

VD_OMNI AC.2010.0041 vom 20. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0041

FR: VD_OMNI AC.2010.0041 du 20 octobre 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0041 del 20 ottobre 2010

Regeste

COLLOT, PERRUCHOUD/Département de l'économie, CONSEIL COMMUNAL DE TANNAY | La disposition du nouveau PGA, qui prévoit que les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées sont autorisées, doit être considérée comme une lex specialis, qui déroge tant à la règle de l'ordre non contigu qu'à la règle de la surface minimale de 1'200 m² par construction. Au vu des autres dispositions du nouveau PGA, elle ne saurait non plus provoquer une forte densification de la zone villas. Une telle disposition, qui prévoit une légère densification, repose sur une base légale suffisante, se justifie par un intérêt public suffisant et est conforme au principe de la proportionnalité. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) A qualité pour recourir tout personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36, applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, par renvoi de l'art. 99 de la même loi). b) En l'espèce, les recourants Collot sont directement voisins et les recourants Perruchoud à faible distance de la parcelle n° 100, située en zone d'intérêt public, dont ils contestent les nouvelles possibilités de construction. A ce titre, les recourants sont atteints par les décisions attaquées et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées. De plus, sur ce point, ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Il s'ensuit que, sous cet angle en tout cas, la qualité pour recourir doit leur être reconnue. Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile et est recevable à la forme (art. 79, 95 et 99 LPA-VD). c) La question de la qualité pour recourir des intéressés en tant qu'ils contestent l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA est en revanche plus délicate. En effet, ainsi que le relèvent les autorités intimées, les recourants n'ont pas soulevé ce grief dans le cadre de leur opposition durant le délai d'enquête, mais l'ont fait pour la première fois devant la CDAP, si bien que les autorités communales compétentes n'ont pas eu l'occasion de se prononcer sur ce point avant l'adoption des plans litigieux. Or, conformément à l'art. 75 al. 1 LPA-VD, la qualité pour recourir nécessite d'avoir pris part à la procédure devant l'autorité précédente. La question de la recevabilité peut toutefois rester indécidée dès lors que le grief des recourants relatif à l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA n'est de toute manière pas fondé (voir ci-après consid. 5).

E. 2

a) La procédure d'adoption des plans d'affectation est régie par les art. 56 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

L'art. 57 LATC prévoit que le projet de plan est soumis à l'enquête publique pendant trente jours. Sur la base d'un préavis de la municipalité, le conseil général ou communal statue ensuite sur les éventuelles oppositions et décide de l'adoption du projet (art. 58 LATC). Le dossier est alors transmis au SDT en vue de son approbation par le Département de l'économie. Avec un pouvoir d'examen restreint à la légalité, le département décide de l'approbation préalable du projet: cette décision, notifiée à la commune et aux opposants, est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal (art. 61 LATC). En même temps qu'il notifie sa propre décision, le département transmet également à chaque opposant la décision communale sur son opposition. Cette décision est aussi susceptible de recours au Tribunal cantonal (art. 60 LATC). b) Le pouvoir d'examen de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD) et ne s'étend pas à l'opportunité. Toutefois, les règles de procédure applicables en matière de plans d'affectation communaux dérogent à ce principe. En effet, à la suite des modifications du 11 février 2003 et du 4 mars 2003 qui affectaient notamment la LATC, le recours intermédiaire au département cantonal a été supprimé au profit d'un recours direct au Tribunal cantonal. Afin de respecter l'art. 33 al. 3 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), qui impose aux cantons de prévoir au moins une autorité de recours cantonale ayant un libre pouvoir d'examen, le législateur cantonal a étendu le pouvoir d'examen du Tribunal cantonal à l'opportunité (Bulletin du Grand Conseil [BGC], janvier-février 2003, p. 6565 à 6572 et p. 6567). En conséquence, le pouvoir de cognition du tribunal de céans n'est pas restreint à la légalité du projet litigieux, mais s'étend à l'examen de son opportunité. En matière de planification, le pouvoir d'examen en opportunité ne signifie pas que l'autorité de recours puisse se transformer en autorité d'aménagement (ATF 109 Ib 544, traduit in JdT 1985 I 540). En effet, en vertu de l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leur tâche. Selon la jurisprudence, le libre pouvoir d'examen de l'autorité de recours lui permet de vérifier si l'autorité communale a basé sa décision sur un fondement objectif et est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération; il n'autorise pas l'autorité de recours à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (ATF 112 Ia 271; 110 Ia 52; 107 Ia 38 consid. 3c; 98 Ia 435; AC.2009.0131 du 26 mars 2010 consid. 2b ; AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC.2004.0195 du 19 avril 2005; AC.2001.0220 du 17 juin 2004). L'autorité de recours ne peut créer quelque chose de nouveau, mais doit juger la planification communale d'après le développement souhaité (ATF 114 Ia 245 consid. 2b p. 247 = JdT 1990 I 462). La Cour de droit administratif et public doit donc s'imposer une certaine retenue lors de l'examen de l'opportunité des plans d'affectation communaux dans la mesure où il s'agit de circonstances locales et où la connaissance des lieux et la participation de la population ont leur importance (art. 4 LAT; ATF 106 Ia 70); en revanche, selon la jurisprudence fédérale, la prise en considération d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa p. 242 ; voir aussi ATF du 22 août 2003 en la cause 1P.320/2003 consid. 2). Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport de l'art. 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Il s'agit notamment de la conformité du plan d'affectation aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Il implique également de s'assurer

