Urteilskopf

101 Ia 289

48. Extrait de l'arrêt du 14 mai 1975 dans la cause Kun contre S.I. Clair-Azur et Valais, Conseil d'Etat.
Regeste (de):
Baurecht; überbaubare Fläche.

Es ist zulässig, in die Berechnung der überbaubaren Fläche eines Grundstücks angrenzendes, nicht überbautes Land eines Dritten einzubeziehen, unter der Bedingung, dass dieses nicht schon bei der Berechnung der überbaubaren Fläche einer anderen Liegenschaft berücksichtigt worden ist und hiefür später nicht mehr in Frage kommen kann.

Regeste (fr):
Droit des constructions. Surface constructible.

Il est admissible de tenir compte, pour le calcul de la surface constructible d'un bien-fonds, d'un terrain contigu non bâti appartenant à un tiers, à condition que ce dernier terrain n'ait pas déjà servi au calcul de la surface constructible pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

Regesto (it):
Diritto edilizio. Superficie edificabile.

Per calcolare la superficie edificabile di un fondo è consentito tener conto di un terreno contiguo non edificato appartenente ad un terzo, a condizione che tale terreno non sia già stato considerato per calcolare la superficie edificabile ammissibile per altro edificio e che non possa essere considerato ulteriormente per un siffatto calcolo.

Sachverhalt ab Seite 289

BGE 101 Ia 289 S. 289

Résumé des faits:
La société immobilière Clair-Azur a obtenu l'autorisation de construire un immeuble résidentiel sur trois parcelles, dont l'une a été acquise de l'Etat du Valais en échange d'un terrain qui a permis d'élargir une route cantonale et d'en améliorer la visibilité dans un tournant. Par voie transactionnelle, la société a été autorisée par l'Administration cantonale à tenir compte, pour le calcul de la surface constructible, de la surface du terrain de l'Etat compris entre la route et la propriété de la société.

BGE 101 Ia 289 S. 290

Propriétaire d'un chalet situé de l'autre côté de la route, Kun s'est plaint de ce que la construction projetée n'était pas conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur, qu'en particulier elle occupait plus du quart de la surface des terrains de la société et qu'elle diminuait ainsi la vue et l'ensoleillement de son chalet. Saisi

d'un recours de Kun, le Conseil d'Etat l'a rejeté, considérant notamment que la transaction passée avec la société donnait à cette dernière la densité nécessaire pour construire le bâtiment projeté et que la rupture de cette transaction violerait le principe de la bonne foi.
Agissant par la voie du recours de droit public, Kun requiert l'annulation de la décision du Conseil d'Etat; il se plaint d'arbitraire et d'inégalité de traitement, reprochant notamment au Conseil d'Etat d'avoir appliqué le principe de la bonne foi, alors que la société ne peut pas l'invoquer, et le principe de la proportionnalité, alors que ce sont des intérêts privés qui s'opposent en l'espèce.

Erwägungen

Extrait des motifs:

3. Sur le fond, le recourant se plaint notamment de ce que le Conseil d'Etat ait violé le règlement communal des constructions et de ce que l'Administration cantonale ait accordé à la société une cession de "densité" non prévue par le règlement. a) Selon l'art. 22 du règlement communal sur les constructions, la surface bâtie ne pourra pas occuper plus du quart de la parcelle, dans les zones de l'ordre dispersé comme celle où se trouvent les parcelles de la société. Il n'est pas contesté que la surface du bâtiment projeté dépasse le quart de la surface totale des parcelles appartenant à la société. Mais on peut se demander si la disposition en question est de celles qui visent à protéger, outre l'intérêt public, l'intérêt particulier des voisins, et si dès lors Kun, dont la propriété bâtie est d'ailleurs séparée des parcelles de la société par une route cantonale, a qualité pour se plaindre de ce que cette disposition aurait été violée (cf. RO 99 Ia 254 s. consid. 4 et les arrêts cités). Il n'est cependant pas nécessaire de résoudre cette question, car le grief soulevé doit de toute façon être rejeté sur le fond.

En effet, si tant est que la disposition en question est également édictée dans l'intérêt des voisins, elle ne leur accorde qu'une protection toute relative. La surface maximale du bâtiment à construire dépend en effet du facteur tout fortuit de la surface de la parcelle, laquelle peut être très petite ou très grande. A défaut de dispositions cantonales ou communales fixant en mètres les dimensions maximales de la surface d'un bâtiment - le recourant ne prétend pas qu'il en existe en l'espèce - un propriétaire pourra donc, sans qu'un voisin puisse s'y opposer, construire un bâtiment de très grande surface s'il dispose d'une très grande parcelle. Rien n'empêche non plus le propriétaire de deux ou plusieurs parcelles contiguës de les réunir en une seule en vue de la construction d'un bâtiment; c'est alors la surface totale ainsi obtenue qui sert à déterminer la surface maximale constructible; ainsi, en l'espèce, le recourant ne conteste pas que la surface constructible puisse se déterminer en fonction de la surface totale des parcelles propriété de la société. Mais rien n'empêcherait non plus le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse (cf. FRIEDRICH/SPÜHLER/KREBS, Bauordnung der Stadt Winterthur, 1970, n. 12 ad art. 23, p. 70; cf. aussi RO 96 I 542), l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité. b) En l'espèce, la surface de terrain mise à disposition par l'Etat pour servir au calcul de la densité fait partie du patrimoine fiscal de l'Etat, qui pourrait l'aliéner, l'échanger, la grever de servitudes; le recourant ne prétend pas qu'elle ait déjà servi pour le calcul de la surface d'un bâtiment existant; elle peut donc servir à un tel calcul pour la construction projetée par la S.I. Clair-Azur, à condition qu'elle ne serve pas une

seconde fois à un calcul de densité pour une autre construction. Il suffit pour cela que, dans le présent arrêt, on lie l'Etat à la déclaration - donnée par lettre du 11 février 1974 et confirmée dans la décision attaquée - selon laquelle il met à la disposition de la société intimée une surface de 350 m2 pour lui donner la densité nécessaire à la construction du bâtiment projeté. L'Etat pourra alors, soit vendre la surface en question à ladite société - laquelle ne pourra ni y bâtir, ni l'utiliser une seconde fois pour un calcul de densité - soit la grever d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité, ou de toute autre restriction de droit public qui en rende impossible une utilisation contraire à l'opération intervenue. Dans ces conditions, on ne peut pas dire que le bâtiment projeté viole la disposition de l'art. 22 du règlement communal relatif à la surface constructible. Ainsi la société intimée n'a pas bénéficié d'une dérogation, de sorte que le recourant Kun ne peut pas se plaindre de ce que le principe de la bonne foi (dont l'invocation présuppose, en une telle matière, une autorisation ou une dérogation qui aurait été accordée à l'encontre de prescriptions légales ou réglementaires) aurait été appliqué - à tort - par le Conseil d'Etat pour justifier sa décision. Il n'y a pas lieu non plus d'examiner si le principe de la proportionnalité a été respecté, puisque l'autorisation accordée ne l'a pas été en violation de la loi ou du règlement. Dans la mesure où il serait recevable, le grief soulevé par le recourant se révèle donc non fondé.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours au sens des considérants.