

# **VD\_OMNI AC.2009.0159 vom 26. März 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0159)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0159 du 26 mars 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0159 del 26 marzo 2010

## **Regeste**

SCHAER, MONRIBOT/Municipalité de Lausanne, FIDFUND Management SA | Le propriétaire voisin et le locataire ont un intérêt digne de protection à contester une décision levant leur opposition et délivrant un permis de construire pour un bâtiment implanté à proximité directe d'un bâtiment existant dans une zone où l'ordre non contigu est obligatoire, sans respecter la distance réglementaire entre bâtiments.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal examine d'office et avec un plein pouvoir d'examen la recevabilité des recours qui lui sont soumis (art. 53 de l'ancienne loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 ; ci-après : LJA ; voir aussi les (arrêts TA AC.2006.0044 du 30 octobre 2006, AC.2003.0256 du 7 septembre 2004, AC.2002.0208 du 11 juillet 2003, AC.2000.0044 du 26 octobre 2000, AC.1999.0086 du 15 juillet 2004, AC.1994.0062 du 9 janvier 1996, AC.1993.0092 du 28 octobre 1993, AC.1992.0345 du 30 septembre 1993 et AC.1991.0239 du 29 juillet 1993). a) Selon l'art. 37 de l'ancienne loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (ci-après : LJA ), "le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée." La notion d'intérêt digne de protection était identique à celle de l'ancien art. 103 let. a OJ de sorte que la jurisprudence fédérale relative à cette disposition était applicable pour définir la qualité pour recourir devant le Tribunal administratif (BGC février-mars 1996 p. 4489 ; voir arrêt AC.1995.0050 du 8 août 1996). Selon la jurisprudence fédérale traditionnelle, l'intérêt digne de protection peut être de fait ou de droit. Il permet au recourant de faire valoir ses droits lorsqu'il est menacé dans ses intérêts de nature matérielle, économique, idéale ou autre, par la décision contestée. Le recourant peut en outre invoquer la violation de dispositions de droit public qui n'ont pas pour but de protéger ses intérêts; mais lorsque la décision contestée favorise un tiers, la règle établie pour éviter l'action populaire veut que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que quiconque, de façon spéciale et directe. Il doit être dans un rapport spécial, digne d'intérêt et particulièrement étroit avec l'objet du litige (voir notamment les ATF 131 II 361 consid.

### **E. 1.2**

p. 365; ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15; ATF 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43; 120 Ib 51-52 consid. 2a; 119 Ib 183-184 consid. 1c; 116 Ib 323-324 consid. 2a; ainsi que l'arrêt de principe ATF 104 Ib 248 et ss consid. 5 à 7). b) Par ailleurs, l'art. 89 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), qui a remplacé l'ancien art. 103 let. a OJ, définit de la manière suivante la qualité pour recourir pour le recours en matière de droit

public. Le recourant doit avoir pris part à la procédure devant l'autorité précédente (let. a), il doit être « particulièrement » atteint par la décision attaquée (let. b) et avoir un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). Cette disposition reprend les exigences qui prévalaient sous l'empire de la loi fédérale d'organisation judiciaire pour le recours de droit administratif (voir ATF du 10 juillet 2008 rendu dans la cause 1C86/2008 consid. 3). Ainsi, la qualité pour recourir en matière de droit public est reconnue à celui qui est touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés ; et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération ; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252). Ces conditions sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuses. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée ( ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La distance n'est toutefois pas l'unique critère pour déterminer si le voisin a un intérêt digne de protection. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (cf. ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15; 124 II 293 consid. 3a p. 303, 120 Ib 379 consid. 4c et les arrêts cités, voir aussi arrêt 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242). c) L'entrée en vigueur de la nouvelle loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) le 1er janvier 2009 n'a pas modifié notablement l'art. 37 LJPA. Selon l'art. 75 LPA-VD, a qualité pour former recours : toute 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 qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). Le législateur a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, équivalente à l'art. 89 al. 1 let. b LTF. Cela signifie que les restrictions particulières qui seraient liées à cette condition ne sont pas applicables à la définition de la qualité pour recourir. En s'écartant du texte de l'art. 89 al. 1 LTF, le législateur cantonal a probablement estimé que la jurisprudence cantonale pouvait aussi se distancier d'une interprétation plus restrictive de la notion d'intérêt digne de protection de l'art. 89 al. 1 LTF, qui répondrait uniquement aux besoins et aux nécessités particulières d'une juridiction administrative de dernière instance fédérale, qui ne revoit que l'application du droit. d) La jurisprudence fédérale a en effet évolué dans un sens plus restrictif dans un arrêt du 20 juin 2007 concernant la Commune d'Ebikon. Sous l'angle de l'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 let. c LTF, le Tribunal fédéral a estimé que le recourant ne pouvait demander l'examen d'un projet de construction contesté qu'au regard des normes produisant un effet, juridique ou de fait, sur sa propre situation. Tel serait le cas lorsque l'application des dispositions relatives à la hauteur des constructions et à l'utilisation des possibilités de bâtir est de nature à influencer sur la situation du voisin, lequel ne serait pas habilité, en revanche, à invoquer des prescriptions régissant l'aménagement intérieur des locaux projetés (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 et 1.3.3 p. 253/254; cet arrêt a fait l'objet d'une note critique de la part d'Etienne Poltier,

