

# **BGE 99 IA 581 vom 27. Juni 1973**

Bundesgericht (BGE), 1973-06-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_99 IA 581](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99_IA_581)

FR: BGE 99 IA 581 du 27 juin 1973

IT: BGE 99 IA 581 del 27 giugno 1973

## **Regeste**

Regeste Gemeindereglement über Ortsplanung; Abänderung; Gebäudehöhe. 1. In welchem Masse ist die Herabsetzung der zulässigen Gebäudehöhe durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt, welches das Privatinteresse der Eigentümer überwiegt (Erw. 2) ? 2. Postulat der Rechtssicherheit (Erw. 3)?

## **Erwägungen**

### **E. 1**

(Question de procédure.)

### **E. 2**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'intérêt public justifiant une atteinte à la propriété privée doit être suffisamment important pour l'emporter sur l'intérêt privé auquel il s'oppose et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but d'intérêt public recherché (RO 98 Ia 376 consid. 4, 93 I 250 consid. 3 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si l'intérêt public invoqué justifie, par sa nature et son importance, l'atteinte litigieuse et s'il l'emporte sur l'intérêt privé auquel il s'oppose. Il use toutefois d'une certaine retenue, dans la mesure où il s'agit d'apprécier des circonstances locales, mieux connues des autorités inférieures, ou de résoudre des questions de pure appréciation; il ne saurait en particulier substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales ou cantonales pour déterminer quel mode de construction, quelle hauteur de bâtiments ou quel coefficient d'occupation du sol correspond le mieux à l'intérêt public dans une région donnée (RO 94 I 135, 98 Ia 378 consid. 6). a) Le recourant prétend qu'aucun intérêt public impérieux ne commandait la modification du règlement d'urbanisme, du fait que les circonstances ne s'étaient pas sensiblement modifiées depuis l'adoption du précédent règlement. Selon la jurisprudence, un propriétaire foncier ne saurait exiger que, pour son immeuble, les règles de droit applicables aux constructions demeurent immuables. Les autorités sont au contraire tenues de diriger le développement d'une agglomération en fonction de l'intérêt public et d'adapter la planification aux circonstances changeantes, en procédant périodiquement aux revisions nécessaires du règlement et du plan; ces revisions doivent cependant se fonder sur des raisons importantes, les propriétaires étant en droit de compter sur une certaine stabilité des dispositions en vigueur et de pouvoir ainsi utiliser leurs fonds le mieux possible (RO 98 Ia 377, 94 I 350 s.). A.- l'appui de la revision contestée, les autorités communales de BGE 99 Ia 581 S. 584 Montmollin relèvent qu'une augmentation massive de la population de la commune - ce qui serait le cas par la construction de grands immeubles locatifs - conduirait à une situation de déséquilibre économique et serait incompatible avec ses possibilités réelles d'infrastructure. Une telle augmentation ne peut être rationnelle que si des équipements industriels sont en mesure de créer sur le territoire communal des conditions convenables d'emploi et d'assurer à la commune l'appoint nécessaire de ressources pour

