

# VD\_OMNI AC.2007.0002 vom 15. Mai 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-05-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0002)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0002 du 15 mai 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0002 del 15 maggio 2008

## Regeste

BAATARD/Municipalité de Lutry, VUITEL, LARA, PIFFERO, HEDIGER | Une répartition du CUS entre différentes parcelles est possible hors du seul cas d'un fractionnement prévu par l'art. 83 LATC.

## Erwägungen

### E. 1

a) Par la décision attaquée, l'autorité intimée a admis une répartition particulière du CUS de 0,35 (art. 159 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005; ci-après RCAT) sur les parcelles en cause. Alors que la surface de la parcelle n° 4773 des constructeurs n'est que de 405 m<sup>2</sup> et ne permettrait de réaliser qu'une surface de plancher de 142 m<sup>2</sup> (405 x 0,35), une augmentation de cette surface à concurrence de 182,6 m<sup>2</sup> (construction existante de 155,9 m<sup>2</sup> + agrandissement de 26,7 m<sup>2</sup>) a été autorisée. b) Une telle dérogation avait déjà été admise en 1994 au moment du fractionnement des parcelles en cause, alors que le CUS s'élevait encore à 0,3, en application de l'art. 83 LATC, dont la teneur est la suivante : " Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause." Avec l'aval de la municipalité, les propriétaires de la parcelle n° 4773 étaient alors convenus avec leurs voisins qu'une partie de la surface des parcelles de ceux-ci serait utilisée pour le calcul du CUS. Ainsi, certaines parcelles ont pu bénéficier d'un report de coefficient d'autres parcelles pour permettre la réalisation des constructions sur les premières. Avec la mention, une partie des parcelles n os 4410, 4418 et 4422 (de l'ordre de 370 m<sup>2</sup>) a été mise à contribution pour permettre la construction des villas sur les parcelles n os 4420, 4473 et 4407, dont la surface ne permettait pas de respecter le CUS de 0,3.

### E. 2

restant disponibles. S'agissant d'éventuels agrandissements futurs qui pourraient se poser en fonction d'une éventuelle évolution ultérieure du CUS, la municipalité était en revanche tenue de vérifier dans quelle mesure ces agrandissements étaient conformes à la réglementation applicable, c'est-à-dire, de déterminer la proportion ou la part de la surface des parcelles excédentaires grevées par la mention. Elle n'a pas procédé de manière complète à cette vérification, se limitant à appliquer l'accord résultant de la mention LATC de 1994 alors que non seulement celle-ci ne concernait qu'une situation antérieure, mais que de surcroît sa teneur était incomplète. c) En effet, en application de l'art. 83 LATC, le Tribunal administratif a précisé qu'en substance, si une surface prise en compte pour

calculer la densité d'occupation d'une parcelle est mise à disposition, après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une surface correspondante de la parcelle donneuse doit être "neutralisée" pour en déterminer la densité d'occupation ou d'utilisation du sol. Il s'agit en quelque sorte d'une règle de péréquation, le but étant que, pour l'ensemble des parcelles considérées, les possibilités de construire n'excèdent pas les normes de densité prévues (arrêt AC.1995.0166 du 29 février 1996; Bovay/Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2005 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, RDAF 2006 I 199, 226). Le Tribunal fédéral a confirmé que le fractionnement de parcelles contiguës était possible pour augmenter la surface constructible d'une propriété au moyen d'une convention entre propriétaires voisins par la mise à disposition, pour le calcul de la surface constructible, d'une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse. Ce procédé présuppose toutefois que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289; 109 Ia 188). d) Dans le cas présent, la mention LATC ne permet pas de localiser quelles portions de surfaces des différentes parcelles ont été "neutralisées" au profit d'autres parcelles. En outre, elle ne précise pas comment traiter les surfaces mises à disposition des parcelles nos 4420, 4473 et 4407, en cas d'augmentation du CUS; par exemple une répartition équitable du CUS entre tous les propriétaires commande de faire bénéficier l'augmentation du CUS sur les surfaces neutralisées par la mention aux parcelles auxquelles elles sont attribuées; mais une autre solution, qui aurait nécessité un accord préalable de tous les propriétaires concernés, aurait pu favoriser les seuls propriétaires des parcelles grevées, en prévoyant une réduction de la surface neutralisée dans la mesure que permet l'augmentation du CUS pour les villas des parcelles bénéficiaires. La mention de 1994 ne respecte donc pas l'art. 83 LATC en l'absence d'un plan coté indiquant l'emplacement des surfaces mises à disposition, leur statut et leur localisation. La municipalité ne pouvait donc pas se contenter de se référer à la lettre de cette mention pour autoriser des projets subséquents mais devait au contraire s'assurer qu'une surface neutralisée ne soit pas comptabilisée une seconde fois dans le calcul du coefficient disponible lors d'une nouvelle construction et faire procéder à une révision de la mention lors des augmentations ultérieures du CUS, indépendamment d'une demande dans ce sens par un propriétaire.

