

## **BGE 101 IA 554 vom 8. Oktober 1975**

Bundesgericht (BGE), 1975-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_101 IA 554](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_101 IA 554)

FR: BGE 101 IA 554 du 8 octobre 1975

IT: BGE 101 IA 554 del 8 ottobre 1975

### **Regeste**

Regeste Bauten. Quartierplan. Gebäudehöhe. Es kann ohne Willkür angenommen werden, dass selbst in Gemeinden ohne allgemeinen Bebauungsplan ein Quartierplan gemäss freiburgischem Recht höhere Gebäude vorsehen könne, als für Grundstücke ausserhalb des Bauperimeters eines Bebauungsplanes höchstzulässig (zwei Stockwerke über Erdgeschoss) wäre. Die Bauten müssen in ihrer Höhe jedoch innerhalb gewisser Grenzen bleiben.

### **Volltext**

Urteilkopf 101 Ia 554 86. Extrait de l'arrêt du 8 octobre 1975 dans la cause Allemann et consorts contre Fribourg, Conseil d'Etat. Regeste Bauten. Quartierplan. Gebäudehöhe. Es kann ohne Willkür angenommen werden, dass selbst in Gemeinden ohne allgemeinen Bebauungsplan ein Quartierplan gemäss freiburgischem Recht höhere Gebäude vorsehen könne, als für Grundstücke ausserhalb des Bauperimeters eines Bebauungsplanes höchstzulässig (zwei Stockwerke über Erdgeschoss) wäre. Die Bauten müssen in ihrer Höhe jedoch innerhalb gewisser Grenzen bleiben. Sachverhalt ab Seite 554 BGE 101 Ia 554 S. 554 Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg a approuvé, après enquête publique et préavis des divers services compétents, un plan de quartier présenté par les propriétaires intéressés et prévoyant la construction, dans un quartier périphérique de Fribourg, de plusieurs bâtiments de sept et huit étages. Un certain nombre de propriétaires voisins, qui s'étaient opposés à ce plan et dont les oppositions avaient été écartées, ont formé contre la décision du Conseil d'Etat un recours de droit public pour violation des art. 4 et 22ter Cst. Ils se fondaient notamment sur l'art. 20 de la loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962 (LC), selon lequel les bâtiments à construire sur un terrain qui n'est pas compris dans le périmètre des constructions d'un plan d'aménagement communal ou régional ne peuvent dépasser deux étages sur rez-de-chaussée, sous réserve des exceptions prévues à l'al. 2 de cette même disposition. BGE 101 Ia 554 S. 555 Le Tribunal fédéral a rejeté. Erwägungen Extrait des motifs: 4. Les recourants soutiennent que la commune de Fribourg n'ayant pas de plan d'aménagement, les bâtiments prévus dans le plan de quartier ne pouvaient comporter plus de deux étages sur rez-de-chaussée et dépasser 10 m de hauteur que si les conditions posées par l'art. 20 al. 2 étaient remplies. Ils reprochent dès lors au Conseil d'Etat d'être tombé dans l'arbitraire en refusant d'appliquer l'art. 20 LC au plan de quartier litigieux. On ne saurait les suivre sur ce point. a) Il est vrai que la commune de Fribourg n'a pas encore de plan de zones légalisé, alors qu'elle devrait en avoir un depuis le 1er août 1967 (art. 73 LC); il est vrai également que, dans ces circonstances, la hauteur des bâtiments devrait en principe y être limitée selon l'art. 20 al. 1 LC. Mais il serait absurde de prétendre que dans une ville dont la plupart des quartiers comportent déjà de nombreux bâtiments de plus de trois niveaux, le législateur ait entendu empêcher de construire de tels bâtiments dès l'entrée en vigueur de la loi sur les constructions de 1962, ou même dès l'expiration du délai de l'art. 73 LC. L'établissement d'un plan d'aménagement communal

incombant aux autorités, on ne saurait faire supporter aux propriétaires privés l'absence d'un tel plan et leur interdire, sous réserve des seules exceptions de l'art. 20 LC, de construire des bâtiments de plus de trois niveaux, alors que la loi elle-même prévoit des solutions permettant de construire de tels bâtiments. Or, selon l'art. 41 LC, le plan de quartier est précisément prévu pour permettre la construction de bâtiments comportant plus d'étages que n'en autorise la réglementation communale. Rien ne permet de dire que cette disposition ne s'applique que dans les communes qui ont déjà un plan d'aménagement. Il n'est donc en tout cas pas arbitraire de considérer, comme le fait le Conseil d'Etat, qu'un plan de quartier peut prévoir des constructions dépassant les hauteurs mentionnées à l'art. 20 LC, et cela même dans des communes qui n'ont pas de plan d'aménagement général. On relèvera d'ailleurs que l'art. 36 LC, qui énumère les cas dans lesquels un plan de quartier peut être établi, porte BGE 101 Ia 554 S. 556 comme titre: "plan d'aménagement de quartier", de sorte que l'on peut admettre que le plan de quartier est un plan d'aménagement, ou en tout cas un élément du plan communal d'aménagement (cf. LC art. 5 lettre B), et que partant l'art. 20 LC, prévu pour les terrains non compris dans le périmètre des constructions d'un plan d'aménagement, n'est pas applicable dans le périmètre d'un plan de quartier; c'est en tout cas sans arbitraire que l'on peut soutenir une telle opinion, de sorte que le grief tiré du refus d'appliquer l'art. 20 LC se révèle mal fondé. b) Mais la possibilité de prévoir, dans un plan de quartier, des bâtiments dépassant la hauteur autorisée par la réglementation communale en vigueur, ne comporte cependant pas la faculté d'y autoriser des bâtiments de n'importe quelle hauteur. Les constructions doivent néanmoins s'y tenir dans certaines limites. A défaut de disposition expresse, le Conseil d'Etat applique par analogie les règles de l'art. 40 LC, qui subordonne l'octroi de dérogations communales à la double condition que ne s'y opposent ni un intérêt public majeur, ni les intérêts prépondérants de tiers. En l'espèce, il a notamment constaté qu'aucun intérêt public ne s'opposait à l'approbation du plan de quartier et que les opposants ne faisaient valoir, à l'encontre de ce plan, que de purs intérêts de fait et non des intérêts juridiquement protégés; à ce sujet, il a relevé que les prescriptions relatives notamment aux distances, à l'indice d'utilisation et aux ombres projetées ont été observées, et la commune de Fribourg fait remarquer, dans sa réponse au recours, que les prescriptions du règlement cantonal sur les bâtiments élevés ( art. 38 à 44 RC), notamment celles qui ont trait aux distances et aux ombres portées, ont été respectées. Ayant concentré leur argumentation sur l'applicabilité de l'art. 20 LC et sur la nécessité d'interpréter de façon restrictive l'al. 2 de cette disposition, les recourants ne se sont pas exprimés sur les limites à observer pour les bâtiments dits élevés au sens de l'art. 41 LC et n'ont pas prétendu que les règles dont s'est inspiré le Conseil d'Etat (application analogique de l'art. 40 LC en ce qui concerne l'intérêt public et les intérêts privés) aient été appliquées de façon arbitraire. Ils n'ont pas davantage prétendu que les bâtiments projetés leur seraient plus préjudiciables, notamment par les ombres portées, BGE 101 Ia 554 S. 557 que des bâtiments de trois niveaux (art. 20 al. 1 LC, art. 1er RC) construits à la distance minimale prévue par l'art. 19 LC. Il n'y a donc pas lieu de pousser plus avant l'examen de cette question.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.