compenser l'aggravation des charges. Or, tel n'est pas le cas à Montmollin. Le marché de l'emploi est extrêmement limité et la création d'un nombre relativement élevé de logements nouveaux en ferait un village-dortoir pour une part sensible de la nouvelle population. Enfin, la localité de Montmollin est caractérisée par sa vocation de petite et moyenne résidence et l'ensemble de son territoire est voué à l'agriculture et à l'exploitation forestière. Les autorités communales concluent qu'à défaut de dispositions réglementaires adéquates, l'installation de pareils grands immeubles non seulement compromettrait l'aménagement rationnel de la localité, mais porterait aussi atteinte, par leur hauteur et leur masse, à son aspect pittoresque. Ayant procédé à la comparaison des intérêts en présence, le Conseil d'Etat a admis l'existence d'un intérêt public prépondérant. Il faut reconnaître que la construction de bâtiments locatifs, de 10 m de hauteur, aurait comme conséquence une augmentation accélérée de la population qui ne serait pas suffisamment en rapport avec les moyens d'extension de la commune, compte tenu de ses possibilités financières et de son organisation administrative. Ce serait méconnaître des exigences de l'intérêt général que d'autoriser un nombre et un volume de constructions tels que les dépenses d'infrastructure et les charges résultant de cette situation ne seraient plus compatibles avec les ressources communales et, partant, avec une saine gestion de la chose publique. Une pareille politique intensive du logement, dans une commune rurale comme Montmollin, irait en outre à l'encontre d'un développement harmonieux de la localité, développement que recherchent précisément ses autorités, en créant une nouvelle zone à bâtir où la hauteur maximum des bâtiments est limitée uniformément à 7 m 50. Celles-ci considèrent également que les constructions projetées ne cadreraient pas avec l'aspect pittoresque BGE 99 Ia 581 S. 585 du site. Il est vrai que le recourant paraît dénier ce caractère à la région de Montmollin. Mais les autorités communales et avec elles l'autorité cantonale ne sont nullement tombées dans l'arbitraire, en soutenant que la région en question, adossée à la montagne et dominant en particulier le vignoble et le lac, constitue bien un paysage digne de protection. Ainsi peut-on conclure, sur la base des motifs et des éléments retenus ci-dessus, que le développement de l'agglomération de Montmollin, la protection de son paysage et la défense de son économie rurale, tels qu'ils sont conçus par les autorités tant communales que cantonales, répondent à un intérêt public certain, qui justifie en principe la réduction de hauteur incriminée. b) Il ne suffit cependant pas que le but assigné à une restriction de propriété serve l'intérêt public; il faut encore que cet intérêt public soit plus important que l'intérêt privé auquel il s'oppose. Si le nouveau règlement a ramené de 10 m à 7 m 50 la hauteur des bâtiments pour qu'elle soit la même dans toute la zone à bâtir, et réduit la longueur maximum à 26 m pour les plans en échelon, le recourant peut néanmoins encore tirer de son fonds un profit économique appréciable. Contrairement à ce qu'il prétend, il pourra encore y construire des immeubles locatifs; le nouveau règlement tend simplement à ce que le volume et la masse de tels bâtiments restent compatibles avec un développement harmonieux de la localité, qui est précisément le but poursuivi par les autorités communales. C'est à cela également que tend l'obligation imposée aux constructeurs de ménager des espaces verts, des places de parc et de jeux, mesures indispensables à l'aménagement rationnel d'une localité et dès lors conformes à l'intérêt public. Ainsi la sauvegarde de cet intérêt public, dont les exigences ont été définies par l'autorité communale, justifie la réduction des possibilités de construire du recourant qui, s'il doit renoncer à la réalisation de projets plus importants, n'est en tout cas pas privé de la faculté essentielle de disposition de son droit de propriété. On ne saurait, dans ces conditions, prétendre que l'intérêt privé du recourant doit en l'occurrence prévaloir sur l'intérêt public

invoqué. En écartant l'opposition du recourant, les autorités cantonales et communales n'ont donc pas violé le principe de la proportionnalité.

### **E. 3**

On ne peut pas davantage soutenir que l'adoption du nouveau règlement viole le postulat de la sécurité juridique. BGE 99 Ia 581 S. 586 Comme on l'a déjà relevé (consid. 2 a), un propriétaire foncier ne saurait exiger que, pour son immeuble, les règles de droit applicables aux constructions demeurent immuables (RO 98 Ia 377, 94 I 350 s.). En l'espèce, le Conseil communal s'est rendu compte, à l'examen des projets établis par Bernasconi sur la base des dispositions du règlement de 1963, que des constructions de 10 m de hauteur et de 36 m de longueur créeraient une situation à laquelle il ne pourrait faire face, en raison de l'insuffisance de ses infrastructures et de ses moyens financiers. C'est dès lors à bon droit qu'il a estimé devoir éviter un tel déséquilibre en élaborant de nouvelles dispositions, qui prennent davantage en considération les conditions locales concrètes, les particularités régionales, les structures existantes et les besoins particuliers de la population. Ainsi le postulat de la sécurité juridique, qui devrait tendre en l'espèce au maintien de la réglementation précédente, ne saurait l'emporter sur les exigences de l'intérêt public invoqué par l'autorité communale, soucieuse d'assurer un développement équilibré de la localité et d'éviter un éclatement de ses structures qu'elle ne pourrait plus maîtriser.

Dispositiv

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