que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 OAT sont respectés (AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC 2001.0220 du 17 juin 2004). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT) et la prise en considération de tous les intérêts concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité.

E. 3

a) L'art. 75 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) prévoit que la Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. Ces objectifs généraux s'imposent aussi bien à la Confédération qu'aux cantons, ainsi qu'à toutes les autorités chargées de l'aménagement (Jean-François Aubert et Pascal Mahon, Petit Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, Schulthess 2003, ad art. 75 n° 6, p. 602). L'utilisation judicieuse du sol exprime l'idée que le sol doit être destiné à une utilisation à laquelle il se prête; en d'autres termes, que son affectation doit être définie en tenant compte, de manière appropriée, de sa vocation et des différentes fonctions qu'il remplit - en tant que base de l'habitat, des activités économiques, du repos et des loisirs, etc. - et que son utilisation doit correspondre à cette affectation. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui concrétise l'art. 75 Cst., fixe les buts et les principes de l'aménagement du territoire. Elle fait obligation aux cantons d'établir des plans directeurs, soumis à l'approbation du Conseil fédéral, ainsi que des plans d'affectation, lesquels ont en premier lieu pour objet de déterminer les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 LAT). Pour ce qui est des buts de l'aménagement du territoire, l'art. 1 er LAT prévoit que la Confédération, les cantons et les communes doivent veiller à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie (al. 1 er). Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris aux fins, notamment, de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (al. 2 let. a), de créer et maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques (al. 2 let. b) et de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie (al. 2 let. c). Les principes dont les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte sont énoncés à l'art. 3 LAT. Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il s'agit notamment, selon ce principe, de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant (art. 3 al. 3 let. a LAT) ainsi que de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations (art. 3 al. 3 let. b LAT). Il importe également de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. A cet égard, il convient notamment de faciliter l'accès à la population aux établissements tels qu'école, centres de loisirs et services publics (art. 3 al. 4 let. b LAT) et d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population ou l'économie (art. 3 al. 4 let. c LAT). b)

Selon la jurisprudence relative aux constructions d'intérêt général, les collectivités publiques doivent pouvoir assurer à longue échéance, par la fixation de zones adéquates, les surfaces nécessaires aux installations publiques. Le Tribunal fédéral a admis qu'une commune pouvait déterminer les surfaces nécessaires aux places de jeux, promenades, places de stationnement et autres installations importantes, en se fondant sur les prévisions d'augmentation de la population pendant les 30 années suivantes (ATF 88 I 293; 114 Ia 335 consid. 2c = JdT 1990 I 440). Toutefois, la fixation d'une telle zone est subordonnée à la condition que le besoin futur soit suffisamment concrétisé. La collectivité publique doit donner des indications aussi précises que possible sur le besoin futur et il faut que la réalisation des ouvrages publics projetés puisse être attendue avec quelque certitude (ATF 102 Ia 369 consid. 3; 94 I 136 consid. 7b). La création d'une telle zone serait inadmissible si elle intervenait dans le seul but de permettre à la commune de disposer de la plus grande liberté d'action possible en vue de l'aménagement du territoire communal (ATF 88 I 295). S'il ressort de prévisions sérieuses que le besoin de terrains pour des réalisations publiques existe réellement, alors on ne saurait critiquer la création d'une zone d'édifices publics (ATF 114 Ia 335 consid. 2d = JdT 1990 I 440).

