

# **VD\_OMNI AC.2005.0069 vom 31. Oktober 2005**

VD Tribunal cantonal, 2005-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2005.0069](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0069)

FR: VD\_OMNI AC.2005.0069 du 31 octobre 2005

IT: VD\_OMNI AC.2005.0069 del 31 ottobre 2005

## **Regeste**

Fischer, Fischer/Municipalité de Buchillon, Schlatter, Pioletti, Pioletti | Lorsque le fractionnement d'une parcelle, réalisé avant l'entrée en vigueur de l'ancien art. 32 de la LCAT (le 13 mars 1981), ne respecte pas le coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments existants, la nouvelle parcelle créée reste grevée par les restrictions résultant de la réglementation communale sur le coefficient d'occupation du sol, qui font partie des restrictions de droit public à la propriété foncière, applicables sans inscription au registre foncier.

## **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) L'ancien propriétaire Paul Schlatter a fait construire une villa et des garages sur l'ancienne parcelle n° 162 dont la surface au sol s'élève à 163 m<sup>2</sup> pour l'habitation (bâtiment ECA n° 362) et de 57 m<sup>2</sup> pour le garage couvert (bâtiment ECA n° 448). A l'époque du fractionnement, le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mars 1972 (RPE), imposait, dans la zone d'habitations familiales une surface bâtie ne pouvant excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle, les dépendances étant comptées dans le calcul de la surface bâtie pour le 50% de leur surface réelle (art. 17 RPE). En conséquence, le coefficient d'occupation du sol de 1/8 impliquait la mise à disposition d'une surface de parcelle de 1'532 m<sup>2</sup>. Ainsi, lors du fractionnement de la parcelle n° 162, le règlement communal imposait de maintenir sur le bien-fonds à diviser une surface totale de 1'532 m<sup>2</sup> attribuée à l'habitation et aux garages construits sur ce terrain. Une telle restriction résulte de l'ancien art. 58 du règlement communal et elle s'impose au propriétaire sans qu'une inscription au registre foncier soit nécessaire (art. 680 al. 1 CC voir aussi Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, in Droit de la construction 2000 p. 39). Le fractionnement de la parcelle n° 162 n'a pas eu pour effet de modifier la restriction de droit public résultant de l'art. 17 RPE, de sorte que le solde de la surface de 1'532 m<sup>2</sup> qui grevait l'ancienne parcelle n° 162 a été reporté de plein droit sur la nouvelle parcelle n°353. Il s'agit d'une restriction de droit public dont l'existence n'est pas subordonnée à une inscription ou à une mention au registre foncier et qui résulte de l'application de la réglementation communale concernant le coefficient d'occupation du sol (voir arrêt TA AC 2004/0199 du 19 juillet 2005 et les références citées). b) Il est vrai que les dispositions de l'ancien art. 32 de la loi du 15 décembre 1980 modifiant celle du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire (aLCAT), entrée en vigueur le 13 mars 1981 (voir Recueil annuel de la législation vaudoise, Tome 177-1980, p. 476 ss.), n'étaient pas applicables au

moment du fractionnement, mais ces dispositions avaient pour seul effet de créer la base légale cantonale et la procédure adéquate permettant d'interdire un fractionnement portant atteinte aux règles de la zone, concernant notamment les coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol. La municipalité n'était ainsi pas en mesure de refuser le fractionnement mais l'application des art. 17 et 58 RPE imposait d'attribuer une surface globale de 1'532 m<sup>2</sup> au bâtiment construit sur la parcelle n°162 et cette restriction de droit public subsistait sur la nouvelle parcelle n°353, indépendamment du fractionnement. Le nouveau règlement d'affectation communal approuvé par le Conseil d'Etat dans ses séances du 28 mars 1990 et 25 septembre 1992 (RAC) a maintenu les restrictions résultant de l'art. 17 RPE, en fixant à son art. 20 un coefficient d'occupation du sol de 1/8 également et en maintenant le principe selon lequel seul le 50% de la surface bâtie des dépendances est compté dans le calcul du COS. c) En conséquence, compte tenu de la surface actuelle de la parcelle n°162, de 1'051 m<sup>2</sup>, un solde de 481 m<sup>2</sup> grève l'actuelle parcelle n°353 et doit être rattaché aux constructions édifiées sur la parcelle n°162. Ainsi, alors même que la surface déterminante de la parcelle n°353 s'élève à 1'202 m<sup>2</sup>, seule une surface de 721 m<sup>2</sup> peut être prise en considération pour déterminer la surface bâtie maximum qui peut être autorisée sur ce bien-fonds, soit une surface de 90.1 m<sup>2</sup>. La surface bâtie du projet litigieux, de 109 m<sup>2</sup> selon le formulaire de demande de permis de construire, dépasse la limite admissible, de sorte que le projet de construction n'est pas conforme à la règle communale fixant le coefficient d'occupation du sol (art. 20 RAC). Le propriétaire actuel des parcelles n°162 et n°353, qui connaissait la situation, ne peut en outre se prévaloir de sa bonne foi, de sorte que la restriction résultant des anciens arts. 17 et 58 RPE qui grève la parcelle n°353 lui est opposable. d) Le tribunal tient encore à préciser que seule la question du COS fait obstacle à l'octroi du permis de construire et que l'accès au projet litigieux tel qu'il a été adopté par la municipalité le 8 mars 2005 est admissible. Enfin, l'art. 58 du règlement communal de 1972 qui maintenait la restriction résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol indépendamment du fractionnement, ne concerne pas la surface minimum de la parcelle. Le fractionnement, qui ne pouvait être interdit par la municipalité à l'époque, a eu pour effet de rendre les constructions édifiées sur l'actuelle parcelle 162 non réglementaires et de permettre la création d'une nouvelle parcelle à bâtir de 1200 m<sup>2</sup>, mais dont seule une partie de la surface (721 m<sup>2</sup>) peut être utilisée pour le calcul du coefficient d'occupation du sol.

### **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est partiellement admis et la décision communale annulée. Au vu de ce résultat, il y a lieu de répartir les frais de justice arrêtés à 2'000 fr. à parts égales entre le propriétaire et les constructeurs. En outre, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.