

**MUTATION PARCELLAIRE EN ZONE 5:  
GESTION DES DROITS A BÂTIR**

**Base légale:** art 59 LCI (L 5 05), art 3 RCI (L 5 05.01)

**Mots clés:** droits à bâtir, rapport des surfaces, taux, IUS, mutation/division parcellaire

**Destinataires:** architectes LCI, architectes, géomètres, notaires, public

**Publiée le:** 31.03.2023      **Entrée en vigueur:** 31.03.2023      **abrogation:**

**Emetteur:** A Mathez      10.02.2023      **visa:** ACa/CPa

**Modifié par / le**

---

La présente directive a pour but de définir le moyen de gérer de manière pérenne, en zone 5, les droits à bâtir liés à une autorisation de construire ou à une mutation parcellaire.

En effet, le département doit garantir une utilisation des droits à bâtir équitable et conforme à la loi, quelles que soient les modifications apportées à une situation donnée, par exemple par l'agrandissement d'un bâtiment, ou par une mutation/division parcellaire.

La manière de calculer les surfaces brutes de plancher selon l'art 59 LCI est explicité dans la directive n° 21.

**Définition:**

Les droits à bâtir correspondent à une surface potentiellement constructible sur une parcelle selon un ratio, un taux, un rapport de surface défini par la loi.

Un report de droit à bâtir correspond à utiliser des droits à bâtir d'une parcelle au profit d'une autre (*voir directive n° 21 pour l'application*). Cette notion de report de droit à bâtir est, de fait, aussi effectif lors de la division d'une parcelle sur laquelle plusieurs bâtiments (villas) existent (ou sont projetées et autorisées).

**Champ d'application:**

- A) Art 59 al 1 ss LCI: Surfaces brutes de plancher (SBP) hors sol
- B) Art 59 al 8 LCI: Surfaces brutes de plancher en sous-sol
- C) Art 59 al 3bis LCI: Surfaces pleine terre (SPT)
- D) Art 3 RCI: Surfaces des constructions de peu d'importance (CDPI)

## Principes généraux:

- A) Art 59 al 1 ss LCI:  
Report des droits à bâtir admis par la jurisprudence
- B) Art 59 al 8 LCI:  
Report des droits à bâtir admis en lien avec le report des SBP hors sol (le seul report des surfaces en sous-sol n'est en principe pas admis).
- C) Art 59 al 3bis LCI:  
- Report des droits à bâtir admis en cas de mutation/division parcellaire lié à une autorisation délivrée  
- Report des droits à bâtir admis selon la quote-part d'une dépendance prise en compte au point A)  
- Report des droits à bâtir non admis avec une parcelle hors périmètre du projet (parcelle limitrophe au projet): ingérable et contraire au but de l'aménagement du territoire (respect de la proportionnalité entre type de construction)
- D) Art 3 RCI:  
- Report des droits à bâtir admis qu'en cas de mutation/division parcellaire lié à une autorisation délivrée  
- Report des droits à bâtir admis selon la quote-part d'une dépendance prise en compte au point A)  
- Report des droits à bâtir non admis avec une parcelle hors périmètre du projet (parcelle limitrophe au projet): contraire au but de la loi qui prône de la surface pleine terre qualitative à proximité immédiate des habitations, la seule notion de quantité étant insuffisante.

## Il faut donc distinguer deux situations:

- Un report de droit à bâtir d'une parcelle limitrophe qui n'est pas concernée par le projet (hors périmètre) au profit de la parcelle sur laquelle il est projeté de construire. Dans ce cas, une mention est inscrite au registre foncier indiquant précisément la surface exacte reportée. Il n'est pas admis de report pour les points C) et D) ci-dessus<sup>(1)</sup>.
- Un report de droit à bâtir qu'implique une mutation/division parcellaire d'une parcelle sur laquelle plusieurs bâtiments (villas) sont projetées et autorisées, voire construits. Dans ce cas, l'analyse de la conformité du projet par l'autorité a été réalisée sur l'ensemble des constructions sis sur la parcelle au moment de l'autorisation. Par conséquent, le report porte sur l'ensemble des points ci-dessus A), B), C) et D).

