

## **VD\_OMNI AC.1993.0057 vom 21. April 1994**

VD Tribunal cantonal, 1994-04-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1993.0057](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0057)

FR: VD\_OMNI AC.1993.0057 du 21 avril 1994

IT: VD\_OMNI AC.1993.0057 del 21 aprile 1994

### **Regeste**

LOMBARD-LATUNE Christiane c/Morges | La partie non constructible d'une parcelle n'est pas prise en considération dans le calcul de la surface minimale. Cas d'un fractionnement insolite.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 21.04.1994 AC.1993.0057

LOMBARD-LATUNE Christiane c/Morges | La partie non constructible d'une parcelle n'est pas prise en considération dans le calcul de la surface minimale. Cas d'un fractionnement insolite.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - \_\_\_\_\_ du 21 avril 1994 sur le recours interjeté par Christiane LOMBARD-LATUNE, représentée par Me Jean de Gautard, avocat à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Morges du 9 février 1993 lui refusant l'autorisation préalable d'implantation en vue de la construction d'un bâtiment d'habitation individuelle au chemin des Vaugues no 10, parcelle no 2800.

\*\*\*\*\* Statuant par voie de circulation, le Tribunal administratif, composé de MM. Alain Zumsteg, juge Arnold Chauvy, assesseur Alain Matthey, assesseur a vu en fait : \_\_\_\_\_ A. Christiane

Lombard-Latune est propriétaire sur le territoire de la Commune de Morges de la parcelle no 2800. Ce bien-fonds, d'une superficie totale de 1'307 mètres carrés, est formé de deux surfaces nettement distinctes, reliées entre elles par une mince bande de terrain large d'environ 1 mètre et longue de 26. La première de ces surfaces, d'une contenance approximative de 720 mètres carrés, est en nature de pré-champ. La seconde, limitée à l'est par la rivière "La Morges", est presque entièrement inscrite dans le cordon boisé qui borde ce cours d'eau. Hormis pour cette partie, située dans l'aire forestière, le bien-fonds est colloqué en zone de villas selon le plan d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mars 1990 (RPE). Les parcelles de moins de 1000 mètres carrés n'y sont pas constructibles (art. 37). Cette restriction résultait déjà de l'art. 40 du précédent RPE, du 11 septembre 1970. La parcelle no 2800, de même que sa voisine no 2801, sont issues d'un fractionnement des parcelles 1484 et 855. Ce fractionnement a été opéré après que la municipalité eut attesté sur la formule de contrôle de la mutation, le 9 mai 1984, qu'il ne portait pas atteinte aux dispositions légales régissant la police des constructions.

B. En janvier 1993 Mme Lombard-Latune a soumis à la Municipalité de Morges une demande d'autorisation préalable d'implantation pour la construction d'une habitation individuelle dans la partie ouest de la parcelle no 2800. Comportant un étage sur rez-de-chaussée et un sous-sol, le bâtiment projeté aurait la forme d'un parallépipède rectangle allongé, large de 5 mètres 20, long de 13 mètres 50 et dont la hauteur hors sol (à la corniche) serait d'environ 6 mètres. Il serait coiffé d'une toiture traditionnelle et occuperait

une surface de 85,2 mètres carrés. La surface brute utile de plancher serait de 105,4 mètres carrés, pour un volume SIA de 693 mètres cubes. Par décision du 9 février 1993, la municipalité a rejeté la demande en considérant que, sur les 1307 mètres carrés de la parcelle, 545 (selon les données du cadastre) étaient en nature de bois, de sorte que seuls 762 mètres carrés étaient constructibles, ce qui ne permettait pas d'y autoriser une construction dès lors que l'art. 37 RPE prescrit qu'en zone de villas la surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 mètres carrés. Elle se réfère à la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la Commission cantonale de recours en matière de constructions, qui exclut que la partie d'un bien-fonds soumise à la loi forestière soit prise en considération pour calculer le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol. C. Mme

Lombard-Latune a recouru contre cette décision le 19 février 1993. Elle fait valoir, en substance, que les règles déterminant la surface constructible pour l'application des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont pas transposables pour interpréter la notion de surface minimale. Dans sa réponse du 11 mai 1993, la Municipalité de Morges conclut au rejet du recours. La recourante a répliqué, la municipalité a dupliqué, chacune maintenant sa position. Le tribunal a statué sans visite des lieux ni audience de débats.

