

45

**En conclusion...**

...mais comment le faire comprendre à nos clients ?

Merci de votre attention !

---

---

---

---

---

---

---