Cela étant, un report précis, sur tous les aspects concernés, parcelle par parcelle serait extrêmement compliqué, voire ingérable. Dès lors, par simplification, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) est inscrite au registre foncier précisant que la référence pour les droits à bâtir est l'autorisation de construire initiale qui a permis la construction des bâtiments.

Afin de garantir la pérennité des droits à bâtir, de manière fiable (et simple), il convient de conditionner toute éventuelle modification ou état de l'autorisation délivrée lié au droit à bâtir, par l'inscription d'une mention garantissant les règles admises dans ladite autorisation.

## **Texte de la mention:**

### **Restriction du droit de propriété (droits à bâtir)**

*Tout projet de construction ou installation sur la parcelle [future n°], feuille ..... de la commune de ..... doit tenir compte des principes fixés dans le cadre de l'autorisation n° ..... délivrée le ..... sur l'ancienne parcelle ..... en matière de droits à bâtir, de pleine terre ainsi que de constructions de peu d'importance, en référence aux articles 59 LCI (L 5 05) et 3 RCI (L 5 05.01).*

## **Principe de gestion des droits à bâtir selon les cas de figures:**

- La gestion des droits à bâtir dans le cadre une requête en autorisation de construire, sans projet de mutation/division parcellaire.
  - La gestion des droits à bâtir dans le cadre une requête en autorisation de construire, avec projet de mutation/division parcellaire.
  - La gestion des droits à bâtir dans le cadre d'une mutation/division parcellaire liée à une autorisation de construire délivrée.
  - La gestion des droits à bâtir dans le cadre d'une mutation/division parcellaire non liée à une autorisation de construire.
- 
- **Gestion des droits à bâtir dans le cadre une requête en autorisation de construire, sans projet de mutation/division parcellaire.**

### **Texte de la condition à inclure à l'autorisation de construire:**

*En cas de mutation/division parcellaire, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) devra être inscrite au registre foncier selon le modèle suivant: [texte de la servitude ci-dessus]*

- **Gestion des droits à bâtir dans le cadre une requête en autorisation de construire, avec projet de mutation/division parcellaire.**

### **Texte de la condition à inclure à l'autorisation de construire:**

*En lien avec le projet de mutation/division parcellaire inclus et visé à la présente autorisation de construire, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) devra être inscrite au registre foncier selon le modèle suivant: [texte de la servitude ci-dessus]*

- **Gestion des droits à bâtir dans le cadre d'une mutation/division parcellaire liée à une autorisation de construire délivrée.**

Dans le cadre de division parcellaire il convient de faire inscrire une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) garantissant les principes admis dans le cadre de l'autorisation, selon le texte suivant: [texte de la servitude ci-dessus]

- **Gestion des droits à bâtir concernant un projet de mutation parcellaire non lié à une autorisation de construire.**

Dans le cas où la parcelle comporte des constructions, celles-ci doivent, notamment, respecter les art 59 LCI et 3 RCI.

A cet effet, un document (calculs et plans) doit être fourni avec le tableau de mutation afin que l'OAC puisse vérifier la conformité aux articles précités.

Si des reports de droits à bâtir s'avéraient nécessaires, il ne sera admis que ceux des points A) et B), avec l'inscription d'une mention (texte idem à nos engagements).

Il ne sera pas admis de report pour les CDPI et la pleine terre. Par simplification, il est considéré que 50 % de surface pleine terre est suffisamment qualitatif pour être admis.

- (1) La parcelle sur laquelle est prévu le projet peut bénéficier du report de droit à bâtir de ses dépendances limitrophes, comme par exemple un chemin (Modalités, voir directives n°21 et 24).