RDAF 2008 I p. 487ss). La pratique de la Cour de droit administratif et public, se référant à l'ATF 133 II 249, n'est pas uniforme. Certains arrêts reprennent la nouvelle exigence du Tribunal fédéral sur l'interprétation de la notion d'intérêt digne de protection (arrêts AC.2007.0094 du 22 novembre 2007, AC.2007.0306 du 18 août 2009), notamment en ce qui concerne l'aménagement de places de stationnement ou de balcons (arrêt AC.2007.0094, in RDAF I 2008 I p. 215ss, 292), ainsi que la construction de garages et de voies d'accès (arrêt AC.2007.0267 du 5 mai 2008), alors que d'autres arrêts ne se réfèrent pas aux nouvelles conditions restrictives de la jurisprudence fédérale (arrêts AC.2009.0039 du 24 août 2009 consid. 1, AC.2009.0029 du 28 janvier 2010 consid. 1, AC.2008.0250 du 25 février 2010 consid. 1d, AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 1, AC.2008.0208 du 26 janvier 2010 consid. 1 et AC.2008.0237 du 17 juillet 2009 consid. 1b, AC.2008.0299 du 31 août 2009 et AC.2008.0110 du 31 août 2009), conditions qui semblent peu compatibles avec l'examen d'office auquel le tribunal doit procéder (arrêt AC.2009.0074 du 29 janvier 2010). e) Il se pose ainsi la question de savoir si la pratique issue de l'ATF 133 II 249 peut ou non être reprise par la Cour de droit administratif et public. Les cantons demeurent libres en effet de définir la qualité pour recourir plus largement que la nouvelle interprétation restrictive du Tribunal fédéral (ATF 135 II 145 consid. 5 p. 149). La jurisprudence cantonale s'était en effet attachée à reprendre la définition donnée par la jurisprudence fédérale à la notion d'intérêt digne de protection, car les textes des anciens art. 37 LJPA et 103 let. a OJ étaient identiques (voir arrêt AC.1995.0050 du 8 août 1996, consid. 1c). La situation n'est plus la même actuellement dès lors que le texte de l'art. 75 let. a LPA-VD se détache de celui de l'art. 89 al. 1 LTF. Il appartiendra ainsi à la Cour de droit administratif et public de rechercher dans quelle mesure elle peut ou non reprendre la nouvelle jurisprudence fédérale pour rechercher une définition de la qualité pour recourir la plus proche de la volonté du législateur cantonal qui a voulu se distancier du droit fédéral (voir sur ce point les arrêts AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 et AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). f) En l'espèce, le recourant Georges Schaer se plaint du fait que la nouvelle construction ne pourrait à son avis être assimilée à un agrandissement, et que ce projet prévoit la construction de murs pignons borgnes à une distance de moins de 3 m des fenêtres de locaux habitables du bâtiment locatif existant dans lequel il loue un logement. La motivation complémentaire produite par le recourant le 10 août 2009 est suffisamment explicite sur ce grief s'agissant d'un recours rédigé sans l'assistance d'un homme de loi. Le moyen est en tous les cas recevable, dès lors que le recourant subirait directement les conséquences du projet litigieux, le privant dans une mesure importante de la lumière du jour dont il bénéficie actuellement. Dès lors que le recours est recevable sur ce moyen, il n'est pas nécessaire d'examiner si le recourant Jean-David Monribot aurait également qualité pour recourir concernant ce grief. En tout état de cause, l'admission du grief entraînerait l'annulation du permis de construire, ce qui constituerait aussi un avantage de fait pour le propriétaire voisin et qui lui ouvre également le droit de recours (arrêt AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 2d in fine).

