La délimitation des zones de construction

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

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 3

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125755

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

La délimitation des zones de construction

La situation financière des 3100 communes que compte notre pays est fort variable. Si certaines peuvent considérer l'avenir avec confiance, d'autres doivent se contenter de revenus fiscaux modestes. Cet état de fait crée, on peut s'en douter, de graves problèmes, dont certains deviennent parfois angoissants.

Que se passe-t-il, par exemple, dans une commune avec un revenu fiscal n'excédant pas 30 000 fr. par an, lorsque dans l'intervalle d'une année les achats de terrains s'élèvent à plus d'un million de francs et que les propriétaires ont l'intention d'y construire des maisons de week-end? Disons encore que l'équipement de la commune est déjà précaire. L'adduction d'eau suffit à peine aux besoins de la population actuelle. Toute extension de réseau exigerait des investissements dépassant largement les possibilités de la commune. Il n'existe en outre pas de réseau d'égouts. Ce qui était admissible aujourd'hui, puisque les eaux usées sont utilisées comme engrais, ne le serait plus demain après la construction des maisons de vacances. Ici encore, il faudrait investir pour créer un réseau de canalisations et une station d'épuration.

Or, malgré l'aide financière octroyée par la Confédération et les cantons en vertu des dispositions sur la protection des eaux, le montant restant à la charge de la commune est encore trop lourd. Dans l'état actuel des choses, aucune construction nouvelle n'est admissible.

Il ne sera trouvé d'issue à cette impasse qu'en adoptant un plan local d'aménagement ainsi qu'un nouveau règlement sur les constructions et sur l'équipement. Ce dernier disposera que les frais de raccordement aux réseaux communaux seront supportés entièrement par les propriétaires de terrains. Ceux-ci contribueront en outre pour une large part au financement des conduites principales.

Finalement, le plan d'aménagement délimitera les zones à bâtir et à non bâtir. Cela pour deux raisons. Tout d'abord pour avoir un réseau de conduites coordonné et ensuite pour permettre un dimensionnement rationnel des collecteurs.

Seule l'application de ces mesures rendra les constructions à nouveau admissibles.

Certes, les charges des propriétaires de terrains seront élevées. Mais ceux-ci ne sont-ils pas en définitive la cause de ces frais?

Actuellement nombre de communes ont admis la nécessité des plans d'aménagement. Si certaines d'entre elles hésitent encore à agir, c'est que les difficultés leur semblent trop grandes, en particulier la délimitation des zones à bâtir et à non bâtir. L'affectation d'un terrain en zone à non bâtir soulève souvent l'opposition de son propriétaire qui craint de voir le prix ne plus augmenter que faiblement, voire baisser.

Le plan d'aménagement fait donc des heureux et des malheureux. Ce fait explique le désir compréhensible de certains de rechercher une compensation entre ceux-ci et ceux-là. Dans un Etat de droit, toutefois, il appartient à une instance indépendante de fixer le montant de cette compensation, sous réserve d'un droit de recours devant un tribunal. Sans être pessimiste, on peut prévoir qu'il sera largement fait usage de ce droit.

De plus, les zones de construction seront étendues progressivement au cours des années. Les lésés d'aujourd'hui deviendront les bénéficiaires de demain. Et le jeu des compensations et des recours pourra reprendre. Enfin, il est extrêmement difficile de trouver des critères valables de compensation.

Certes, une compensation pourrait être envisagée sur la base d'une adhésion volontaire des propriétaires; au cours de la réalisation d'un remaniement parcellaire, chaque propriétaire recevrait une part de terrain à bâtir. On peut craindre toutefois que cette solution ne sera que rarement applicable en raison de l'opposition d'un ou plusieurs propriétaires.

En général, on restera donc à la délimitation sans indemnité des zones à bâtir et à non bâtir. *Aspan.*