

DIRECTIVES RELATIVES A LA PRATIQUE DU SAT EN MATIERE DE CALCUL DU TAUX D'OCCUPATION DU SOL

Au plan des bases légales, il convient de préciser que le taux d'occupation du sol est défini par l'article 14 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement de territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996, qui précise :

- le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds (al. 1);
- le taux d'occupation du sol est exprimé en pour-cent (al. 2);
- les garages et les locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol (al. 3).

Par ailleurs, la surface constructible d'un bien-fonds est définie par l'article 13 RELCAT.

Enfin, notre pratique a été largement inspirée par les éléments contenus dans l'ouvrage de Jean-Luc Marti : "Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois" (collection juridique romande, Payot).

L'auteur fait notamment référence à une abondante jurisprudence rendue par la commission cantonale de recours en matière de constructions (CCR).

A titre d'exemple, celle-ci a considéré que les éléments décrits ci-dessous (liste non exhaustive) devaient être pris en compte dans la surface bâtie :

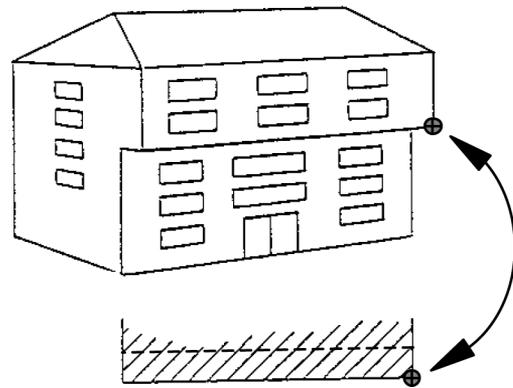
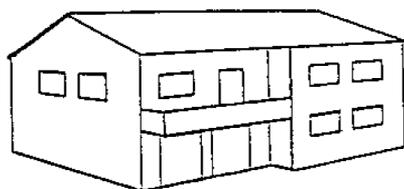
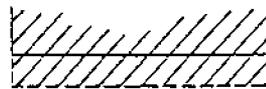
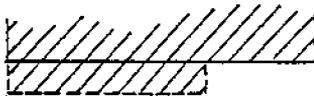
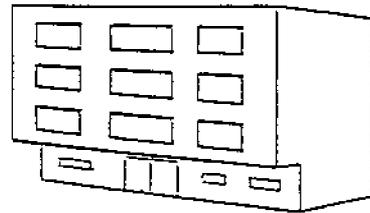
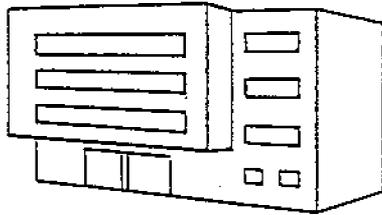
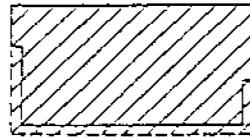
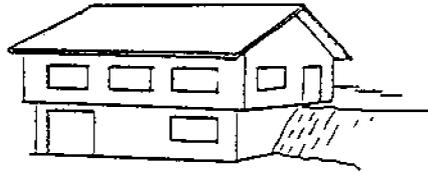
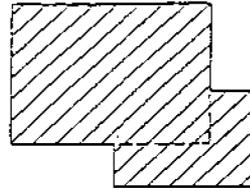
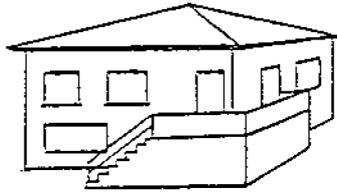
- des terrasses superposées formant du niveau du rez-de-chaussée à la corniche une partie saillante du bâtiment;
- des garages non enterrés;
- les murs qui ne sont pas de simples clôtures mais constituent des éléments caractéristiques de la construction, qui font corps avec elle et en augmentent les proportions et l'encombrement;
- les loggias ou balcons entièrement couverts et que ferment latéralement les façades;
- les dépendances;
- les balcons fermés latéralement, entièrement couverts par la toiture et considérés comme des avant-corps;
- des éléments de constructions occupant toute la longueur de l'une des façades principales, reliés verticalement par un pilier et par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables et se recouvrant les uns les autres;
- la surface d'un couvert de 18 m² adossé d'un côté à un garage et soutenu de l'autre par trois piliers;
- un élément de construction en saillie sur la façade, ouvert latéralement, mais séparé en son milieu par une paroi pleine, occupant toute la hauteur de la façade et recouvert par la toiture;
- les courts de tennis et les piscines;
- un garage recouvert de terre et relié au bâtiment d'habitation par un couloir souterrain;
- un prolongement artificiel de la toiture envisagé aux fins de couvrir les espaces au sol;

