La garantie de la propriété et les plans d'aménagement

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 2

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125742

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

La garantie de la propriété et les plans d'aménagement

Il y a un peu plus d'un an, E. Kung, professeur d'économie politique à l'Université de Saint-Gall, publiait un important article sur «La propriété foncière et l'aménagement du territoire[1]». Bien que ledit article ait joui d'une large diffusion, il nous semble intéressant d'en reprendre quelques points.

De tout temps, l'utilisation du sol a donné lieu à des excès. Pensons aux forêts décimées sans que l'on se soit inquiété des conséquences. «On sait depuis longtemps, déclare le professeur Kung, par l'exemple de certaines régions méditerranéennes, que ces défrichements peuvent provoquer une dépréciation du climat par assèchement du sol et modification du régime des eaux souterraines. Par là, l'humus risque d'être emporté par les pluies et de ne pouvoir se renouveler. Le patrimoine commun subirait alors des dommages irréparables, dépassant de beaucoup le tort que le propriétaire se serait fait à lui-même.» Si l'on veut donc éviter ces dangers, il faut obliger le propriétaire de forêt à reboiser les surfaces défrichées. Sa liberté de disposition s'en trouvera sensiblement restreinte. «La preuve en est que l'exploitation forestière est d'un rapport inférieur à d'autres types d'exploitation. Or cette limitation de la propriété n'en est pas moins absolument indispensable en raison des intérêts supérieurs de la communauté. Lorsque le laisser-faire, la concurrence ont de telles conséquences, la planification doit apporter les restrictions qui s'imposent.»

L'espace nécessaire aux voies de communication

Mais aujourd'hui le sol est de plus en plus sollicité par l'industrie, le commerce, la construction de logements et de voies de communication. Et ici aussi l'Etat a dû imposer un ordre. «Tout d'abord, il est manifeste que le système concurrentiel au sens d'une économie livrée à elle-même ne permet pas l'édification d'un réseau de voies de communication adapté aux exigences modernes – et surtout pas lorsque le propriétaire foncier, s'appuyant sur la garantie constitutionnelle de la propriété, peut refuser de vendre le terrain qui serait nécessaire. Il est donc inévitable d'adapter la garantie de la propriété en vue d'octroyer au secteur public la possibilité d'exproprier si l'on veut que soient réalisés les voies ferrées, routes, parcs de sports, parcs publics, écoles et bâtiments administratifs dont ne peut se passer une communauté moderne. ... D'autre part, la croissance démographique provoque, surtout à la périphérie des villes, l'affectation au logement et à l'activité économique de terrains exploités jusqu'ici par l'agriculture. Cette évolution n'est pas tant inquiétante par la disparition des terres agricoles que par le foisonnement chaotique des banlieues et des cités satellites résultant d'une libre disposition du sol. Ici de nouveau, la liberté de disposition découlant de l'économie du marché conduit à des résultats incompatibles du point de vue de la communauté et de la croissance à long terme.»

Le droit de construire, qui tire son origine de la liberté de disposition, entraînerait une situation chaotique. Il ne peut donc être maintenu intégralement dans un secteur à densité quelque peu forte sans qu'il en résulte des conditions de vie inhumaines. «En conséquence, il faut, pour régler l'usage du sol, établir des conditions dans le seul cadre desquelles le droit de disposition pourrait s'exercer. ... Dans les régions à forte densité démographique, cela implique, entre autres choses, une délimitation des zones résidentielles, industrielles et agricoles. ... Un autre signe de cet aménagement auquel on tend est constitué par le fait que les constructions ne peuvent pas toujours être implantées à l'endroit où leurs futurs propriétaires voudraient les voir. Dans le cas contraire, il résulterait une dispersion des constructions qui ferait perdre tout espoir de délimiter les zones vertes, les secteurs industriels et les espaces nécessaires au délassement ou tout au moins rendrait la tâche bien plus difficile. Il est donc nécessaire de prévoir dans chaque localité une zone pour les constructions. En dehors de cette zone (et peut-être d'une zone de transition) par contre, le sol devrait être réservé à l'agriculture. Il va sans dire que la zone de construction serait agrandie au cours de l'évolution – à condition toutefois de maintenir suffisamment de surfaces vertes.»

La question de l'indemnisation

Le professeur Kung examine ensuite ce qui, progressivement, devient la croix de l'aménagement.

«Il est juste de rappeler que l'Etat doit, en raison de la garantie de la propriété, protéger la propriété de ses citoyens contre toutes les atteintes. Il faut toutefois ajouter que cette garantie ne s'applique qu'à l'existence de la propriété et non au droit absolu de disposition. L'Etat doit au contraire se réserver la possibilité d'édicter des normes restrictives lorsque le bien public l'exige.