E. 4

a) En l'occurrence, les recourants affirment tout d'abord que, si la parcelle n° 100 est actuellement colloquée en zone d'utilité publique, elle serait cependant inconstructible et, du moins, soumise à la règle de l'ordre non contigu. Or, une telle assertion est manifestement erronée. En effet, l'art. 44 RPE prévoit clairement que cette zone (d'utilité publique) est destinée à l'aménagement de places de jeux, de sport, etc., ainsi qu'à l'édification de constructions d'utilité publique pouvant comporter la création d'un ou plusieurs logements (al. 1) et que "la construction y est autorisée dans le gabarit des bâtiments avoisinants; l'ordre contigu est admissible" (al. 2). Sur la base de la réglementation en vigueur, il est déjà possible de construire sur le terrain de football actuel des bâtiments, le cas échéant, en suivant l'ordre contigu. b) Quant à l'art. 45 nRPGA, il a la teneur est la suivante: "Constructions nouvelles Le volume construit ne peut excéder 3m 3 par m 2 de terrain. La hauteur au faîte n'excédera pas 10 m. Les toitures sont à pans inclinés. La distance à la limite de propriété voisine est de 5 m minimum. Elle est de 6 m au minimum entre deux bâtiments sis sur la même propriété sous réserve des dispositions de l'ECA. Lorsque les constructions dépassent les gabarits des bâtiments avoisinants ou que des aménagements spécifiques sont à réaliser, un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier doit être élaboré." Les recourants font valoir que la nouvelle réglementation, soit l'art. 45 nRPGA, permettrait de construire sur le terrain de football plusieurs bâtiments dont la hauteur au faîte pourrait s'élever jusqu'à 10 mètres, alors que l'art. 44 RPE ne fixe aucune hauteur au faîte. Ils considèrent que de telles constructions seraient dès lors de nature à rompre l'équilibre de l'aménagement bâti dans la zone concernée. Ils se prévalent par ailleurs du fait que l'actuel terrain de football est l'un des rares espaces de verdure aménagés dans un milieu où s'élèvent de nombreuses constructions. A leur sens, autoriser la construction de bâtiments pouvant revêtir un gabarit important sur ce terrain serait en contradiction avec les principes de l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. e LAT). Ils demandent ainsi que la réglementation relative à des constructions nouvelles en zone d'utilité publique soit modifiée en ce sens que de telles constructions ne sont pas admises sur la parcelle n° 100, subsidiairement que ces constructions n'excèdent pas le gabarit des bâtiments avoisinants, comme le prévoit l'art. 44 RPE. Les recourants contestent en définitive les possibilités de construction de la parcelle en question, ou en tout cas d'une