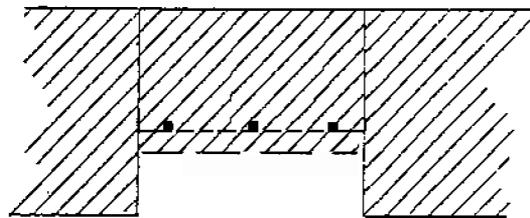
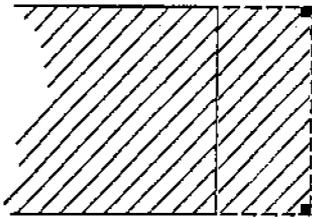
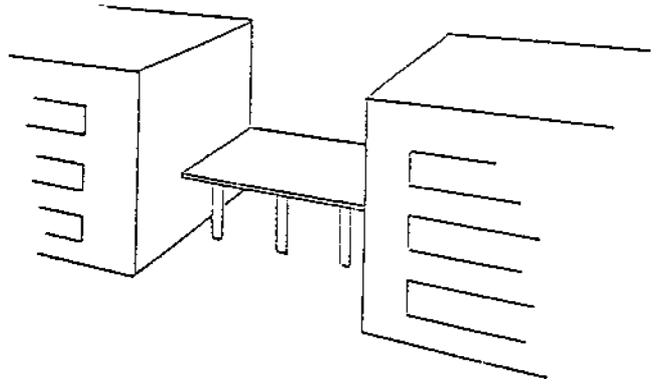
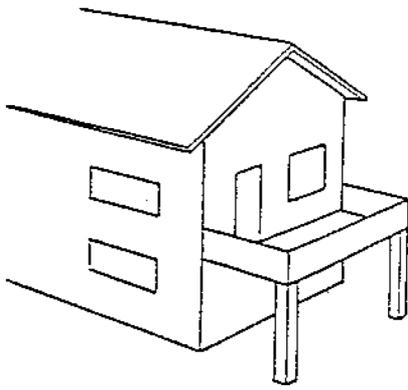
- un élément de construction profond de 4 m, accolé en porte-à-faux aux façades du bâtiment et constituant dès lors un avant-corps;
- un auvent dépassant les dimensions usuelles.

Enfin, nous annexons une liste illustrative élaborée dans le cadre de notre collaboration avec le géomètre cantonal qui permet de compléter les éléments susmentionnés.

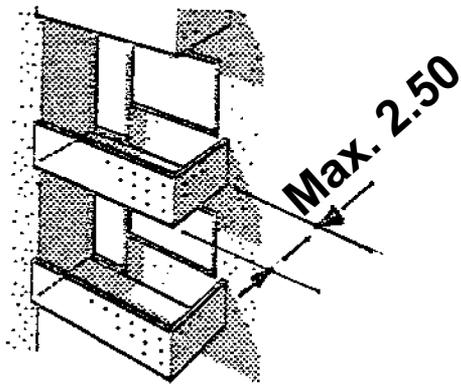
Remarque : directive validée en séance avec les architectes-conseils présents des communes, le 27 mai 2004.

L'emprise au sol des bâtiments à prendre en compte dans le calcul du taux d'occupation du sol est représentée par la surface hachurée.

