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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 59 (1986)

Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Informations ASPAN

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.10.2025

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

Logement et aménagement du territoire

Conclusion

Mettre face à face la problématique du logement et celle de l'aménagement du territoire constitue à la fois un défi et un signe des temps. Ces deux préoccupations ont trop souvent jusqu'ici été traitées séparément, à l'image du cloisonnement administratif, légal et pratique de ces deux questions. Cet isolement a sans doute été bénéfique à la mise en place d'une structure claire de chacune d'elles; néanmoins il était temps de les confronter, ne serait-ce que pour mettre en lumière leurs points communs et leurs divergences. Ce procédé est d'ailleurs intéressant pour toutes sortes de problèmes et la mise en face de ces deux notions apporte quelque chose de plus que leur simple addition, elle offre un éclairage nouveau sur chacune d'elles et permet de les appréhender de manière à soulever une problématique porteuse de solutions intéressantes. Il suffit de mettre en relation, par exemple, aménagement du territoire et économie, aménagement du territoire et transports ou encore aménagement du territoire et extension urbaine pour soulever d'innombrables images fécondes en idées.

Logement et aménagement du territoire sont comme les deux maillons d'une chaîne continue entre la recherche du bien-être individuel et l'effort pour trouver un équilibre profitable à la collectivité. Les points de contacts entre ces deux maillons nous ont été décrits par les différentes personnes qui ont bien voulu nous présenter leur point de vue à ce propos; nous profitons ici de les en remercier.

Les collectivités locales. M. André Rouyer, architecte de la ville d'Yverdon-les-Bains, relève l'embarras provoqué par le surdimensionnement des zones étudié en période d'euphorie économique. Il reconnaît dès lors le rôle de l'aménagement du territoire comme instrument régulateur de l'utilisation du sol. Cependant, pour M. Rouyer, certains préjugés sont difficiles à surmonter, notamment l'ambiguïté entre l'accueil hypothétique de gros contribuables en périphérie de localité et le sacrifice du centre-ville au profit des activités tertiaires et aux dépens de l'habitat.

Les entrepreneurs. Pour M. Dominique Reymond, rédacteur au *Journal suisse des Entrepreneurs*, l'augmentation des besoins en logement est inéluctable; elle est fonction de l'aspiration de la population à plus de confort. Si le sol suisse est un bien rare, ne faut-il pas reconsidérer la question des surfaces agricoles en regard de la productivité des exploitations? Tout en restant parcimonieux avec notre sol, le choix de l'espace habitable doit rester une liberté fondamentale. L'aménagement du territoire, conçu par certains fonctionnaires fédéraux, va à l'encontre de cette liberté.

Genève, situation urbaine extrême. M. Fulvio Moruzzi décrit les conséquences économiques, sociales et foncières créées par un essoufflement de l'offre en logement dans un milieu caractérisé par un centre voué aux affaires, une couronne urbaine dévolue aux logements, trop souvent individuels, couronne elle-même ceinturée par une zone agricole légitime, certes, mais ô combien convoitée[1]. Quelle politique les collectivités publiques doivent-elles préconiser face au prix du sol, au zonage et à l'équipement?

Le point de rupture. Dans son article parfois polémique, M. Jean-Pierre Ding oppose la construction de logement qui se débat dans ses propres contradictions et l'aménagement du territoire qui, selon lui, flotte au-dessus des réalités dans un brouillard scientifique. La solution ne se trouverait-elle pas au niveau le plus bas, l'échelon local? La cohésion des communes n'est-elle pas le moyen pour sortir du tunnel?

Les nouveaux investisseurs. Mme Marie-Christine Noverraz et M. le professeur Laurent Bridel esquissent, à travers un échantillon, les effets possibles de l'arrivée sur le marché du sol et des logements, des capitaux provenant de la généralisation obligatoire de l'épargne du deuxième pilier. Les principes de l'aménagement du territoire vont-ils orienter les réalisations de ces nouveaux investisseurs? Le souci de placer ces nouveaux fonds dans des opérations sûres va-t-il infléchir la politique du logement et modeler une image différente de l'habitat?

