

## **VD\_OMNI AC.2009.0222 vom 4. Januar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-01-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0222](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0222)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0222 du 4 janvier 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0222 del 4 gennaio 2010

### **Regeste**

COLLOT,PERRUCHOUD/Municipalité de Tannay, LEWY | Les deux villas projetées, qui sont jumelées par les garages, constituent deux bâtiments bien distincts du point de vue de l'aspect extérieur. Le projet laisse apparaître entre les deux villas une trouée due au fait que les dimensions des garages sont nettement inférieures à celles des villas. En conséquence, le projet ne peut pas être autorisé car il ne respecte pas l'ordre non contigu. La municipalité de Tannay ne peut pas se prévaloir d'une pratique constante tendant à autoriser des villas jumelées n'ayant pas l'apparence d'une seule et même construction (une villa avec deux unités de logement). De toute manière, il n'y a aucun droit à l'égalité dans l'illégalité. De plus, un permis de construire ne peut être octroyé que si le projet est à la fois conforme à la réglementation actuelle et à la future.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

S'estimant suffisamment renseigné par les pièces du dossier sur tous les faits pertinents, le tribunal ne donnera pas suite aux mesures d'instruction requises tendant en particulier à la mise en œuvre d'une inspection locale.

#### **E. 2**

". Le projet de Règlement du Plan général d'affectation de la Commune de Tannay en voie d'approbation (état juin 2009) prévoit à son art. 22 que dans la zone de villas A, l'ordre non contigu est obligatoire; "les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées sont autorisées" . b) L'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, l'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; que ces éléments constituent des entités distinctes, ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendantes, ainsi deux ailes d'un même logement, importe peu dès lors que ces entités forment un tout homogène (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). c) Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a défini à de nombreuses reprises les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Il s'est basé pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher

respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Ces mêmes critères doivent être appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (arrêts AC.2006.0240 du 31 octobre 2007; AC.2006.0055 du 28 juin 2007; AC.2006.0241 du 20 juin 2007; AC.2005.0167 du 8 mars 2006; AC.2005.0252 du 27 avril 2006 et les références citées).

### **E. 3**

a) En l'occurrence, il ressort des plans d'enquête que le projet porte sur la construction de "deux villas jumelées par les garages". Les deux unités d'habitation, dont la répartition interne est identique, comportent chacune un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un galetas. Chaque villa est surmontée de sa propre toiture (composée de deux toits de niveaux différents). La hauteur à la corniche des villas est de 5,78 m. Le faîte principal est coté à 9 m, tandis que le "petit" faîte est situé à 8,40 m. Ces deux villas symétriques - qui sont distantes l'une de l'autre de 6 m - sont reliées par deux une dépendance, soit des garages contigus constitués d'un toit commun à deux pans, dont la hauteur au faîte atteint 5,02 m. A noter que ces cotes sont mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée (0.00/412.50) et non depuis le terrain naturel (art. 61 RPE). Force est de constater que le projet est composé de deux unités d'habitation distinctes possédant chacune leurs propres locaux de service et leur propre accès. Elles ne sont reliées entre elles que par les garages. Ceux-ci sont séparés par un mur mitoyen. Chaque habitation est totalement indépendante l'une de l'autre. Du point de vue fonctionnel, on est donc en présence de deux bâtiments bien distincts, qui ne sont accolés que par le mur mitoyen des garages et qui possèdent chacun les caractéristiques d'une villa. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas apparaissent également comme deux bâtiments indépendants et séparés. Même si l'architecture de chacun de ces bâtiments est comparable, la séparation de ces deux villas par les garages (dépendances) laisse à l'observateur l'impression d'être en présence de deux bâtiments distincts accolés par les garages. Le projet de construction laisse en effet apparaître entre les deux villas une sorte de "trouée" due au fait que les garages ont notamment une hauteur au faîte (5,02 m) nettement inférieure à celle des deux villas (environ 9 m). L'impression de séparation des villas est renforcée par la présence sur la façade sud d'un décrochement en façade sud au niveau des garages, puisque la hauteur à la corniche du garage à l'est est cotée à 3 m tandis que celle du garage à l'ouest atteint 2,42 m. La symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression que celles-ci forment un tout homogène. Dans ces circonstances, les villas projetées doivent respecter la réglementation de l'ordre non contigu et notamment les art. 25, 26 et 27 RPE. La distance entre les villas étant inférieur à 10 mètres et la surface attribuée à chaque villa inférieure à 1200 m<sup>2</sup>, le projet n'est pas réglementaire et ne saurait être autorisé. b) Certes, la municipalité soutient que l'art. 24 al. 1 RPE, en tant que *lex specialis*, dérogerait à l'art. 25 RPE; l'art. 24 al. 1 RPE consacrerait une exception au principe de l'ordre non contigu, ce qui permettrait la construction de villas jumelles ou mitoyennes (y compris par des garages). La municipalité indique qu'elle a toujours interprété les art. 24 al. 1 et 25 RPEPC en ce sens qu'il était possible de construire des villas mitoyennes, jumelées ou accolées, comportant