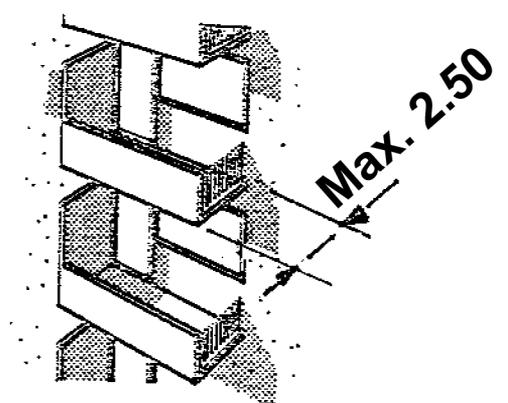




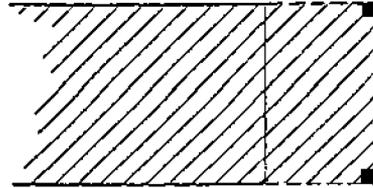
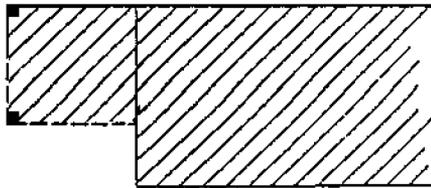
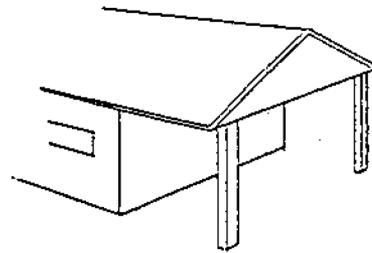
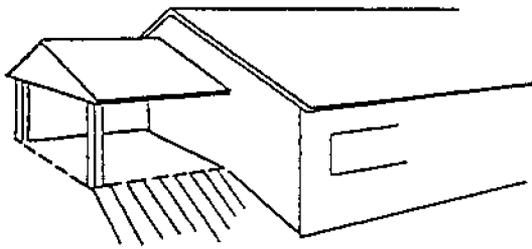
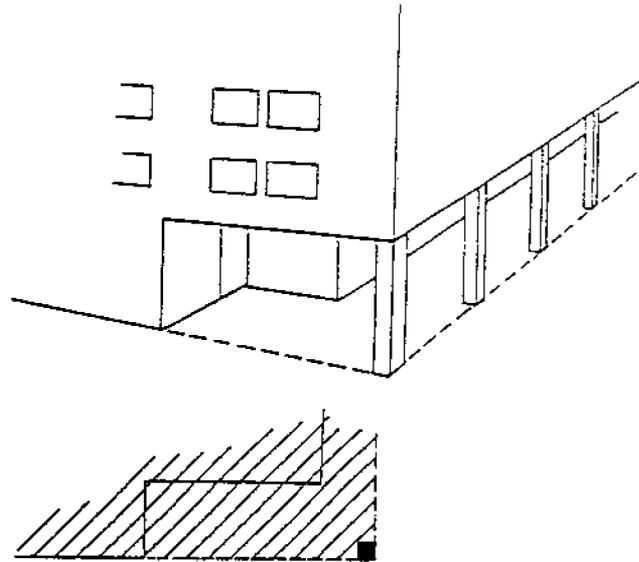
Les balcons ne sont pas pris en compte lorsque la dimension du porte à faux est inférieure à 2.50 mètres.

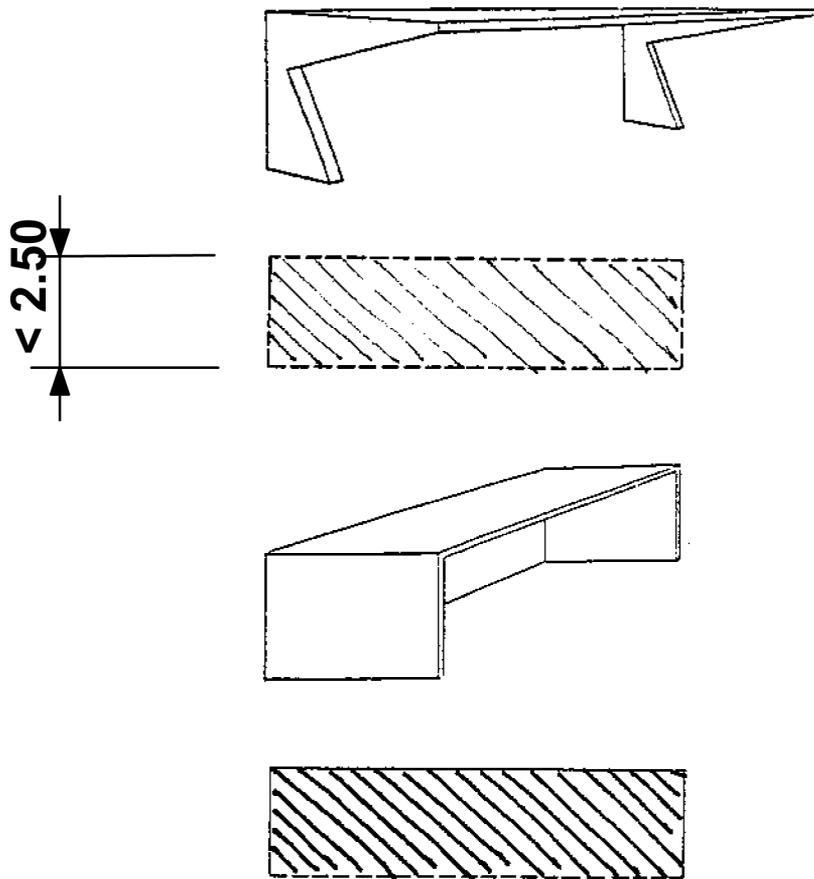


Balcon d'angle



Balcon de façade avec écran contre les regards, protégeant également contre le vent





Locaux enterrés : (Art. 14 al. 3, RELCAT)

