

# **BGE BGE 106 Ia 364 vom 1. Januar 1980**

Bundesgericht (BGE), 1980-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_106\\_Ia\\_364](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_106_Ia_364)

FR: BGE BGE 106 Ia 364 du 1 janvier 1980

IT: BGE BGE 106 Ia 364 del 1 gennaio 1980

## **Regeste**

Regeste Quartierplan. Gesetzliche Grundlage. Art. 22ter BV. Quartierplan für eine Gesamtüberbauung, die den Verwendungszweck der Gebäude und gewisser Räumlichkeiten festlegt und deren Verwirklichung den Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Zusammenlegung der Parzellen bedingt. Notwendige gesetzliche Grundlage. Fehlen einer solchen im konkreten Fall.

Regeste Plan de quartier. Base légale. Art. 22ter Cst. Plan de quartier impliquant démolition d'anciens bâtiments, remaniement parcellaire et reconstruction d'un ensemble de nouveaux bâtiments, prévoyant en outre la destination des bâtiments et de certains locaux. Base légale nécessaire. Absence d'une telle base en l'espèce.

Regesto Piano di quartiere. Base legale. Art. 22ter Cost. Piano di quartiere che comporta la demolizione di vecchi edifici, un raggruppamento particellare e la ricostruzione di un complesso di edifici e che determina altresì la destinazione degli edifici e di certi locali. Base legale necessaria. Assenza di tale base nella fattispecie.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il n'est pas contesté que le "plan d'extension partiel", objet du présent recours, doit faire règle pour la construction dans le périmètre du quartier de la Valsainte, donc lier les propriétaires des parcelles qu'il englobe (cf. art. 38 de la loi vaudoise du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire, en abrégé: LCAT). Il ne s'agit nullement d'un plan qui, comme le plan directeur d'extension (art. 19 LCAT) ne comporte aucune obligation pour la commune et aucune limitation des droits des propriétaires. Il ne s'agit pas non plus d'un des termes d'une alternative qui consisterait ou bien à construire selon les prescriptions générales de la zone, ou bien à construire en bénéficiant de certains avantages (par exemple d'un indice d'utilisation plus favorable) mais en se conformant au plan en question, alternative connue de certaines réglementations communales (cf. ZIMMERLIN, Bauordnung der Stadt Aarau, 1960, art. 30 al. 2 p. 148 ss.; FORESTIER, Der Gestaltungsplan nach aargauischem Baugesetz, thèse Zürich 1975, p. 86 ss.; ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, 1977, n. 1 ad art. 141, p. 379 s.). Le plan contesté est donc destiné à passer dans la réalité. Mais la construction des bâtiments qui y sont prévus implique la démolition des bâtiments existants, ainsi que l'obligation pour les BGE 106 Ia 364 S. 366 propriétaires touchés de se prêter à un remaniement parcellaire et de construire ensemble des bâtiments selon un programme qui leur est imposé. D'autre part, les propriétaires en question ne sont pas libres d'utiliser les futurs locaux bâtis selon leurs propres désirs; ils doivent les consacrer aux différentes destinations énumérées à l'art. 11 du règlement spécial. Il s'agit là de graves atteintes à la liberté des propriétaires. Or les

restrictions à la propriété privée - garantie par l' art. 22ter Cst. - ne sont compatibles avec cette disposition constitutionnelle que si elles reposent sur une base légale et sont édictées dans l'intérêt public; si elles équivalent par leurs effets à une expropriation, elles doivent en outre donner lieu à une juste indemnité ( ATF 104 Ia 337 consid. 2, ATF 103 Ia 587 , ATF 101 Ia 218 consid. 4 et les arrêts cités).