partie de celle-ci, voire qu'elle soit maintenue en zone d'utilité publique et puisse être construite, plutôt que transférée en zone de verdure. c) aa) Force est de constater que l'art. 45 nRPGA, qui prévoit une légère densification de la zone, ne préjuge pas vraiment la situation des recourants par rapport à l'art. 44 RPE. Au contraire. A cet égard, on peut relever qu'en présence d'un plan d'affectation régissant la zone d'utilité publique de manière lacunaire, le permis de construire ne peut être délivré que si le projet respecte les règles subsidiaires de construction de l'art. 135 LATC (cf. RDAF 2008 I 220, n° 4). Or, l'art. 135 LATC prévoit que quel que soit l'ordre des constructions, celles-ci ne peuvent excéder "la hauteur de onze mètres à la corniche" (al. 2 let. c), ce qui correspond à une hauteur au faîte de plus de 13 m. L'art. 45 nRPGA, en limitant la hauteur au faîte à 10 m, ne fait que préciser les règles de construction, et ce, dans l'intérêt des propriétaires voisins. bb) Par ailleurs, les recourants demandent que la partie de la parcelle n° 100 occupée par le terrain de football soit exclue de la zone d'utilité publique, afin de préserver leurs intérêts économiques. Or, il existe un intérêt public à maintenir une zone d'utilité publique avec possibilités de constructions à l'endroit où elle existe déjà. La parcelle en question se trouve au centre du village, à proximité d'autres constructions se situant également en zone d'utilité publique, telle une salle communale, des commerces et un restaurant. Elle est donc d'un accès facile pour toute la population de la commune, ce qui est conforme aux exigences de l'aménagement du territoire découlant de l'art. 3 LAT, et permet d'assurer la présence d'équipements publics au centre du village. Selon le préavis de la Municipalité du 25 septembre 2008 relatif en particulier aux nPGA, PPA « Le Village » et nRPGA (p. 5), le projet mis à l'enquête publique ne propose aucune zone nouvelle, mais une légère densification de l'ensemble autorisant ainsi les propriétaires à une meilleure gestion de leur patrimoine, et ce en particulier pour les zones de villas. Une légère densification implique donc l'éventualité d'une croissance de la population à terme. Un aménagement judicieux du territoire exige d'anticiper les besoins futurs en terrains dévolus aux ouvrages publics, cela afin d'adapter la capacité d'accueil des bâtiments d'intérêt public à l'augmentation prévisible de la population. Dans ce contexte, le fait que la parcelle n° 100, qui se trouve au centre du village, soit maintenue en zone d'utilité publique constructible répond clairement à des buts d'intérêt public. cc) Maintenir la parcelle considérée en zone d'utilité publique avec possibilités de construction est également conforme aux plans directeurs cantonal et communal. Le canton de Vaud a adopté récemment un nouveau plan directeur cantonal (PDCn), entré en vigueur le 1^{er} août 2008, qui a remplacé celui de 1987. Conformément aux Grandes lignes posées par la Confédération, l'un des objectifs principaux du PDCn est de remédier au problème de l'étalement urbain contraire au développement durable par le biais du développement judicieux des centres, qui passe notamment par la densification des zones à bâtir (PDCn, Volet stratégique, p. 37). Le PDCCom, pour sa part, parmi les objectifs régionaux énoncés dans le plan directeur de l'association régionale, reprend en particulier les objectifs suivants : chercher une utilisation optimale des terrains à bâtir ; assurer un équipement suffisant pour la région en matière de sport, détente, culture, éducation et santé (PDCCom, p. 18s.). Certains des objectifs communaux sont par ailleurs de maintenir et de créer une offre en équipements publics et renforcer le rôle central d'identification des zones de l'ancien village et d'extension du village (PDCCom, p. 20). dd) C'est également à tort que les recourants considèrent que la parcelle n° 100 constitue l'un des rares espaces de verdure aménagés dans un milieu où s'élèvent de nombreuses constructions. L'inspection locale a permis de constater qu'il y avait une végétation abondante aux alentours des parcelles n° 100, 311 et 312. A l'examen du nPGA, l'on peut également relever que le village de

