

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 41 (1968)
Heft: 12

Artikel: Qui paie plus peut construire plus haut
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126584>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

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

Qui paie plus peut construire plus haut

44

Ainsi qu'on nous l'a raconté, les autorités d'une grande commune eurent un jour une idée géniale. Les très grandes constructions impliquant des charges trop lourdes pour la collectivité, cette commune prit donc le parti de négocier les contributions aux routes, aux écoles, etc... avec les promoteurs de très grands projets. Dès lors, le nombre d'étages autorisés pour les futurs bâtiments était fixé proportionnellement au volume de l'offre faite par les promoteurs!

Une idée géniale? Nous ne sommes pas du tout de cet avis. En effet, il est clair que des prescriptions sur les indices d'utilisation, sur le nombre d'étages, etc. sont indispensables pour parvenir à une construction convenable. Mais évidemment, il s'agit là de restrictions au droit de propriété qui ne sont permises que pour des motifs d'intérêt général. Or, dans sa décision connue dans la cause Barret, Bevaix contre Conseil d'Etat du canton de Neuchâtel (cf. ATF 92 I 329 ss), le Tribunal fédéral précisait:

«La mesure envisagée n'est pas conforme à la garantie de la propriété par cela seul qu'elle répond à un intérêt public quelconque. D'une part, il faut que l'intérêt public allégué soit suffisamment important pour justifier une atteinte à des intérêts privés. La solution de cette question dépend de la comparaison des intérêts en présence (cf. RO 87 I 517). D'autre part, supposé que l'intérêt public l'emporte, il reste à savoir si les mesures prises permettent d'atteindre le but d'intérêt public visé ou si, au contraire, elles le dépassent et, partant, limitent la propriété dans une mesure que n'exige pas la fin recherchée. Autrement dit, il s'agit de déterminer si la restriction ordonnée est conforme au principe de proportionnalité.»

Tel est donc le fondement du Tribunal fédéral. Il fut établi plus d'une fois que les seuls intérêts fiscaux ne constituent pas l'intérêt public, dans ce sens qu'il peut être légitime aussi de restreindre le droit de propriété. Or, si contre «rémunération» il est possible de construire quatre ou cinq étages de plus, nous sommes d'avis qu'il existe un intérêt général suffisant pour créer une zone à bâtir pour des immeubles de trois étages. Nous ne voulons pas par là nous prononcer d'une façon générale contre les zones de constructions à trois étages. Cependant, nous affirmons que la détermination des zones à bâtir ne doit pas être faite sous l'influence de contributions marchandées avec les propriétaires fonciers, mais qu'elle doit être réalisée selon d'autres critères objectifs. Les zones à bâtir ressortissent en effet au droit impératif qui

prescrit une procédure déterminée, sans autre considération des diverses volontés des intéressés. Le droit public ne peut pas être modifié par des conventions de nature privée. En aucun cas, l'intérêt général ne devrait être immolé sur l'autel déjà abondamment garni des conventions privées lucratives. Dans la situation contraire, il se pourrait que le droit privé doive venir à la rescousse pour faire valoir efficacement l'intérêt général. Certes, il est parfaitement clair que les communes connaissant une forte activité dans le secteur de la construction peuvent être dépassées au point de vue financier, surtout si elles doivent procéder à leurs frais à l'équipement (canalisations, routes, approvisionnement en eau, etc.). Toutefois, les communes ont la possibilité d'astreindre les propriétaires fonciers au paiement de contributions proportionnelles et, abstraction faite des routes, de taxes afin d'éviter cet étouffement. En effet, les communes sont autorisées à édicter des règles objectives et applicables indistinctement à tous en ce qui concerne la perception de contributions et de taxes pour autant naturellement que ce ne soit pas contraire au droit cantonal. Ainsi, d'importants problèmes économiques communaux peuvent être réglés correctement. D'ailleurs, cela est également valable en ce qui concerne la cession de terrain pour des raisons d'intérêt général. Souvent les intérêts privés et publics sont ici confondus. Par exemple, le fait de tenir compte du terrain cédé dans le calcul de l'indice d'utilisation du fonds restant au propriétaire foncier est contraire au droit écrit. En guise de rémunération doit-il alors céder du terrain sans indemnisation ou à un prix particulièrement avantageux? Toutes ces pratiques s'expliquent par le fait que le droit en vigueur n'est plus suffisamment adapté aux exigences actuelles.

Il serait donc souhaitable que le droit public soit ajusté au milieu transformé.

ASPAN