

VD_OMNI AC.2005.0005 vom 31. Oktober 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0005

FR: VD_OMNI AC.2005.0005 du 31 octobre 2005

IT: VD_OMNI AC.2005.0005 del 31 ottobre 2005

Regeste

Veze/Municipalité de Pully, Fornage | Une terrasse ouverte constituée par un dallage sur un remblai ne doit pas être prise en considération dans le calcul de la surface bâtie. Rappel de la jurisprudence cantonale relative au coefficient d'occupation du sol.

Erwägungen

E. 1

a) La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (ci-après : LATC) ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol qui est simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol (arrêt AC 1999/0213 du 27 avril 2001). Le coefficient d'occupation du sol (COS), ou indice d'occupation du sol (IOS) indique la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné. Il a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte (voir notamment Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, p. 151-152). Le coefficient ou l'indice d'occupation du sol assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné et il permet aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (AC 2004/0100 du 27 décembre 2004). b) La jurisprudence fédérale a encore précisé que les règles sur la distance aux limites et sur la densité des bâtiments organisent la relation spatiale existant entre le bâtiment et le terrain. Elles exercent ainsi un effet direct sur l'implantation du bâtiment dans la zone considérée compte tenu de la forme de la parcelle. La conjonction de ces règles suppose donc que la parcelle présente une forme telle que les normes fixées puissent s'appliquer sans aboutir à un résultat étranger aux buts pour lesquels elles ont été édictées. Dans ce sens, ces prescriptions ont aussi une influence indirecte sur le périmètre des biens-fonds qui ne peut être modifié lorsque les dispositions en cause risquent d'être violées. L'art. 83 LATC interdit d'ailleurs tout fractionnement ou toute modification de limite d'une parcelle ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire; il est vrai que cette disposition prévoit la possibilité de demander une dérogation à ce principe en déposant au registre foncier une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Mais le fractionnement ne doit pas entraîner une division insolite des biens-fonds et il ne doit pas

avoir pour effet de corriger de manière artificielle les atteintes aux règles de la zone apportées par un fractionnement ou une modification de limite (RDAF 1990, p. 79). Aussi, parmi les différents objectifs recherchés par les coefficients qui fixent le rapport entre la surface bâtie de la construction et son environnement direct, il faut mentionner l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et des espaces communs tels que les places de jeux; le coefficient ou l'indice d'occupation du sol doit ainsi garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F contre M). c) Enfin, le découpage de la parcelle et la prise en compte de certaines surfaces de la parcelle, qui ne se trouvent plus dans une relation de connexité suffisamment étroite avec la construction peuvent être constitutifs d'un abus de droit (André Grisel, Traité de droit administratif vol I p. 397). Il faut alors du point de vue de l'aménagement local, que le fractionnement projeté apparaisse artificiel et insolite. Même si des formes tourmentées ne sont pas rares en raison de la topographie des lieux ou d'un découpage ancien, il faut que le bien-fonds présente une certaine unité qui doit apparaître plus ou moins aisément à l'observation des lieux et à la lecture des plans (arrêt AC 2004/0100 du 27 décembre 2004 et ATF précité non publié du 10 décembre 1986 en la cause F contre M).

E. 2

a) Comme le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de le rappeler (v. p. ex. AC.2002.0132 du 26 juin 2003; AC.1999.0213 du 27 avril 2001), les communes peuvent préciser dans leur règlement quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés (v. par exemple l'art. 72 du règlement communal de Coppet). Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale (v. par exemple l'art. 74 al. 2 du RPA de Montreux cité dans l'arrêt AC.2002.0229 du 12 mai 2003; cette disposition exclut du calcul de la surface bâtie les dépendances hors terre dont la surface totale ne dépasse pas 1/5 de celle du bâtiment principal). Il est également possible qu'un règlement communal procède inversement en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (v. par exemple l'art. 53 du règlement communal de Lausanne qui prévoit que la surface bâtie doit être mesurée par projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés, ce qui exclut la prise en compte des éléments qui sont simplement couverts sans être clos, comme par exemple les escaliers extérieurs non fermés, v. AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). b) En revanche, lorsque le règlement communal ne contient aucune règle précisant ce qui doit être inclus dans la surface bâtie pour l'application du coefficient d'occupation du sol, ce sont les règles subsidiaires développées par la jurisprudence cantonale qui doivent s'appliquer. La jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (commission de recours) a par exemple précisé qu'un élément de construction profond de 4 m accolé en porte-à-faux aux façades d'un bâtiment constitue un avant-corps comptant dans la surface bâtie (RDAF 1986, p. 51; RDAF 1967 p. 337). Il en allait de même pour le prolongement artificiel d'une toiture destiné à couvrir un espace au sol (RDAF 1986 p. 50), pour la surface d'un couvert de 18 m² adossé d'un côté à un garage et soutenu de l'autre par trois piliers (RDAF 1975 p. 214) ainsi que pour une surface recouverte par un balcon d'une profondeur de 2.10 m sur