deux logements distincts. Cette interprétation n'est toutefois pas conforme au texte clair des art. 24 et 27 RPE ni à la systématique du règlement communal actuellement en vigueur. Celui-ci n'autorise pas expressément la construction de villas mitoyennes, jumelées ou accolées, mais seulement un bâtiment comportant au maximum deux logements, qui peuvent être contigus. S'il n'est pas absolument prohibé de construire des villas contiguës ou jumelées, celles-ci doivent cependant donner l'impression de ne former qu'une seule construction, soit un tout homogène. Une telle interprétation est confirmée par le texte de l'art. 27 RPE qui mentionne expressément "une construction par 1200 m<sup>2</sup>". Dans un arrêt du 15 mai 1996 (AC.1995.0179) concernant la Commune de Tannay, le Tribunal administratif a d'ailleurs déjà jugé que l'art. 24 RPE n'autorisait pas de manière expresse la réalisation de villas jumelées et que l'on devait en déduire que la construction de villas jumelées y était en principe interdite, mais que, selon la municipalité, par villa jumelée, il fallait entendre uniquement des villas mitoyennes, c'est-à-dire accolées ou séparées par une limite de propriété. S'en tenant au premier chef au critère de l'aspect extérieur, le tribunal a relevé dans cette affaire qu'aucun élément du projet en cause (deux villas accolées) ne permettait à l'observateur de conclure à la présence de deux éléments - corps de bâtiment ou bâtiments - que l'on pourrait qualifier de jumeaux et partant susceptibles ainsi d'entrer en contradiction avec une interdiction des villas jumelées. La création d'une toiture unique empêchait clairement de voir dans le projet autre chose que la construction d'un seul bâtiment. Comme le projet était conforme aux dispositions des art. 24, 25 et 27 RPE, le tribunal a laissé ouverte la question de savoir si le RPE permettait la réalisation de villas jumelées (au sens étroit du terme, à savoir sises sur une même parcelle, d'autant qu'un projet de modification du RPE, autorisant expressément les villas jumelées, serait à l'étude). Il s'ensuit que les villas contiguës ou jumelées peuvent être autorisées; encore faut-il qu'elles soient accolées et qu'elles aient l'aspect d'un seul bâtiment, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Pour être réglementaires, les deux unités d'habitation projetées devraient être directement contiguës et ne former, visuellement, qu'un seul bâtiment, ce qui supposerait la suppression ou le déplacement des garages. Ou encore, il appartiendra à la constructrice, comme elle le propose, de modifier son projet en ajoutant "un niveau et des combles superposés aux deux garages mitoyens afin que, visuellement, ce bâtiment ne fasse qu'un seul corps", à condition toutefois que toutes les autres règles communales relatives en particulier au COS (art. 28 RPE) et au nombre de niveaux habitables autorisés (art. 31 RPE) soient respectées.

#### **E. 4**

a) Il est vrai que le projet de Règlement du Plan général d'affectation de la Commune de Tannay en voie d'approbation (état juin 2009) prévoit expressément à son art. 22 que "dans la zone de villas A, l'ordre non contigu est obligatoire; les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées sont autorisées". La municipalité ne peut toutefois pas octroyer un permis de construire sur la base de ce projet de règlement tant que celui-ci n'est pas entré en vigueur. En effet, il ne peut être autorisé que la construction qui est à la fois conforme à la réglementation actuelle et à la future (cf. art. 79 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire; LATC, RSV 700.11). b) La municipalité affirme que le territoire de la Commune de Tannay comporte de nombreuses "villas jumelées par les garages", ce qui est confirmé par le Service technique intercommunal de la région de Nyon. Cela n'est toutefois pas déterminant pour l'issue du litige La municipalité ne peut pas se prévaloir d'une pratique communale constante tendant à autoriser la construction de villas jumelées par les garages, même si les deux villas n'ont pas

l'apparence d'une seule et même construction. L'arrêt précité AC.1995.0179 n'a clairement pas admis une telle pratique. De surcroît, il n'y a aucun droit à l'égalité dans l'illégalité, le principe de la légalité de l'activité administrative (cf. art. 5 al. 1 Cst.) prévaut sur celui de l'égalité de traitement (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392). Cela signifie que le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité de traitement, lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle l'aurait été faussement, voire pas appliquée du tout dans d'autres cas semblables, à moins qu'il n'y ait lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 127 II 113 consid. 9 p. 121 et les références citées; 115 Ia 81 consid. 2; 90 I 159 consid. 3 p. 167 ss; arrêt 1C\_53/2009 du 24 juin 2009 consid. 2.1 et l'arrêt cité 2P.16/2005 du 9 août 2005 consid. 7.1, publié in ATF 131 II 627). Si l'autorité ne s'exprime pas, il y a lieu de présumer qu'elle se conformera au jugement qu'il aura rendu (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références citées). Doivent être pris en compte l'intérêt public prépondérant au respect de la légalité, voire un intérêt privé de tiers prépondérant qui s'y opposerait (ATF 123 II 248 consid. 3c p. 254; 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références citées). La jurisprudence a également précisé qu'il était nécessaire que l'autorité n'ait pas respecté la loi, non pas dans un cas isolé, ni même dans plusieurs cas, mais selon une pratique constante (ATF 127 I 1 consid. 3a p. 2; 126 V 390 consid. 6a p. 392).

## **E. 5**

En conséquence, le recours est admis. La décision de la municipalité du 25 août 2009 doit être annulée, le permis de construire ne pouvant être octroyé. La constructrice, qui succombe, est tenue de supporter les frais de justice et d'allouer des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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