## **E. 2**

pour permettre la construction de voies publiques (routes, chemins de fer et canaux) et, d'une manière générale, la réalisation de grands travaux;

## **E. 3**

pour permettre la réalisation d'un plan d'extension ou d'un plan d'aménagement prévu par la loi sur la police des constructions." Mais cette dernière disposition est manifestement destinée à permettre l'équipement (notamment en routes) de futurs terrains à bâtir compris dans un plan d'extension, c'est-à-dire de terrains qui étaient jusqu'ici utilisés à des fins agricoles (cf. art. 81 al. 1 i.f.). Ainsi la loi prévoit notamment, à l'art. 88 al. 2, la possibilité pour le syndicat de "recourir à l'expropriation pour permettre à l'Etat ou à la Commune d'obtenir les terrains réservés à des fins d'utilité publique, selon un plan d'extension ou un plan d'aménagement...", les art. 114 et 115 de la loi sur l'expropriation (du 25 novembre 1974) étant applicables, en vertu d'une adjonction apportée par cette dernière loi. Enfin, la commission de classification peut décider de soumettre certains bâtiments aux opérations de remaniement - lorsque la réalisation du but du syndicat l'exige - soit en vue de leur échange, soit en vue de leur démolition (art. 89). Mais il s'agit toujours, dans ces différentes dispositions, de remaniements parcellaires où les propriétaires reçoivent, en échange de leurs anciennes parcelles, de nouvelles parcelles sur lesquelles ils sont libres, une fois le remaniement terminé, d'ériger individuellement des constructions conformes aux dispositions du plan de zones ou au règlement spécial d'un plan de quartier, libres également de choisir le moment où ils veulent réaliser ces constructions. La loi vaudoise sur les améliorations foncières, si elle permet d'instituer un syndicat obligatoire dans les cas de l'art. 27, ne constitue cependant pas une base suffisante pour un remaniement parcellaire qui implique la démolition de tous les bâtiments d'un quartier d'habitation et leur remplacement par de nouveaux bâtiments à traiter comme une seule unité architecturale. Sans doute la rénovation de quartiers d'habitation n'est-elle pas exclue par la voie d'un plan de quartier (ou d'un plan d'extension partiel) et d'une procédure de remaniement parcellaire. Elle est même expressément prévue par la loi fédérale du 4 octobre 1974 "encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements" (RS 843, art. 7 à 11); mais il appartient aux cantons BGE 106 Ia 364 S. 369 de régler notamment les principes de droit matériel qui régissent le regroupement des terrains à bâtir et d'assurer l'exécution de l'obligation de construire (art. 11 al. 1). Quelques cantons ont réglé cette matière - parfois de façon très détaillée - même avant l'adoption de la loi fédérale précitée. Il s'agit notamment des cantons de Berne (décret du 13 mai 1965 sur les remaniements de fonds bâtis et non bâtis et les ajustements de limites, notamment art. 4, 8, 9, 37), de Genève (loi du 11 juin 1965 sur le remembrement foncier urbain, notamment art. 25-27, 97; cf. ZWAHLEN, Le remembrement foncier urbain par voie d'expropriation, RDAF 1978, p. 270 ss.), de Bâle-Ville (loi du 20 novembre 1969 "über Bodenordnungsmassnahmen", notamment art. 16, 20, 33 al. 2 lettre d, 39), d'Argovie (Baugesetz du 2 février 1971, art. 172 à 179, décret du 9 octobre 1974 "über das Verfahren bei Landumlegungen und Grenzbereinigungen in Baugebieten), de Zurich (Planungs- und Baugesetz du 7 septembre 1975, art. 186-202). Mais le canton de Vaud n'a pas adopté de

dispositions semblables, de sorte que la base légale fait défaut pour imposer aux propriétaires un remaniement parcellaire impliquant des obligations aussi importantes que celles que prévoient le plan litigieux et son règlement spécial. c) Faute de base légale suffisante, les décisions du Conseil d'Etat approuvant le plan d'extension partiel et ordonnant la constitution d'un syndicat de remaniement parcellaire doivent être annulées. ...

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