Tannay comporte plusieurs zones de verdure et aires forestières. Quant aux zones de villas, les règles relatives à la surface minimum de la parcelle et au coefficient d'utilisation du sol notamment (art. 24, 25, 33 et 35 nRPGA) permettent d'assurer l'existence d'espaces verts. L'on ne saurait dès lors considérer que l'art. 3 al. 3 let. e LAT ne serait pas respecté par le maintien de la parcelle n° 100 en zone d'utilité publique constructible. ee) Contrairement enfin à ce que prétendent les recourants, d'éventuelles constructions conformes à l'art. 45 nRPGA ne seraient pas non plus de nature à rompre l'équilibre de l'aménagement bâti de la zone. Les constructions sont actuellement possibles en zone d'utilité publique dans le gabarit des bâtiments avoisinants (art. 44 al. 2 RPE). Or, les bâtiments se trouvant sur la parcelle n° 100, qui comprennent une salle communale, un magasin, des appartements et un restaurant, sont d'une hauteur d'environ 11 m et l'immeuble qui se trouve sur la parcelle voisine n° 118, d'une hauteur d'environ 13 m. Il s'ensuit qu'actuellement déjà des constructions nettement supérieures à 10 m de haut pourraient être édifiées sur la parcelle n° 100. Conformément à la nouvelle réglementation, les parcelles voisines du terrain en cause se trouvent en zone du village soumise au PPA « Le Village » (art. 6 ss nRPGA) et en zone de villas A (art. 21 ss nRPGA). En zone du village, la hauteur à la sablière (et non pas au faîte) ne peut excéder 7 m (art. 15 al. 2 nRPGA). En zone de villas A, la hauteur au faîte, mesurée à la façade avale à partir de la cote moyenne du sol, ne doit pas excéder 9 m (art. 28 al. 1 nRPGA) ; la hauteur à la sablière (et non pas au faîte) ne doit pas excéder 6 m (art. 28 al. 2 nRPGA). Au vu de ces éléments, l'on ne peut que constater que la possibilité d'ériger en zone d'utilité publique des bâtiments d'une hauteur maximale de 10 m au faîte ne serait pas de nature à rompre l'équilibre de l'aménagement bâti dans la zone concernée, d'autant qu'il existe déjà des bâtiments de 11 m et 13 m à proximité. La hauteur maximale prévue en zone d'utilité publique, en tant qu'elle concerne la parcelle n° 100, est ainsi cohérente par rapport aux zones voisines. Il sied enfin de relever que c'est le SEPS qui a demandé que la hauteur au faîte en zone d'utilité publique, fixée d'abord à 9 m par la commune, soit augmentée d'un mètre au moins, idéalement de deux mètres, et ceci afin de préserver les possibilités de réalisation conforme de tous volumes réglementés, notamment une éventuelle future salle de gymnastique (cf. préavis des services du 18 août 2005 p. 8).

d) Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que les griefs des recourants relatifs à l'art. 45 nRPGA ne sont pas fondés.

E. 5

Les recourants contestent ensuite l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA, qui, contrairement à l'art. 25 RPE, autorise les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées. Ils estiment que cette nouvelle disposition ne s'intègre pas au système mis en place par les autres dispositions du nRPGA relatives à la zone de villas A et qu'il y en en particulier une contradiction interne du nRPGA entre les art. 22 2^{ème} phrase et 24 nRPG. Ils relèvent que la disposition qu'ils contestent souffre d'un défaut de base légale, se prête à plusieurs interprétations possibles et ne correspond pas à la réglementation adoptée par certaines autres communes avoisinantes. Ils considèrent enfin que l'application de la disposition en question est susceptible d'avoir des effets contraires aux principes régissant l'aménagement (art. 3 LAT), du fait qu'il y a un risque que l'environnement bâti soit densifié dans la zone de villas A à un point tel que cette zone ne correspondrait plus à son but. a) L'art. 22 nRPGA, relatif à la zone de villas A, prévoit ce qui suit : " Ordre des constructions L'ordre non contigu est obligatoire. Les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées sont autorisées. " Les autres dispositions relatives à la zone de villas A sont en particulier les suivantes : " Art. 21 Destination Cette zone est destinée à