## **E. 2**

La parcelle n° 1'107 est classée dans la zone mixte de forte densité et régie par les art. 104 et 110 du règlement sur le plan général d'affectation du 26 juin 2006 (RPGA). L'ordre non contigu est obligatoire (art. 105 RPGA) et la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6 m au minimum lorsque la plus grande des dimensions en plan du bâtiment ne dépasse pas 25 m. Au-delà de 25 m, cette distance est portée à 8 m (art. 106 RPGA). La longueur du bâtiment est limitée à 36 m (art. 107 RPGA) et la hauteur des façades est

limitée à 14 m 50 (art. 108 RPGA). a) L'art. 16 RPGA définit l'ordre non contigu de la manière suivante : « L'ordre non contigu est caractérisé par des distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même propriété. Les façades sont obligatoirement ajourées. Les façades sur rue, peuvent être implantées sur la limite des constructions ou en retrait. Jusqu'à une distance de 15.00 mètres en retrait de cette limite, les façades sont implantées parallèlement à celle-ci. Une autre implantation peut être admissible si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration. » 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 (actuellement la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal), l'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que ces différents éléments de construction ne soient pas dans leur conception, leur forme, leur structure ou leur apparence, des bâtiments indépendants les uns des autres (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). b) 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 critères permettent notamment de déterminer si une construction peut être assimilée à l'agrandissement d'une construction existante formant avec cette dernière un seul bâtiment, ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts, totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles sur l'ordre contigu afin de détourner les règles de l'ordre non contigu (arrêts AC.1996.0173 du 30 janvier 1997; AC.2006.0240 du 31 octobre 2007; AC.2006.0055 du 28 juin 2007; AC.2005.0167 du 8 mars 2006; AC.2005.0252 du 27 avril 2006 et les références citées). c) Il convient de déterminer si le projet de construction peut être considéré comme un agrandissement du bâtiment existant ou un bâtiment distinct qui ne respecte pas les règles de l'ordre non contigu. aa) En ce qui concerne le critère de la destination des constructions et leur liaison fonctionnelle, le tribunal relève que le bâtiment existant et le bâtiment projeté sont tous deux destinés à l'habitation collective. S'agissant de la liaison fonctionnelle, le bâtiment existant de l'avenue d'Echallens 44 est conçu comme un immeuble d'habitation collective avec quatre façades ajourées, une distribution intérieure totalement indépendante du nouveau bâtiment et des accès également indépendants; il correspond aux bâtiments d'habitation collective usuellement construits dans les zones de l'ordre non contigu. Il n'existe donc aucune liaison fonctionnelle entre les deux bâtiments, et les vérandas ou balcons fermés apparaissent comme des éléments de liaison artificiels destinés à préserver

un espace limité devant les fenêtres des logements où le nouveau bâtiment vient s'accrocher. Cette conception a pour effet de construire des murs pignons borgnes d'une hauteur de 14 m et à une distance variant de 2.50 à 3.50 m des façades ajourées du bâtiment existant de l'avenue d'Echallens 44, sans assurer de liaison fonctionnelle entre les deux bâtiments ; il s'agit en quelque sorte d'une astuce architecturale destinée à laisser entrer un peu de lumière indirecte dans les pièces habitables situées devant le mur pignon borgne du nouveau bâtiment. bb) Pour le critère des dimensions des constructions, de leur surface de plancher et des matériaux, des revêtements extérieurs et de leur conception architecturale, il ressort clairement du dossier de la demande de permis de construire que le nouveau bâtiment présente une conception architecturale totalement opposée à celle du bâtiment existant de l'avenue d'Echallens 44, par le mode de distribution des logements au moyen d'une coursive extérieure, le traitement des ouvertures en façade, la conception des balcons, l'organisation même des logements et la distribution autour d'une cour intérieure créée sur la façade du bâtiment existant. Il découle aussi de ce constat que l'apparence extérieure du nouveau bâtiment se détache clairement du bâtiment existant, et donne à un observateur l'apparence d'une nouvelle construction accolée de manière artificielle à un ancien bâtiment locatif par les vérandas aménagées devant les murs pignons borgnes du nouveau projet contesté. cc) En ce qui concerne les objectifs de la planification cantonale, il est vrai que les objectifs de densification seraient favorables à une utilisation rationnelle des possibilités de construire sur la parcelle n° 1'107, mais ce critère n'est pas prépondérant par rapport aux trois critères précédents qui démontrent que l'on est en présence de deux bâtiments distincts auxquels s'appliquent à chacun d'eux les règles de l'ordre non contigu. Le projet contesté a pour effet de construire un second bâtiment sur la même parcelle qui contrevient aux objectifs recherchés par la réglementation sur l'ordre non contigu. En effet, l'ordre non contigu a pour but de placer les immeubles d'habitation dans les meilleures conditions d'hygiène possibles en aérant non seulement l'intérieur des propriétés, mais également l'espace public de la rue, et d'empêcher qu'une implantation anarchique de bâtiments ne compromette les conditions d'hygiène des immeubles voisins ou ne rompe l'équilibre entre les constructions existantes. Il tend également à assurer la création d'espaces de verdure, de places de jeux et de loisirs afin d'améliorer la qualité de vie des habitants (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988 p. 39 et 40). Le nouveau bâtiment projeté comporte d'ailleurs deux façades pignons sans ouvertures, qui viennent s'implanter à une distance relativement faible (2.50 à 3.50 m) sur des ouvertures en façade du bâtiment existant ; les deux façades pignons ne respectent pas l'art. 16 al. 2 RPGA posant l'exigence des façades ajourées. L'implantation du nouveau bâtiment ne respecte pas non plus la distance entre bâtiments situés sur la même propriété, caractéristique de l'ordre non contigu (art. 16 al. 1 RPGA). Les pièces habitables des trois logements de deux pièces situés au premier étage du bâtiment existant donneraient sur une sorte de cour intérieure qui serait créée par le nouveau projet de construction et il est vraisemblable que ces logements seraient privés de l'ensoleillement dont ils bénéficient actuellement en raison de l'ombre portée du nouveau bâtiment, et même probablement de tout ensoleillement pendant la saison d'hiver s'agissant de logements situés au fond de la cour et sans aucun dégagement latéral. Il est vrai que le droit vaudois ne comporte aucune norme concernant les conditions minimales d'ensoleillement (contrairement au canton de Berne, voir AC.2006.0044 du 30 octobre 2006). Mais cette situation particulière montre bien que l'un des buts essentiels de l'ordre non contigu consistant à assurer les conditions d'ensoleillement des logements pour des motifs d'hygiène et de salubrité ne serait même