» ... Il est dans la nature des choses que tous les gens ne soient pas traités de la même manière. ... En conclusion, il semble évident qu'une indemnité pour expropriation partielle ne doit être accordée que dans des cas particulièrement graves et non en vertu d'un principe général. Une compensation partielle de la perte subie serait peut-être aussi indiquée. Il est à remarquer encore que les personnes préjudiciées supportent la charge de dispositions dont d'autres bénéficient.»

Il n'est rien besoin d'ajouter à cette analyse. Sinon pour relever qu'elle nous montre l'urgence de réaliser. Or, il n'existe pas encore de zone agricole dans la législation fédérale, les cantons ne soutiennent que trop peu l'équipement des terrains à bâtir et la péréquation des finances et surtout des charges entre communes ne progresse que très peu. On tolère encore la dispersion de constructions équipées de puits perdu ou de fosse septique à l'action

[1] *Wirtschaft und Recht*, 4/1963.

Une petite ville va surgir près de Lucerne

Le célèbre architecte finlandais Alvar Aalto – qui est professeur honoraire de l'EPF – va jeter les plans d'un grand centre d'achat à Lucerne, dans un nouveau quartier. Le plan d'aménagement de cette zone est déjà exceptionnel pour la Suisse: 4000 personnes doivent vivre dans un parc, car *le caractère de l'ancienne propriété patricienne de «Schönbuhl» doit être conservé.* Il faut donc y intégrer les réalisations modernes.

Pour la première fois dans l'histoire de la construction en Suisse, un projet du professeur d'architecture et d'urbanisme d'Helsinki viendra sur la table d'un service cantonal: ce qui ne fut pas donné à notre compatriote Le Corbusier est offert à Alvar Aalto. Appelé à la demande d'une vieille famille patricienne lucernoise, il a été chargé de faire les plans *d'une construction de 13 étages,* qui sera à la fois un immeuble commercial et locatif comme aussi la masse dominante d'un nouveau quartier d'habitation et d'un centre d'achat. La réalisation de cet ensemble sera progressive et il comprendra des immeubles locatifs de 2 à 7 étages placés dans la verdure. Au total, *plus de 1000 appartements* et plus de 4000 habitants, soit la population d'un gros village.

Les lignes générales de cette colonie ont d'ailleurs été fixées par le propriétaire de cette campagne, qui doit garder son caractère noble au bord du lac. Cela doit être un quartier modèle, une attraction de plus pour Lucerne, et un exemple. Bien que près des deux tiers des 19 hectares de verdure doivent être «construits», les bâtiments doivent, eux, s'adapter au paysage et s'intégrer dans la verdure. On renoncera donc au rassemblement des immeubles massifs, comme on le voit trop souvent.

La rive du lac restera une zone verte. En fait, la densité d'habitation diminuera au fur et à mesure qu'on descendra vers le lac, et cette zone se terminera par quelques petites villas basses. D'autre part, un rideau d'arbres protégera la rive des habitants, et vice versa.

Ainsi, les habitants de ce quartier auront le plaisir *de vivre dans un parc magnifique et à l'heure de la ville. Quant à la rive du lac, elle sera ouverte à tous.* C'était là une des conditions posées par le Conseil communal pour accorder son autorisation à ce projet. D'ailleurs, les habitants de Schönbuhl disposeront d'une *plage privée.*

Mais une cité de 4000 habitants doit être pourvue de l'intendance. Les architectes ont donc décidé de réunir tous les services et les magasins sous un seul toit. Ce centre d'achat doit être prêt à fonctionner à la fin de l'an prochain. On n'y trouvera pas seulement une rue commerçante, avec tout ce que l'on peut désirer, de la boutique au magasin à rayons multiples; il y aura encore, à côté des places de stationnement, des restaurants et des bars, des places de jeux pour adultes et pour enfants.

La construction dominante du quartier sera cette masse verticale de treize étages dont la réalisation est confiée à Alvar Aalto, tandis que l'aménagement intérieur est confié au professeur Alfred Roth, un ami du grand bâtisseur finnois.

«Journal de la Construction de la Suisse romande.»

---

insuffisante. Et cela alors qu'il s'agit pour nous de développer notre instrument politique et juridique aux besoins de la société moderne afin d'assurer les valeurs fondamentales de la Confédération. «Nous sommes confrontés à ce problème, déclarait M. K. Kim, conseiller d'Etat d'Argovie, lors de la journée de l'aménagement du territoire à l'Exposition nationale, comme peut-être aucune génération avant nous. Nos principes politiques, ajoutait-il, doivent être adaptés. Dans la deuxième partie du XXe siècle, ils ne peuvent rester les mêmes qu'au XIXe siècle. Ne considérons pas notre structure politique comme un monument historique.» Ce qui n'empêche pas que l'aménagement du territoire doit être subordonné aux principes de notre Etat, que sont la structure fédérative, l'autonomie communale, la propriété privée, les libertés civiques et économiques du citoyen. *Aspan.*