

Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura
Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura
Band: 46 (1975)
Heft: 10

Rubrik: Aménagement du territoire

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Regroupements de terrains à bâtir

En maint endroit, des terrains d'un contour fâcheux empêchent une implantation rationnelle des constructions. Malgré la garantie de propriété, cantons et communes n'étaient pas obligés de jouer le rôle de spectateurs ; ils pouvaient bien au contraire procéder à des regroupements de terrains. En 1912, déjà, le Code civil suisse mentionnait ces droits des cantons dans son fameux article 702. Les cantons pouvaient aussi invoquer les prescriptions sur les améliorations des terrains agricoles pour procéder à des regroupements parcellaires. Aux termes de l'article 703 CCS, les deux tiers au moins des intéressés possédant plus de la moitié du terrain devaient avoir approuvé un tel regroupement. Petit à petit, plus d'un canton assouplit les conditions mises au regroupement des terrains à bâtir. Occasionnellement, le droit en vigueur autorise aussi le Conseil communal à prescrire de lui-même des regroupements parcellaires (cf. par exemple l'article 80, 1^{er} alinéa, lettre b), de la loi sur les constructions du canton de Berne et l'article 41 de la loi sur l'aménagement du territoire du canton des Grisons). La Confédération a maintenant fait le nécessaire en vue d'assurer une vaste unification du droit. D'après la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et

l'accession à la propriété de logements, que le Conseil fédéral vient de mettre rétroactivement en vigueur au 1^{er} janvier 1975, le regroupement de parcelles bâties ou non bâties est introduit par une décision des autorités cantonales compétentes ou de la majorité des propriétaires fonciers intéressés auxquels appartient plus de la moitié du périmètre touché. « Les cantons peuvent accorder aux communes la faculté d'ordonner d'office le regroupement ; ils peuvent également alléger les conditions auxquelles est subordonnée la décision des propriétaires fonciers sur l'introduction du regroupement » (article 8, 2^e alinéa, de cette loi). Ce qu'il y a de nouveau dans notre droit, c'est la prescription que lorsque les rapports de propriété sont réglés à nouveau, l'attribution des biens-fonds peut être liée à l'obligation des propriétaires d'y construire dans un délai acceptable ou de les mettre à disposition à des fins de construction (article 9 de la loi). Comme ladite loi oblige les cantons à régler la compétence et la procédure et qu'elle accorde à cet effet un délai de trois ans au plus, cela peut durer dans les cantons jusqu'au 1^{er} janvier 1978 avant que les prescriptions progressistes de la Confédération soient directement applicables.

Conditions mises aux limitations de propriété

Dans le cadre de leurs attributions constitutionnelles, la Confédération et les cantons peuvent, par voie législative, prévoir des restrictions de propriété dans l'intérêt de la communauté. Si ces restrictions équivalent à une expropriation il y a lieu de verser une juste indemnité (article 22 ter de la Constitution fédérale). Récemment, lors de l'appréciation d'un recours, le Tribunal fédéral a dû s'occuper non pas de la base légale ou de la

question de l'indemnité, mais de l'intérêt public. Les répartitions par zones, déclara-t-il, sont compatibles quant au fond avec la Constitution lorsque l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé opposé et qu'au surplus, les limites résultant de l'égalité devant la loi sont observées (article 4 de la Constitution fédérale). « A vrai dire, il y a lieu de relever que le principe de l'égalité n'a qu'une influence réduite lors de mesures de pla-

nification (ATF 95 I 550). Il est dans la nature de la planification que des délimitations de zones créent des inégalités et que, selon les circonstances, des terrains contigus dont les fonctions ne se distinguent pas les unes des autres pour le propriétaire soient grevées de restrictions de propriété fort différentes. Constitutionnellement, il suffit que la délimitation soit objectivement défendable, donc pas arbitraire. En ce sens, le principe de l'égalité devant la loi coïncide avec l'interdiction de l'arbitraire... Egalement en

pesant l'intérêt public de certaines mesures de planification et les intérêts privés opposés, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue lorsque la prise en considération de circonstances locales vient au premier rang... La responsabilité principale de l'application exacte et conforme à la Constitution de la police des constructions et du droit de l'aménagement du territoire incombe, pour autant, aux instances cantonales de recours et de surveillance » (ATF 99 I a 715).

Indemnité pour le terrain précédant la ligne de construction

Pour les élargissements de rues, il faut à tout moment céder une bande de jardin précédant la maison. Lorsque le canton ou la commune acquiert ce terrain, doivent-ils payer le même prix que pour la parcelle à l'arrière ou cette bande vaut-elle moins ? Il est incontestable que l'indemnité d'expropriation doit être calculée de telle manière que l'exproprié n'ait ni perte ni gain ; après la cession, l'exproprié doit se trouver économiquement dans la même situation qu'avant (ATF 93 I 957). Ce principe ne donne cependant pas partout lieu aux mêmes conclusions. Fort heureusement, le Tribunal fédéral a pris une décision claire et nette lors de la cession d'un terrain à Zurich-Altstetten qui précédait une ligne de construction fixée déjà avant 1898. D'entente avec l'instance précédente, il a évalué ce terrain à un prix sensiblement inférieur à celui du terrain à l'arrière. Le tribunal déclare à ce propos ce qui suit : « Là où la surface expropriée n'entre nullement en ligne de compte pour une tractation autonome et n'a pas une véritable valeur vénale, comme c'est fréquemment le cas lors d'expropriations

partielles, en raison de la forme du terrain, de ses dimensions, de sa situation ou des restrictions de propriété à sa charge, l'indemnité doit se baser en premier lieu sur la valeur que la surface avait dans le cadre de l'ensemble de la parcelle ou en relation avec le reste de la parcelle. La perte de valeur peut fréquemment correspondre à peu près à l'ampleur de la diminution de surface ; dans ce cas, il se justifie de dédommager la surface à céder au prix par mètre carré de l'ensemble de la parcelle. Mais le dommage peut aussi être plus grand ou plus petit que la valeur moyenne de l'ensemble de la parcelle. C'est ainsi qu'en cas d'expropriation du jardin précédant une maison locative, si l'utilisation du bâtiment ou le rendement n'en souffrent pas, la moins-value du terrain est loin de correspondre au rapport existant entre la surface cédée et l'ensemble de la surface » (jugement du Tribunal fédéral du 27 février 1975. Source : Schweiz. Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, tome 76, mars 1975, N° 3 p. 98 f).