

## **VD\_OMNI AC.1994.0038 vom 16. Juni 1995**

VD Tribunal cantonal, 1995-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1994.0038](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1994.0038)

FR: VD\_OMNI AC.1994.0038 du 16 juin 1995

IT: VD\_OMNI AC.1994.0038 del 16 giugno 1995

### **Regeste**

PUGIN Eric c/ Cully | Examen des conditions reprises par l'art. 80 LATC pour permettre la surélévation et l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire.

### **Erwägungen**

#### **E. 48**

RPE, qui n'autorise qu'à des conditions restrictives les agrandissements de villas existantes non conformes au règlement, la municipalité ne pouvant admettre que des modifications de peu d'importance telles que les lucarnes, porche d'entrée et légère modification de la toiture. Ce grief repose sur le postulat que le bâtiment de la constructrice est assimilable à une villa. Cette démonstration n'est pas évidente. Dans la zone d'habitation collective, le règlement distingue les bâtiments d'habitation, les petits locatifs et les villas (voir l'art. 36 RPE), les premiers étant admis sans être assujettis à un régime particulier, quand bien même ils ne sont pas voués à l'habitation collective. Le règlement ne définit pas la notion de villa, mais prévoit, à l'art. 47, que ces maisons d'habitations peuvent comprendre au maximum deux appartements (al. 1) et que l'expression architecturale dominante sera du type "murs pleins en maçonnerie avec percements". Sans doute, le bâtiment de la constructrice répond-il à cette définition, au même titre, cependant que tout bâtiment voué à l'habitation individuelle. La jurisprudence n'a pas non plus eu l'occasion de définir la notion de villa par ses caractéristiques architecturales, mais s'est limitée à en cerner l'affectation; d'une manière générale, faute d'indications spécifiques dans le règlement communal, une telle construction doit se définir comme une maison destinée à l'habitation d'une seule famille, "villa proprement dite", ou de plusieurs familles, à raison d'une seule par étage, villa dite "locative" (voir notamment prononcés 1136, 1er février 1958, M. Barilier et crts c/Le Mont-sur-Lausanne, RDAF 1958, 155; 2082, 22 mai 1967, Meylan c/Rolle, RDAF 1969, 35); la notion de logement familial implique en outre une densité d'occupation restreinte, en règle générale limitée aux parents et enfants (CCRC 6736, 20 novembre 1990, I. Ramseier c. Blonay, consid.Ba). Un bâtiment d'habitation individuel, comme une ferme, peut cependant aussi constituer le centre de vie d'une famille. Ces définitions ne sont par conséquent d'aucun secours, en l'espèce. Dans le doute, il convient d'interpréter la réglementation dans le sens le plus favorable à la constructrice. Or, à l'oeil, comme originairement, le bâtiment de la constructrice ne constitue pas une entité indépendante, qui caractérise en principe les villas, mais forme un tout avec la maison d'habitation de la recourante, à laquelle il est relié par un passage couvert. Ce complexe a en outre incontestablement le caractère rural d'une maison vigneronne, cela particulièrement depuis la route, où l'on distingue nettement les caves et locaux d'exploitation, sous les étages voués à l'habitation. Ces éléments paraissent décisifs pour admettre que le bâtiment considéré ne peut être assimilé à une villa, mais répond à la notion plus générale de maison d'habitation.

Ce sont par conséquent exclusivement les règles de la zone d'habitation collective qui sont déterminantes, sous réserve de celles applicables à toutes les zones. Il n'est au demeurant pas certain que les conditions posées par l'art. 48 RPE soient conformes à l'art. 80 LATC (voir à cet égard Raymond Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir, RDAF 1987, 389 ss). Ce grief est infondé.

7. La recourante a encore fait valoir que la construction de la dalle-terrasse en façade sud interviendrait sur l'assiette de la servitude d'interdiction de construire. Un tel litige ne relève pas du Tribunal administratif. En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit s'assurer que les règles du droit public de la construction sont respectées. Elle n'a pas à vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (TA AC 93/156 du 26 septembre 1994; AC 93/034 du 29 décembre 1993, c. 3b). 8. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des deux recours. En application de l'art. 55 LJPA, il y a lieu de mettre à la charge de la recourante un émolument global arrêté à Fr. 1'800.-. La Commune de Cully a obtenu gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi et a droit à des dépens, qu'il convient cependant de réduire à Fr. 1'000.- pour tenir compte du fait que le conseil de la commune n'a pas déposé de mémoire. La constructrice était également assistée d'un homme de loi et a droit, pour les mêmes motifs, à des dépens, qu'il convient d'arrêter à Fr. 1'500.-.

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