Le point de vue social. M. Bernard Meizoz, dans le *Bulletin d'Informations* de la Société coopérative d'habitation, s'interroge sur les effets de l'aide des collectivités en matière de logement. Pour lui, une politique sociale du logement passe par l'application des principes de l'aménagement du territoire.

Les opinions les plus diverses exprimées dans ces colonnes s'accordent à penser que la réponse aux besoins en logement par la construction doit passer par l'aménagement du territoire, à condition que la pratique administrative soit fondée sur des principes clairs, explicites et admis démocratiquement. Il est certain que des *conditions de cohérence* doivent régler les mécanismes entre aménagement du territoire et construction de logements. Les seules lois du marché ne constituent pas des conditions suffisantes à la régulation de l'extension de la construction dans notre pays. Il est nécessaire que l'intérêt public garantisse la coordination entre logements et les autres fonctions utilisatrices du sol (transports, espaces verts, équipements techniques, constructions scolaires, emplois, aires commerciales, etc.). Ce sont ces conditions qui permettent d'améliorer le cadre de vie et qui rendent plus faciles les relations entre les différentes fonctions de la société.

Michel Jaques.

[1] On peut craindre que le manque de terrain et la tentation d'une surdensification de l'habitat ne conduisent à la disparition d'espaces publics indispensables à la vie collective d'un quartier.

Concept du plan directeur genevois: expérience concluante

A l'initiative de l'ASPAN-SO, sous l'égide de l'Association des communes genevoises conjointement avec le Département cantonal des travaux publics, se sont tenues les 5, 12 et 15 mai dernier, respectivement à la Salle communale de Thonex sur la rive gauche, au Muséum d'histoire naturelle pour la ville de Genève et à l'Aula de l'Ecole des Bondines à Meyrin pour la rive droite, trois séances d'information-débats sur le projet de concept du plan directeur de l'aménagement genevois du territoire national.

Bien revêtues, ces réunions permirent à M. le président Christian Grobet, parfaitement maître de son dossier, d'en exposer les ressorts essentiels et de répondre aux nombreuses questions d'un auditoire particulièrement intéressé. Urbanisation, équipements et transports publics; délassements et loisirs de plein air, infrastructure, sites et agriculture, toutes ouvertures et contraintes confondues furent tour à tour évoqués et analysés.

MM. les maires, conseillers administratifs et communaux eurent ainsi tout loisir de se

familiariser avec les directives cantonales, certes, de l'aménagement planifié, aux conséquences importantes ô combien pour l'avenir de leurs agglomérations locales.
Ce n'est pas notre propos, même si nous en pensons le plus grand bien, de nous prononcer sur le projet rendu obligatoire par les injonctions de la loi fédérale et surtout pas d'en apprécier par le menu jusqu'à leur terme les aléas de la procédure désormais du ressort du souverain cantonal. Nous nous bornerons à constater l'aboutissement — grâce à ces rencontres — de l'information et de la sensibilisation des édiles implicitement concernés. Cela à partir d'une impulsion de l'ASPAN au-delà de la synthèse de plus en plus convaincue de son rôle d'intermédiaire concret au bénéfice de la plus petite commune et, partant, du citoyen le plus éloigné des grands centres de décision. Les échos d'autant plus concluants qu'objectivement critiques en témoignent. Nos sentiments de reconnaissance à l'endroit de M. le président Grobet et son collaborateur M. Favre, de MM. Portales et Hug de l'Association des communes genevoises, et de nos collègues du comité Mme Ortis, MM. Ketterer et Schaffert n'en sont que plus sincères. Quant à M. Eric Choisy, qui à nos côtés sut en l'occurrence remarquablement convaincre l'assistance de la pertinence de l'action efficiente et désintéressée de notre association dont il fut le grand président, il a droit à notre gratitude ponctuée de notre admiration la plus vive.

Simon Kohler,
président de l'ASPAN-SO.