Considérant en droit : \_\_\_\_\_ 1. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la portion non constructible d'un bien-fonds qui n'est situé qu'en partie dans une zone à bâtir ne peut être comprise dans le calcul de l'indice d'utilisation, à moins qu'une disposition expresse ne le prévoie (ATF 109 Ia 31 et les arrêts cités). Du point de vue de l'aménagement du territoire, il est notamment insoutenable de prendre en compte dans ce calcul une surface boisée soumise à la législation forestière : un tel procédé permettrait, en limite de la zone à bâtir, de densifier les constructions et de faire varier leurs dimensions proportionnellement à la surface de la parcelle située dans l'aire forestière, ce qui est contraire au but et au sens de l'institution du coefficient d'utilisation (ATF 110 Ia 94; cf. Zbl 1978 p. 170-171). La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a consacré cette jurisprudence. Elle dispose qu'en principe seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'art. 54, al. 1 (art. 48 al. 3), à l'exclusion de l'aire forestière (art. 54 al. 2 LATC). Dans un arrêt du 7 avril 1987 (RDAF 1988 p. 230), la Commission cantonale de recours en matière de constructions a appliqué les mêmes principes pour interpréter une disposition communale fixant la surface minimum des parcelles constructibles en zone de villas. Toutefois le prononcé en question n'expose pas pourquoi ces principes, développés à propos des notions de coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, seraient sans autre transposables à la notion de surface minimum constructible. Cette solution ne va en effet pas de soi dans la mesure où le but poursuivi par ces différentes institutions n'est pas identique. 2.

Les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol répondent à plusieurs objectifs. A l'instar des règles sur les distances minimales entre bâtiments et limites de propriété, ils contribuent à préserver des espaces libres de construction pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, à assurer le maintien d'espaces verts réservés à la détente et à promouvoir la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 151 et 152). Tous deux ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Plus précisément, le coefficient d'occupation du sol tend à assurer une proportion satisfaisante entre la partie construite d'une parcelle et les espaces libres de

construction, alors que le coefficient d'utilisation du sol, qui fixe la proportion entre la surface utile de plancher et la superficie du terrain, tend plus spécialement à limiter la densité d'habitation (v. RDAF 1989 p. 318). Leurs effets sur l'aménagement du territoire sont importants puisqu'en limitant la densité des constructions ou de l'habitation ils influent sur la structure architecturale du secteur concerné en fixant grossièrement et schématiquement les volumes construits; ils influencent ainsi le caractère du tissu bâti (dans ce sens : Marti, op. cit.). La règle fixant la surface minimum d'une parcelle constructible a pour but d'éviter le morcellement outrancier du sol (RDAF 1970 p. 147 et 271). Conjuguée au principe de l'ordre non contigu et complétée par les règles sur les distances à respecter entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, cette prescription permet également d'assurer le dégagement, l'hygiène et l'ensoleillement des habitations (RDAF 1986, p. 326 et 416; Marti, op. cit., p. 77 ss). Mais surtout, en l'absence de norme fixant le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, elle constitue le moyen de limiter le développement quantitatif d'une zone à bâtir en fonction des objectifs d'aménagement du territoire fixés au moment de la planification. En effet, au travers d'une telle réglementation appliquée à un périmètre déterminé, le législateur définit le nombre maximum de parcelles constructibles qui pourront être créées. La détermination d'une surface minimum est ainsi étroitement liée à celle de l'étendue de la zone à laquelle elle devra s'appliquer (TA, arrêt AC 91/249 du 11 mai 1993). Dans ce cas, les raisons qui interdisent de prendre en considération dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol la partie d'un bien-fonds situé hors de la zone à bâtir doivent également s'appliquer à la surface minimale : les situations sont analogues. Il n'en va pas différemment lorsque la réglementation applicable conjugue l'exigence d'une surface minimale et un coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Certes dans cette hypothèse la surface minimale n'a plus guère de rôle à jouer sur la densité des constructions. Elle continue toutefois d'influencer certaines caractéristiques de l'occupation du sol, en prévenant la multiplication de petites constructions sur des parcelles exiguës. Cet objectif ne pourrait être complètement atteint si, pour les biens-fonds chevauchant la limite entre la zone à bâtir et un secteur inconstructible, on tenait compte de la partie inconstructible dans le calcul de la surface minimale. Cette manière de faire induirait inmanquablement des disparités entre les surfaces et les volumes bâtis selon qu'ils se trouvent au centre ou à la périphérie de la zone. Le cas d'espèce montre d'ailleurs fort bien que, pour respecter l'ensemble des règles de la zone sur une parcelle dont la surface effectivement constructible est d'environ 720 mètres carrés, tout en bénéficiant d'une surface habitable suffisante, la recourante serait obligée d'ériger un bâtiment dont le gabarit se distingue nettement des constructions avoisinantes. Le Tribunal administratif n'a donc pas de raison de s'écarter de la solution retenue par la Commission cantonale de recours dans son prononcé du 7 avril 1987, qui exclut que la partie non constructible d'une parcelle soit prise en compte dans le calcul de la surface minimale. 4.