l'habitation. Elle est réservée à la construction de villas comportant au plus 3 logements, qu'ils soient superposés ou contigus. ... Art. 24 Surface de la parcelle Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une surface de 1'200 m², à raison d'une construction par 1'200 m². Art. 25 Coefficient d'utilisation du sol Le coefficient d'utilisation du sol maximum (CUS) est déterminé comme suit : CUS = surface brute de plancher utile = 0,35 surface cadastrale du terrain Art. 27 Surface minimum d'habitation Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface au sol d'au moins 80 m². Art. 28 Hauteur La hauteur au faîte mesurée à la façade avale à partir de la cote moyenne du sol ne doit pas excéder 9 m La hauteur à la sablière ne doit pas excéder 6 m. Art. 31 Esthétique La construction de groupes de villas identiques est interdite. En effet, dans un quartier où la même typologie de logements peut se développer sur une certaine longueur, on cherchera à éviter la banalisation du cadre bâti du fait de la répétition d'un même modèle au moyen de couleurs ou tonalités différentes de façade, voire une modénature différente d'éléments significatifs du projet tels qu'entrée, balcon, serrureries, menuiseries, etc. " b) Tout d'abord, les recourants ne citent aucune disposition du droit fédéral ou cantonal qui interdirait à une commune d'autoriser sur son territoire la construction d'habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées. Reste à examiner si l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA est compatible avec les autres dispositions relatives à la zone de villas A. C'est à tort que les recourants voient une contradiction entre les art. 22 2^{ème} phrase et 24 nRPGA. En effet, l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA, qui prévoit que les habitations individuelles contiguës par le garage ou jumelées sont autorisées, doit être considéré comme une *lex specialis*, qui déroge tant à la règle de l'ordre non contigu posée par l'art. 22 1^{ère} phrase nRPGA qu'à la règle de la surface minimale de 1'200 m² par construction de l'art. 24 nRPGA. Il n'est pas déraisonnable d'admettre que deux villas contiguës par le garage ou jumelées peuvent être considérées comme "une construction" pouvant être érigée sur une parcelle ayant une surface minimale de 1'200 m², sous peine de vider de son sens l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA. Une telle interprétation est d'ailleurs confirmée par l'arrêt rendu le 4 janvier 2010 concernant les mêmes recourants (AC.2009.0222), dans lequel la CDAP a jugé qu'un projet de construction de deux villas jumelées par les garages était proscrit par l'art. 25 RPE et l'art. 27 RPE (qui contient la même règle que l'art. 24 nRPGA), car le projet ne donnait pas l'impression de ne former qu'une seule construction, soit un tout homogène, mais deux bâtiments. La CDAP a toutefois laissé entendre qu'un projet similaire était admissible sur la base de l'art. 22 nRPGA. Cette interprétation va par ailleurs dans le sens du respect des exigences fédérales, cantonales et communales en matière de densification des zones à bâtir. L'on ne saurait tout d'abord déduire de l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA, interprété en lien avec les autres dispositions, qu'un grand nombre d'importantes constructions pourraient être effectuées sur la même parcelle et qu'il pourrait y avoir une forte densification en zone de villas A. Il convient en effet de souligner le fait que le coefficient d'utilisation du sol (CUS), prévu par l'art. 25 nRPGA, est de 0,35, soit un CUS peu élevé, ce qui implique qu'une densification importante de la zone de villas A est déjà rendue impossible par une telle règle. De plus, conformément à l'art. 21 nRPGA, un maximum de trois logements par villa peut être construit. L'art. 27 nRPGA prescrit pour sa part que les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface au sol d'au moins 80 m². Selon l'art. 28 al. 2 nRPGA, la hauteur à la sablière ne doit pas excéder 6 m. Il sied par ailleurs de relever que l'art. 31 nRPGA a quant à lui pour objectif d'interdire la construction de groupes de villas identiques, ce qui rendra impossible la construction de toute une série de villas contiguës ou jumelées semblables. Il