DROIT ET JURISPRUDENCE

Un arrêt du Tribunal fédéral

(Synthèse et commentaire d'un arrêt de droit administratif rendu en 1984, relatif à l'indemnisation d'un propriétaire en raison du bruit dû à la navigation aérienne.)
Voies de droit à disposition et compétences (ATF 110 Ib 368 ss).
Louis Jeanneret est propriétaire d'une parcelle de 2394 m², sise dans la commune genevoise de Bellevue et sur laquelle est construite la villa qu'il habite. Il a acquis cette propriété en 1966 pour le prix de 200 000 fr. et déclare y avoir effectué des travaux d'entretien et de transformation pour un montant de 211 410 fr. Cette propriété est distante d'environ 1 km et demi de l'extrémité nord-est de la piste de l'aéroport de Genève-Cointrin. Elle est, au début de l'affaire, en voie de classement en zone de bruit de sorte que l'édification et même l'utilisation pourront en être restreintes pour se conformer à des préoccupations d'«hygiène sociale», tendant à protéger l'habitat contre le bruit.
L'article 44 de la loi fédérale sur la navigation aérienne (LNA; RS 748.0) prévoit une possibilité d'indemnisation, sous certaines conditions, du propriétaire subissant de telles restrictions. Il s'agit alors d'une expropriation matérielle.
Parallèlement, il est admis de façon très générale que celui qui, du fait d'une activité d'intérêt public, est victime de nuisances excédant la mesure normale dans les rapports de voisinage peut demander l'expropriation formelle et l'indemnisation du droit de voisinage que lui confère l'article 684 du Code civil et que l'activité publique en cause viole durablement, voire définitivement. L'article 50 LNA permet l'expropriation formelle lorsque l'exploitation ou la construction d'un aéroport le requiert, non seulement pour cause de bruit, mais aussi, par exemple, de sécurité.
Louis Jeanneret a précisément fait valoir une prétention de 460 000 fr. en se fondant sur cette seconde voie. Tant le Conseil d'Etat du canton de Genève que le Département fédéral des transports, des communications et de l'énergie se sont opposés, par décision, à l'ouverture de la procédure correspondante, arguant que l'expropriation formelle des droits de l'article 684 CC était exclue vu que l'expropriation matérielle était prévue par l'article 44 LNA et que, de toute façon, une des conditions d'expropriation formelle (l'imprévisibilité) n'était pas remplie en l'espèce.
En droit, le Tribunal fédéral rappelle d'abord (considérant 1) que l'ouverture d'une procédure d'expropriation formelle et l'attribution de cette compétence (exercée contre indemnité) ne dépendent pas du bon plaisir de l'expropriant ou de l'autorité qui lui confère la compétence. La garantie de la propriété (art. 22*ter* de la Constitution fédérale) donne au titulaire des droits violés un vrai droit à la mise en œuvre de la procédure. En dernière instance, il y a recours de droit administratif au Tribunal fédéral contre le refus.
L'argument ayant trait au défaut d'une des conditions d'expropriation est également rejeté (considérant 3) pour un motif de procédure: sauf la question de la prescription, l'examen de ces conditions, de caractère technique, est du ressort de la Commission fédérale d'estimation, que seule l'ouverture de la procédure permet de saisir. A cet égard, ni l'autorité ni l'expropriant n'ont la compétence de préjuger, ils ne peuvent que plaider en cours de procès.
Enfin, au terme d'une analyse historique et téléologique (considérant 2), le Tribunal fédéral conclut que le propriétaire touché peut cumuler les voies de droit en expropriation, matérielle et formelle. Le recours est accepté, mais il est observé que la Commission fédérale d'estimation doit prendre garde à ce que l'on n'aboutisse pas à une double indemnisation ou à quelque surindemnisation que ce soit pour un même préjudice.
Relevons, pour notre part, que la nouvelle loi sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.0) ouvre une troisième voie de droit, permettant non plus un dédommagement en espèces, mais une mesure en nature: l'assainissement, lorsqu'il est réalisable du moins.

Luc Recordon,
juriste et ingénieur.