

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 61 (1988)

**Heft:** 3

**Artikel:** Détection et utilisation des terrains instables (= duti)

**Autor:** Calpini, Geneviève

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128860>

### **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:** 19.02.2026

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

# QUE FAIT LA CONFÉDÉRATION?

## Problèmes des indemnisations

Les restrictions à l'exercice de la propriété motivées par le danger d'avalanches sont la conséquence juridique de conditions imposées par la nature. Elles ne reposent pas sur la libre décision d'un organe politique. En conséquence, selon la doctrine dominante et la pratique constante des tribunaux, elles ne donnent pas au propriétaire foncier de droit à une indemnisation, même lorsqu'un terrain affecté auparavant à la zone à bâtir est frappé d'interdiction de construire du fait de

l'application de nouvelles ou de meilleures connaissances ou de principes plus sévères.

Michel Jaques

*Résumé du rapport: Directives pour la prise en considération du danger d'avalanches lors d'exercices d'activités touchant l'organisation du territoire.*

Office fédéral des forêts. Institut fédéral pour l'étude de la neige et des avalanches.

Berne 1984

*Sur le plan de la recherche, la Confédération œuvre également en particulier par le financement d'études fondamentales. Le projet d'école «détection et utilisation des terrains instables» s'est aussi penché sur les aspects juridiques de ce type de danger naturel. Nous avons résumé ici les aspects les plus intéressants de ces deux exemples.*

## DÉTECTION ET UTILISATION DES TERRAINS INSTABLES (= DUTI)

Un projet de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne

*«Tout ce qui est terrestre est soumis au changement.»*

C'est par cette phrase que commence le rapport de synthèse du groupe de travail DUTI. Ceux qui voient dans le terrain un «placement sûr» feraient bien de méditer cette sentence. Du moins si le terrain en question est légèrement en pente.

En effet, la lecture du rapport nous rappelle à quel point le sol que l'on sent si ferme sous nos pieds a tendance à nous échapper.

Les incidences de ces phénomènes sont multiples, en particulier sur les constructions (maisons fissurées, voies de communication abîmées, voire détruites) et sur l'aménagement du territoire puisque, comme le relèvent les auteurs, «la possibilité d'utiliser le sol pour la construction dépend directement de la vitesse de déplacement moyenne, et peut-être plus encore des différences de vitesse dans l'espace et dans le temps».

Il faut donc aménager le territoire en tenant compte de cette mobilité des immeubles.

L'étude est intéressante, parce qu'elle ne s'attaque pas qu'à l'un des aspects des choses, mais qu'elle est pluridisciplinaire.

Une étude sectorielle intitulée «Les aspects juridiques liés à l'instabilité des sols», qui date de janvier 1986 et développe plus particulièrement cette question sur le plan des problèmes de droit posés, vient même compléter la publication de base. Nous l'avons examinée de plus près.

Que nous proposent les experts?

Un modèle qui, selon eux, permet de tenir compte du fait que, en matière de risques, on ne peut que parler en termes de probabilités. Or, sur cette base, le juriste et l'aménagiste devront élaborer des procédures définitives et obligatoires pour les particuliers: le modèle AGR. A comme alerter, G comme gérer, R comme risques.

### Alerter

Alerter, cela signifie, d'une part, recenser les terrains à considérer comme instables (art. 6 LAT), puis élaborer un plan (directeur) qui tienne compte de leur existence.

### Gérer

En droit de l'aménagement du territoire, cela signifie passer du stade du plan directeur à celui du plan d'affectation. Cela implique que les options prises dans le plan directeur deviennent obligatoires pour les particuliers.

L'auteur du rapport prévoit trois manières de prendre en compte les terrains instables dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation:

1. Le plan d'affectation indique de façon détaillée le caractère plus ou moins dangereux de l'instabilité.  
Une expertise sera donc nécessaire *a priori* pour détecter le caractère instable d'un terrain (cela implique également que la constatation du caractère instable fera l'objet de la même procédure que le plan d'affectation, opposition, voies de recours).  
L'inscription dans le plan d'affectation ne permet pas de tenir compte de l'évolution technique de la construction en terrain instable.  
Enfin, cette procédure est coûteuse, puisqu'il faudra faire expertiser des terrains qui ne seront pas nécessairement construits dans un proche avenir.
2. On indique l'existence d'un risque d'instabilité sans se prononcer sur sa nature ou son intensité. L'autorité exige une expertise chaque fois qu'un permis de construire est demandé.
3. Le plan d'affectation ne parle pas de l'instabilité. Si rien n'est prévu, on voit mal comment une

# QUE FAIT LA CONFÉDÉRATION?

expertise pourra être exigée en cas de demande de permis de construire; cette exigence serait alors dépourvue de toute base légale.