### **E. 3**

a) Il convient encore de s'interroger si la municipalité pouvait se fonder sur l'art. 85 LATC pour admettre une dérogation à la réglementation applicable. L'art. 85 LATC avait jusqu'à son abrogation par la loi du 14 novembre 1995 (BGC novembre 1995, p. 2958; FAO 1995, p. 479) la teneur suivante: "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, la municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeurs. Lorsque ces dérogations portent a) sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété; b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause;

la réquisition de mention est accompagnée d'un plan coté." L'art. 85 al. 2 LATC a fait l'objet de critiques par la doctrine, car si l'atteinte à la réglementation était entièrement corrigée, il n'y avait plus de dérogation, mais un transfert de coefficient d'une parcelle à l'autre comme celui prévu par l'art. 83 LATC (voir Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, in RDAF 1991, 400ss, p. 417 et 418). L'ancien alinéa 2 de l'art. 85 LATC a donc été supprimé et la disposition a aussi été modifiée, afin de "permettre aux municipalités de déroger à leurs prescriptions réglementaires, en dehors des cas de minime importance, même si elles ne disposent pas de prescription spécifique et précise pour chaque objet" (BGC novembre 1995, p. 2712). L'art. 85 LATC a la teneur suivante: "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières". b) Au vu de la réglementation susmentionnée, contrairement à ce que soutient le recourant, il est possible de procéder à une répartition du CUS entre différentes parcelles hors du seul cas d'un fractionnement prévu à l'art. 83 LATC. Une telle répartition ou transfert pourrait d'ailleurs même avoir lieu sans base légale (Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et de droit privé fédéral, in DC 2000 P 40). Encore faudrait-il qu'un accord entre les intéressés intervienne à ce sujet. On ne voit pas en effet qu'incitée par le seul propriétaire favorisé par la dérogation, la municipalité impose à des voisins une diminution correspondante de leur faculté de construire. Or, en l'espèce, un tel accord fait précisément défaut au vu du recours. Qu'un accord ait précédemment été trouvé en 1994 lors du fractionnement et alors que le CUS s'élevait à 0,3 ne permet pas d'étendre cet accord à la situation où, le CUS porté à 0,35, les possibilités de bâtir ont été accrues: qu'un propriétaire ait toléré alors un transfert du CUS n'implique pas qu'il soit désormais disposé tant à voir la densité de construction accrue sur une parcelle voisine qu'à perdre lui-même une possibilité de bâtir. A défaut d'accord, ne saurait parler au sens de l'art. 85 LATC de "circonstances objectives" autorisant une dérogation. Celle-ci ne peut pas non plus être fondée sur un motif d'intérêt public tel que prévu par cette disposition.

#### **E. 4**

a) Il résulte des explications qui précèdent que, suite à l'augmentation du CUS, et lors de requêtes subséquentes d'agrandissement sur les parcelles concernées par la mention LATC, la municipalité aurait dû s'assurer au préalable qu'elle ne comptabilisait pas à double une ou plusieurs surfaces "neutralisées" lors du fractionnement de 1994. Par ailleurs l'augmentation du CUS à 0,333 en 1998, puis à 0,35 en 2005 imposait à la municipalité de résoudre la question préalable d'une répartition équitable du CUS nouvellement disponible entre les différents propriétaires des parcelles concernées par la mention, tout en maintenant le principe du fractionnement et de la répartition du CUS entre les différentes parcelles. Ceci aurait nécessité un nouvel accord et une révision de la mention LATC, indépendamment d'une demande dans ce sens par un propriétaire. b) Cette question aurait déjà dû être abordée lors du projet d'agrandissement de la construction sise sur la parcelle n° 4410 en 2004. A cette occasion, les propriétaires de cette parcelle ont obtenu une augmentation importante de la surface de plancher de la villa existante (de l'ordre de 80 m<sup>2</sup>) compte tenu du nouveau CUS de 0,333 mais sur la base d'une application erronée de la

mention précitée. En effet, une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 4410 était grevée par la mention de 1994 en faveur des parcelles n os 4420, 4473 et 4407. Cet agrandissement a donc porté préjudice en particulier au propriétaire des parcelles n os 4418 et 4422, dans la mesure où il a reporté sur ces seules parcelles le déficit de coefficient des autres parcelles, et a privé par conséquent les autres propriétaires de parts de coefficient auxquels ils auraient pu prétendre à la suite de l'augmentation du CUS. Si cette situation irrégulière est aujourd'hui acquise, elle ne doit pas péjorer les possibilités de construire des autres parcelles résultant d'un assouplissement du CUS réglementaire. En d'autres termes, la part de l'agrandissement de la villa construite sur la parcelle n° 4410, qui excède une répartition équitable de l'augmentation du coefficient entre tous les propriétaires concernés par la mention, doit être considérée comme non réglementaire et elle doit être soumise pour ce motif aux restrictions de l'art. 80 LATC. Elle ne peut donc pas être prise en considération dans le calcul du CUS nouvellement augmenté de l'ensemble des autres parcelles concernées par la mention. En fait, dans le cadre d'une répartition équitable du CUS, la surface de terrain attribuée à chaque construction par la mention de 1994 doit pouvoir bénéficier de l'augmentation du CUS pour chacune de ces constructions. Il n'est ainsi pas exclu que l'augmentation du CUS de 0,3 à 0,35 sur la surface attribuée à la villa des constructeurs conduise en définitive à l'admission du projet de construction contesté. c) Il convient donc de renvoyer le dossier à la municipalité afin d'établir la surface de plancher disponible sur chaque parcelle concernée par la mention LATC, conformément à une répartition équitable de l'augmentation du CUS de 0,3 à 0,35 entre toutes les parcelles liées à cette mention.

## **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Le dossier est renvoyé à la municipalité pour statuer à nouveau sur la demande de permis de construire sur la base d'une nouvelle répartition équitable du CUS entre les parcelles concernées par cette mention. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, le recourant obtient gain de cause en ayant été assisté par un avocat et il se justifie donc de lui accorder des dépens. Toutefois, le recours est admis en raison du fait que la municipalité n'a pas appliqué les règles légales qui exigeaient une révision de la mention en cas d'augmentation du CUS. Les frais de la cause, ainsi que des dépens au recourant doivent donc être mis à la charge de la Commune de Lutry (voir arrêts AC.2007.0073 du 29 janvier 2008 et AC.2006.0048 du 21 décembre 2008). Il ne se justifie pas d'allouer de dépens aux constructeurs.

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