La recourante rappelle que la municipalité a expressément autorisé, le 9 mai 1984, le fractionnement dont est issu la parcelle no 2800, " à la forme quelque peu inusitée" . Selon elle, un tel morcellement démontrait déjà à l'époque quelles étaient ses intentions, et il appartenait à la commune soit de refuser un permis de morcellement, soit d'attirer son attention sur le problème qu'il posait. De son côté la municipalité explique sa décision par le fait que la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de constructions permettait à l'époque de prendre en compte dans le calcul du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol la partie d'une parcelle frappée d'une interdiction de bâtir de droit public ou de droit privé (v. RDAF 1977 p. 184;

1979 p. 365; 1986 p. 48). Quoi qu'il en soit, le fractionnement dont est issu la parcelle no 2800 ne concernait que des terrains non bâtis. Force était dès lors à la municipalité d'attester qu'il ne portait pas atteinte à la réglementation sur les constructions et l'aménagement du territoire. Introduit par une loi du 15 décembre 1980 (RLV 1980, p. 476), l'art. 32 de la loi du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), en vigueur jusqu'au 31 décembre 1986, disposait en effet : " Tout fractionnement ou toute modification de limites portant atteinte aux règles de la zone concernant la distance aux voisins, la surface minimum de la parcelle, les coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit" (al. 1er). Le conservateur du registre foncier devait en rejeter d'office la demande, à moins que celle-ci ne fût accompagnée d'une réquisition de mention de la municipalité corrigeant dans son entier l'atteinte aux règles de la zone apportée par le fractionnement ou la modification de limites (al. 2). Ces dispositions, qui avaient pour but d'empêcher que les règles essentielles du plan d'extension communal puissent être transgressées par des conventions de droit privé portant sur le fractionnement de parcelles déjà construites ou la modification de leurs limites (v. BGC, automne 1980, p. 682), ne faisaient toutefois obstacle au remaniement que si l'une des parcelles en cause au moins était déjà bâtie (op. cit., p. 700). L'actuel article 83 LATC, qui a remplacé les art. 32 à 34 LCAT, le précise du reste clairement : le fractionnement ou la modification de limites d'une parcelle sont interdits lorsqu'ils ont " pour effet de rendre une construction non réglementaire ". Le fractionnement de parcelles non bâties ou pour lesquelles un permis de construire n'est pas demandé, est licite, même si la surface minimum n'est pas respectée (Droit vaudois de la construction, Lausanne 1987, note ad art. 83 LATC). Les limites des terrains non bâtis peuvent en conséquence être librement déplacées même si une telle opération a pour effet de les rendre inconstructibles (Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991, p. 401). La recourante ne pouvait par conséquent pas voir dans l'attestation donnée par la municipalité le 9 mai 1984 sur la formule de contrôle de la mutation qui lui était soumise, une assurance que la nouvelle parcelle serait constructible. La décision attaquée ne viole par conséquent pas le principe de la bonne foi. Même si l'on pouvait reprocher à la municipalité de ne pas avoir mis en garde la recourante sur la configuration insolite de la parcelle no 2800 - conçue à l'évidence afin d'é luder la règle sur la surface minimum des parcelles et pour augmenter les possibilités de bâtir en reliant artificiellement par une mince bande de terre deux surfaces de dimensions réduites, l'une en zone de villas, l'autre dans l'aire forestière - les conditions auxquelles la jurisprudence subordonne la protection de la bonne foi (cf. ATF 115 Ia 18; 114 Ia 213-214 et les références citées) ne seraient pas remplies. La recourante n'a en effet pas pris de dispositions sur lesquelles il ne lui serait pas possible de revenir sans subir de préjudice : elle demeure propriétaire de la parcelle contiguë no 1184, dont 775 mètres carrés environ sont constructibles. Elle est également propriétaire, sur le territoire voisin de la Commune de Chigny, d'une parcelle de 8764 mètres carrés (no 64) contiguë à ses parcelles nos 2800 et 1484. La majeure partie de cette parcelle no 64 se trouve en zone de villas A définie par les art. 16 à 22 du RPE de Chigny, approuvé par le Conseil d'Etat le 19 octobre 1983. Globalement, cette réglementation est assez proche de celle de la zone de villas selon le RPE de Morges. Il est ainsi facile à la recourante de réaménager le découpage de ses parcelles de manière à respecter les surfaces minimales requises pour qu'elles soient constructibles. 5. Les considérants qui précèdent conduisant au rejet du recours, il y a lieu de mettre à la charge de la recourante un émoulement de justice (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif

a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue par la  
Municipalité de Morges le 9 février 1993 est confirmée. III. Un émolument de  
Fr. 1'500.-- (mille cinq cents francs) est mis à la charge de la recourante Christiane  
Lombard-Latune. fo/Lausanne, le 21 avril 1994 Au nom du Tribunal administratif, le juge :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte  
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.