## Risques

L'auteur relève que le rassemblement et la gestion de toutes les informations montrant les risques affectant un terrain est essentiellement une affaire technique.

## Position des assureurs

Il faut distinguer entre la couverture obligatoire et facultative des immeubles. C'est le premier cas qui nous intéresse.

En cas d'assurance obligatoire, le refus de prise en charge entraîne logiquement une impossibilité de construire. L'auteur cite l'exemple du canton de Vaud, où l'Etablissement d'assurance (ECA), se fondant sur les cartes d'instabilité du professeur Gabus, réserve la couverture d'assurance dès que la construction future devrait être érigée en zone instable. Celui qui souhaite construire devra donc mandater un expert pour examiner les risques de la construction. Une fois en possession de cette expertise, l'ECA décidera si, oui ou

non, il accepte de couvrir l'immeuble. On voit quel effet a cette décision lorsque l'assurance est obligatoire.

L'auteur du rapport relève également les dispositions de droit privé applicables aux terrains instables, en l'occurrence les *articles 660 et 668 CC*, et souligne leur insuffisance dans le cas d'espèce, dans la mesure où ils privilégient l'abstraction qu'est une limite sur un plan à la réalité sur le terrain.

Sur le plan pratique, il propose que le caractère de terrain instable fasse l'objet d'une mention au registre foncier (art. 962 CC), à condition, bien entendu, que d'autres restrictions de droit public y figurent aussi (catégorie de la zone, possibilités de construction, etc.).

Le problème de risque en matière de construction est ainsi posé. Toutefois, il manque une réflexion de fond sur la question de la responsabilité de la collectivité publique lorsqu'elle attribue certains terrains à des zones déterminées et qu'elle délivre des permis de construire.

Il est évident qu'on ne vit pas sans un certain risque. Mais, au moins, faut-il avoir conscience de prendre ce risque. Dans un pays comme le nôtre, où tout est si réglementé, particulièrement en matière de construction, on peut se demander s'il est véritablement admissible que, lorsque l'enjeu est si important, la réglementation savamment élaborée ne serve plus à rien.

Il faut également voir qui fait les frais de cet aménagement, le constructeur ou l'habitant. Dans tous les cas, ce dernier n'a pas nécessairement envie, lorsqu'il s'installe dans une maison, de risquer sa vie.

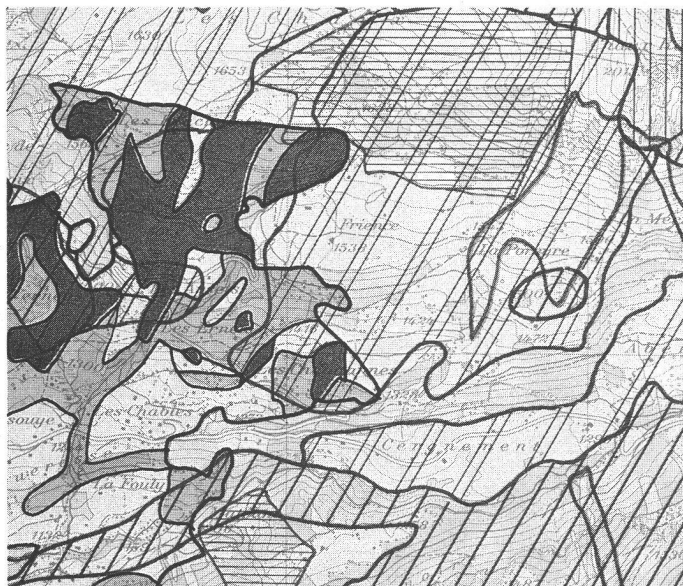
Dans cette optique, la simple mention au Registre foncier semble insuffisante.

C'est un peu de la démission que de dire: «Sur ce terrain, vous prenez des risques en construisant; vous êtes avertis; nous déclinons toute responsabilité.»

*Geneviève Calpini*

*Résumé du rapport: «Les aspects juridiques des problèmes liés à l'instabilité des sols», par Jean-Michel Henny, docteur en droit, EPFL, Lausanne 1986.*

Plan des sites et contraintes.  
(Extrait à l'échelle 1/25 000.)  
Plan directeur cantonal vaudois.



## CONCLUSIONS

# PLUS DE MOYENS QUE DE COURAGE

La question des zones dangereuses est assez exemplaire en ce sens qu'elle met en lumière des problèmes de coordinations verticales et horizontales dans notre pays. Coordinations verticales entre les différents échelons politiques, à savoir

comment passent les informations entre la Confédération, les cantons, les communes et les administrés.

Coordinations horizontales entre les instances qui font les inventaires des zones dangereuses et les