Aménagement du territoire : la protection d'une croupe de colline

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

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **50 (1977)**

Heft 12

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128037

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

Aménagement du territoire

La protection d'une croupe de colline

La réglementation des constructions et le plan de zone de la ville de Schaffhouse, qui sont entrés en vigueur le 28 mai 1969, ont prévu une interdiction de bâtir sur un terrain d'au moins 1000 m² et sur une partie d'un autre terrain d'environ 6000 m², situés l'un et l'autre sur la croupe d'une colline. Le Conseil d'Etat du canton de Schaffhouse a rejeté des recours, en alléguant qu'il s'agissait de sauvegarder une croupe de colline caractéristique et influençant l'aspect du paysage, laquelle devait être maintenue libre de toute nouvelle construction pour des raisons de protection de la nature.
Les propriétaires X et Y ont recouru en 1972 auprès de la commission cantonale d'estimation pour cause d'expropriation matérielle, et ils ont exigé des indemnités d'un peu plus de 108 000 et 600 000 fr. Leurs recours ayant été rejetés, ils s'adressèrent au Tribunal supérieur du canton de Schaffhouse. Celui-ci rejeta les recours le 19 novembre 1976. Dans son jugement abondamment motivé, il est dit que les parcelles en cause n'ont été utilisées jusqu'ici que pour l'agriculture. Néanmoins, on pourrait admettre une expropriation matérielle si, d'après les circonstances, il y avait tout lieu de croire que les parcelles auraient été bâties à brève échéance (cf. ATF 101 Ia 227 cons. 4a; 469; 98 Ia 386 cons. 3). Le Tribunal examina dans son jugement si les chances de construction existaient au moment de l'entrée en vigueur de la restriction de bâtir, soit le 28 mai 1969. Il le nia en faisant état des difficultés qui existaient déjà en mai 1969 pour un équipement satisfaisant, en ce qui a trait à l'élimination des eaux usées d'une part, et aux voies d'accès d'autre part. Le 1er juillet 1972 est entrée en vigueur la nouvelle loi fédérale sur la protection des eaux, et, le 16 avril 1971, l'ordonnance cantonale sur l'équipement technique. D'après la loi fédérale sur la protection des eaux, les parcelles des propriétaires X et Y ne peuvent plus être bâties, car elles se trouvent en dehors de la zone des constructions; on ne pourrait pas non plus considérer que l'emplacement de ces constructions s'imposerait par leur destination. De plus, d'après le nouveau droit cantonal, il faudrait construire une route d'accès d'au moins 4,5 m. de large et dont l'utilisation par des véhicules à moteur soit assurée. Tel n'est pas le cas. D'après le droit en vigueur, les parcelles de Y et Y ne peuvent donc être bâties pour des raisons de police (eaux usées, trafic et police du feu) et, selon la jurisprudence, ces limitations doivent être acceptées sans indemnité. En conformité avec la conception que le professeur A. Kuttler a exposée dans une étude destinée à l'Association suisse pour le plan d'aménagement national (cf. le «Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung», tome 76/1975, p. 497 ss.), le Tribunal supérieur du canton de Schaffhouse a décidé qu'il fallait partir de la nouvelle situation juridique. Même si, lors de l'entrée en vigueur de la restriction de propriété (28 mai 1969), il y avait eu une expropriation matérielle, il aurait fallu tenir compte du fait qu'elle est devenue caduque en raison des modifications du droit fédéral et du droit cantonal apportées avant que ne soit déposée la plainte auprès de la commission cantonale d'estimation. X et Y n'auraient donc, dans ce cas non plus, pas eu droit à une indemnité.

ASPAN

Peut-on construire le long d'un lac sur des remblais?

D'une façon générale, il n'est pas possible de répondre à cette question. Aussi l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 juin 1976 présente-t-il d'autant plus d'intérêt pour la propriétaire d'une parcelle dans la commune de Männedorf, parcelle qui longe le lac sur 85 m. de longueur et qui a une surface de 3433 m² (ATF 102 Ia 122 ss.). «A l'exception d'un petit segment au bord de la route du lac, la parcelle consiste en terrains remblayés, sur la base de concessions de l'Etat. Or, il est dit dans les concessions que: «Pour l'exécution de constructions sur les remblais, il y a lieu de requérir l'autorisation de la direction des travaux publics.»
Selon la réglementation des constructions et le plan de zone de la commune de Männedorf, de 1952, la parcelle de la propriétaire se trouve dans la zone verte et, depuis 1969, elle fait partie de la zone d'interdiction de construction. Jusqu'en 1969, aucune prescription sur l'aménagement du territoire ne se serait opposée à des constructions sur la parcelle. «La discussion porte sur la question de savoir si, déjà avant l'attribution de la parcelle à la zone d'interdiction de construction, la direction cantonale des travaux aurait pu sans autre interdire des constructions dans la concession... ou si toute concession comportait en principe et de tout temps la possibilité de construire (protégée par la garantie de propriété).» La commission d'estimation compétente, le tribunal administratif et le Tribunal fédéral refusèrent une indemnité pour l'interdiction de construire sur le terrain remblayé selon les concessions. Par là, le Tribunal fédéral a reconnu notamment qu'il n'y a pas besoin d'une base légale spéciale pour exclure dans une concession la construction de bâtiments sur le terrain gagné sur le lac. En fait, certes, la direction des travaux a permis pendant longtemps et sans restrictions spéciales la construction de bâtiments sur de tels terrains. «Avec le temps, cependant, la jurisprudence devint plus réservée, et des directives furent établies qui doivent garantir plus de souplesse en matière de constructions.» L'idée de base d'une large restriction d'utilisation dans l'intérêt public est dûment exprimée dans les conditions générales des installations sur terre ferme du 27 février 1948, et des constructions riveraines et autres sur de telles installations, de la même date: «C'est ainsi que pour d'éventuelles constructions de routes ou pour des promenades publiques, etc., le terrain nécessaire doit être cédé gratuitement; les constructions sur terre ferme doivent être enlevées sans indemnité par le propriétaire sitôt que la nécessité s'en fait sentir pour l'aménagement d'un chemin riverain, d'une promenade, d'une route côtière, etc. Même si ces dispositions ne font pas partie intégrante des concessions octroyées antérieurement, leur contenu peut-être considéré comme un indice que la propriété d'installations sur terre ferme a été de tout temps limitée par l'obligation de tenir compte de l'intérêt public... Etant donné cette situation juridique, la possibilité de construire sur un terrain grevé de la réserve générale d'autorisation n'offre aucune chance future d'une utilisation protégée par la garantie de propriété, et en tout cas pas si, d'après la situation du terrain, son importance pour l'environnement et le comportement des autorités, on ne pouvait pas compter sur l'autorisation de construire.» (ATF 102 Ia 128 s.)

ASPAN