une longueur de 9.50 m. (RDAF 1988 p. 428) et pour un auvent dépassant les dimensions usuelles (voir Jean-Luc Marti , op. cit. p. 155 et 156). Doivent également être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie à défaut de règles communales contraires, les courts de tennis et les piscines (RDAF 1980 p. 61), les dépendances (RDAF 1969 p. 288), notamment les garages pour deux voitures ou les garages enterrés attenants au bâtiment d'habitation principal (RDAF 1983 p. 167). Le Tribunal administratif a repris la jurisprudence de la commission de recours et il a confirmé le principe selon lequel, à défaut de règles communales contraires, une prolongation purement artificielle de la toiture, destinée à couvrir des espaces au sol, de même que la création de terrasses couvertes, constituait une augmentation de la surface construite qui entre en ligne de compte dans le calcul de la surface bâtie (voir notamment les arrêts AC.1996.0131 du 29 mai 1997, AC.1996.0072 du 26 mai 1998 et AC 00/7476 du 30 novembre 1993). Dans l'arrêt AC.2002.0132 déjà cité, le tribunal a relevé, bien qu'une telle définition n'ait apparemment pas encore été formulée de manière aussi brève, qu'on peut probablement résumer la jurisprudence en concluant qu'il faut compter dans la surface bâtie celles des constructions qui sont munies d'une couverture étanche. En revanche, les terrasses non couvertes, exposées aux intempéries, ne sont en principe pas prises en considération dans le calcul de la surface bâtie (voir a contrario les arrêts TA AC.1999.0213 du 27 avril 2001 et 1999/0048 du 20 septembre 2000). Il convient toutefois de rappeler que les critères jurisprudentiels, développés pour dégager le sens de dispositions réglementaires communales nécessitant une interprétation, ne sauraient supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). c) En l'espèce, l'art. 11 du règlement communal a la teneur suivante : Article 11 – Calcul de la surface bâtie La surface bâtie d'un bâtiment est mesurée au niveau qui présente la plus grande surface en plan. Elle doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'article 26 du présent règlement. Ne sont pas pris en considération : a. les avants toits, les corniches et les marquises de dimensions usuelles ; b. les porches d'entrée lorsque ceux-ci ne dépassent pas 10 m² de surface et 3.00 m. de hauteur au dessus du sol aménagé ; c. les pergolas formées d'éléments verticaux et horizontaux espacés, jusqu'à une hauteur de 3.00 m. au dessus du sol aménagé ; d. les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m. par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes : - balcons ouverts : non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés ; - balcons loggias : dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment ; - jardins d'hiver : espace vitré de 12 m² au plus, couvert et fermé, associé à une pièce d'habitation principale, séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Ainsi, cette disposition désigne les éléments de construction qui peuvent être déduits de la surface du bâtiment au niveau qui présente les plus grandes dimensions. Mais pour les ouvrages ou parties de construction qui ne font pas partie de cette liste, il convient de se référer à la jurisprudence cantonale. A cet égard, la règle communale ne mentionne pas les terrasses non couvertes, et on ne saurait en déduire que ces éléments doivent être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie. Il ressort au contraire de la jurisprudence que les terrasses ouvertes, exposées aux intempéries, ne sont en principe pas prises en compte dans le calcul de la surface bâtie, à défaut de règles communales contraires. En l'espèce, l'aménagement en question est une terrasse non couverte, formée d'un remblai surmonté d'un dallage, et dont la hauteur respecte l'exigence réglementaire d'un mètre. Un tel aménagement ne doit pas être compté dans le calcul de la surface bâtie,

et la décision communale qui autorise la terrasse est justifiée. Enfin, vu l'issue du recours, la question de la qualité pour recourir peut demeurer ouverte.

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Compte tenu du fait que la constructrice a réalisé les travaux litigieux sans requérir préalablement une autorisation municipale, le tribunal estime équitable de répartir les frais de justice entre le recourant et la constructrice et de compenser les dépens en application de l'art. 55 al. 3 LJPA.

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