

## **VD\_OMNI AC.2001.0226 vom 28. Mai 2002**

VD Tribunal cantonal, 2002-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2001.0226](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0226)

FR: VD\_OMNI AC.2001.0226 du 28 mai 2002

IT: VD\_OMNI AC.2001.0226 del 28 maggio 2002

### **Regeste**

OTTENSMEYER Gunter et Nicole c/Belmont-sur-Lausanne | Le projet dépasse le COS autorisé : le balcon et la terrasse constituent un avant-corps du bâtiment et doivent être calculés dans le COS. Le garage aussi car il est d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup> prévue par le règlement communal. Le garage forme un tout avec la villa et ne respecte pas la distance aux limites. R.A.

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

Indice d'occupation art. 12 - L'indice d'occupation de la parcelle (sb) est de 1/7 st au maximum calculé conformément aux alinéas 1, 3 et 4 de l'article 51. Indice d'occupation  
Indice de masse Indice d'occupation au sol art. 51 - L'indice d'occupation de la parcelle (sb) est le rapport st entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Il se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. L'indice de masse est le rapport entre le volume construit hors terre et la surface de la parcelle Dans le calcul de l'indice d'occupation au sol de la parcelle n'entrent pas en considération : - les seuils, les perrons, les balcons, les piscines privées non couvertes, les dépendances et terrasses couvertes d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui. - les dépendances souterraines au sens de l'art. 52 ci-après. b) Le COS maximum de la parcelle 206 (1'048 m<sup>2</sup>) est de 149.70 m<sup>2</sup>. Il faut vérifier si cet indice est respecté. Le projet prévoit la construction d'une villa de 17 m. sur 6 m., soit 102 m<sup>2</sup>. A cette surface, il faut ajouter celles, calculées au niveau des colonnes, de la terrasse au sud (4.50 x 2.90 = 13.05), du prolongement extérieur de toute la façade ouest (19 x 1.20 = 22.80), de l'espace entre le précédent et la terrasse sud (0.7 x 1.20 = 0.84), ainsi que celle de l'ouverture nord au niveau du rez supérieur (3.20 x 0.80 = 2.56), soit au total 141.25 m<sup>2</sup>. En effet, ces extensions entrent clairement dans le calcul du COS vu leur nature et leur importance. Supportées par des colonnes, celles-ci ne peuvent plus être considérées comme un simple balcon, mais doivent être traitées comme un avant-corps du bâtiment lui-même (TA, arrêts AC 00/0135 du 3 mai 2001; AC 00/0221 du 10 avril 2002). A la somme de 141.25 m<sup>2</sup> s'additionne celle encore du couvert à voitures qui dépasse la limite de 50 m<sup>2</sup> de l'art. 51 du règlement communal, mesurant lui-même 51.18 m<sup>2</sup> [7.50 x (6.35 + 7.30)] et intervenant dès lors dans le calcul du COS. 2 En définitive, l'ensemble du projet (141.25 + 51.18 = 192.43) dépasse très largement le COS autorisé de 149.70, ce qui justifie d'annuler la décision attaquée pour ce motif, indépendamment de savoir si le couvert est accolé ou non au bâtiment principal. Au vu des plans, il faut d'ailleurs considérer que le couvert à voitures forme un tout architectural avec la villa (le corbeau du toit du couvert est pris dans le mur de la villa et le bas d'un pan du toit du bâtiment principal vient en quelque sorte fermer un côté de la toiture du couvert). En conséquence, le couvert à voitures ne répond pas à la définition de la

dépendance de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (RATC) dans la mesure où il n'est pas distinct du bâtiment d'habitation. Cela implique également qu'en l'état du projet, le couvert à voitures ne peut pas être situé dans les espaces réglementaires, mais au contraire doit être retiré pour respecter la distance aux limites. Le bien-fondé des griefs examinés ci-dessus conduit déjà à l'annulation de la décision attaquée, ce qui dispense le tribunal d'examiner les autres moyens soulevés par les parties. 2. Le recours étant admis, l'émolument judiciaire doit être réparti entre le constructeur et l'autorité intimée. Les recourants qui ont consulté un avocat ont droit à une indemnité à titre de dépens qui doit être mise pour moitié à charge du constructeur et pour l'autre moitié à charge de la municipalité (art. 55 LJPA).

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