convient de rappeler que la légère densification prévue dans la zone de villas A est conforme aux objectifs fédéraux, cantonaux et communaux en la matière. En effet, conformément aux Grandes lignes posées par la Confédération, l'un des objectifs principaux du PDCn est de remédier au problème de l'étalement urbain contraire au développement durable par le biais du développement judicieux des centres, qui passe notamment par la densification des zones à bâtir (PDCn, Volet stratégique, p. 37). La réglementation telle qu'elle est prévue par le nRPGA permet d'assurer de tels objectifs. Le PDCom, pour sa part, a pour objectif de favoriser une diversification du type de logements, soit développer l'habitat individuel jumelé sur environ 65% des zones résidentielles maintenues avec un coefficient d'utilisation du sol effectif de l'ordre de 0,30 à 0,35 ; développer l'habitat individuel groupé et/ou des petits collectifs sur environ 35% des zones résidentielles maintenues avec un coefficient d'utilisation du sol effectif de l'ordre de 0,40 à 0,50 ; envisager la création de logements à loyer modéré (PDCom, p. 18). Certains des objectifs communaux sont par ailleurs de contrôler l'augmentation de la population dans le cadre du périmètre des zones actuel et rechercher une utilisation optimale des terrains à bâtir en tentant de freiner le processus de « mitage » issu de l'occupation du territoire par la zone de villas (PDCom, p. 20). L'on peut par ailleurs souligner le fait que, ainsi que le relève la jurisprudence (cf. AC.2009.0134 du 30 juin 2010 consid. 9a), pour faire face aux besoins du marché du logement, il est conforme aux principes de la LAT, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1^{er} al. 1 LAT), de prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c ; 113 Ia 266 consid. 3a; arrêt non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427 consid. 4b). c) L'on ne saurait en outre considérer que l'exception de l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA à l'ordre non contigu souffre d'un défaut de base légale, ainsi que le relèvent les recourants. La délégation de compétence en faveur du législateur communal n'a pas besoin d'être délimitée aussi strictement quant à son objet qu'une délégation en faveur de l'autorité exécutive cantonale ou communale; en pareil cas, la délégation législative précise la répartition des compétences entre canton et commune sans porter atteinte au principe de la séparation des pouvoirs et au contrôle démocratique (voir ATF 104 Ia 336 consid. 4b p. 340; ATF 102 Ia 7 consid. 3b p. 10); cependant, dans le domaine de l'aménagement du territoire, il faut que le principe même de la restriction prévue par un plan d'affectation communal soit contenu dans la délégation législative cantonale (AC.2004.0149 du 21 juillet 2005 consid. 2a p. 12). En l'espèce, conformément à l'art. 47 al. 2 chiffre 1 LATC, les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives notamment aux conditions de construction, telles qu'implantation, distances entre bâtiments ou aux limites, cote d'altitude, ordre des constructions, limites des constructions, le long, en retrait ou en dehors des voies publiques existantes ou à créer, destination et accès des niveaux ou de locaux à usage commun, isolation phonique. De cette disposition découle le fait que la Commune de Tannay a la faculté de fixer dans son plan et règlement d'affectation l'exception telle que prévue par l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA à l'ordre non contigu, qui repose donc sur une base légale suffisante. d) La mesure d'aménagement figurant à l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA ne saurait en définitive porter atteinte à la garantie de la propriété des voisins. Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 129 I 227 consid. 4.1 et les arrêts cités). Ce dernier principe suppose que la mesure d'aménagement litigieuse soit apte

à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid. 7.2 et les arrêts cités). La mesure en cause repose en l'occurrence sur une base légale suffisante, se justifie par un intérêt public suffisant et est conforme au principe de la proportionnalité. Les recourants font cependant valoir que si des habitations contiguës par le garage étaient construites à proximité de leurs villas, celles-ci perdraient de leur valeur. Un tel risque est néanmoins peu envisageable, dès lors que la zone de villas est déjà construite, que le CUS de 0,35 n'est pas très élevé et qu'il y a beaucoup de végétation alentours. En définitive, l'intérêt privé des recourants au maintien de la situation existante est très faible, d'autant plus qu'actuellement déjà, il est possible que soient accolés des unités d'habitations pour peu qu'elles aient l'aspect d'une seul bâtiment (cf. arrêt précité AC.2009.0222 du 4 janvier 2010, concernant la Commune de Tannay). L'on peut même relever que la nouvelle réglementation sera, pour leurs propres parcelles, plus favorable en termes de constructibilité. Il s'ensuit que l'on ne saurait considérer que la nouvelle réglementation porte atteinte à la garantie de la propriété des recourants. e) Il sied enfin de rappeler que, conformément à l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. En l'occurrence, il résulte des éléments qui précèdent qu'aucun intérêt d'ordre supérieur ne s'oppose à la réglementation telle que prévue par l'art. 22 2^{ème} phrase nRPGA. Il en découle que, au vu de la retenue que lui impose l'art. 2 al. 3 LAT, le tribunal de céans ne saurait substituer une autre appréciation à celle de l'autorité communale de planification. Enfin, le fait que la réglementation ici en cause serait différente de celles adoptées par d'autres communes n'est en aucun cas relevant, chaque commune disposant, dans le cadre de son autonomie communale et de sa meilleure connaissance des intérêts locaux, du pouvoir d'adopter sa propre réglementation communale.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, en tant qu'il est recevable, et les décisions attaquées confirmées. Les frais seront mis à la charge des recourants déboutés, solidairement entre eux ; ils supporteront en outre les dépens auxquels peut prétendre la Commune de Tannay, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et qui obtient gain de cause (art. 49 al. 1, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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