plus respecté par le projet contesté ; cette situation met en évidence une forme de régression des conditions d'urbanisme avec des conditions d'habitat et de salubrité (manque d'ensoleillement) comparables à celles qui ont précisément conduit à l'adoption de l'ordre non contigu au siècle passé. Ces logements seraient d'ailleurs situés à une distance de 9 m environ de la coursive distribuant les logements du nouveau bâtiment projeté ; une telle proximité est d'autant plus gênante que les pièces de séjour des logements existants donneraient directement sur un espace de circulation avec tous les inconvénients qui en résultent, non seulement en ce qui concerne la perte de la vue et des dégagements que provoque le non respect des distances entre bâtiments, mais aussi s'agissant de la perte d'intimité par le passage des locataires et des invités sur la coursive avec les nuisances de bruit que ces passages peuvent occasionner. Il s'agit de l'activité usuelle devant les portes d'entrée des logements (sonneries, discussions, chiens, départs des invités tard le soir, etc.). Il est vrai que la nouvelle réglementation communale comporte une règle fixant les dimensions minimales des cours en fonction du type de locaux qu'elles éclairent, et qui prévoit notamment une surface de 50 m<sup>2</sup> pour les immeubles dont la hauteur est supérieure à 15m (art. 34 RPGA). Mais ces dimensions sont à ce point réduites dans leurs proportions que l'on ne peut pas concevoir que toutes les surfaces habitables d'un logement ne soient éclairées que par une cour intérieure de dimensions si faibles. d) En définitive, il ressort du dossier de la demande du permis de construire que le projet du nouveau bâtiment a pour effet de détourner les règles de l'ordre non contigu dans la zone mixte de forte densité en créant des façades pignons borgnes très proches des fenêtres situées aux extrémités du bâtiment existant de l'avenue d'Echallens 44 et en privant les logements de 2 pièces au centre des dégagements et de l'ensoleillement dont ils bénéficient actuellement. Le projet contesté n'est pas un agrandissement du bâtiment existant, mais bien un nouveau bâtiment implanté dans un rapport de proximité avec le bâtiment existant qui viole toutes les règles de l'ordre non contigu. Cette situation ne signifie pas que tout agrandissement du bâtiment existant soit exclu, mais un éventuel agrandissement implique probablement une réorganisation et une transformation des logements du bâtiment existant permettant d'assurer une liaison harmonieuse avec un nouveau corps de bâtiments, impliquant soit une forme en L ou en T, ce qui ne permet vraisemblablement pas d'envisager la création d'une cour intérieure. Le tribunal relève encore sur ce point que la figure 1 en annexe au règlement communal concernant le calcul de la longueur des bâtiments (ad art. 18 et 19 RPGA) ne comporte aucune situation ou aucun exemple avec une cour intérieure.

### **E. 3**

a) Il résulte des considérants qui précèdent que le projet contesté, par ses caractéristiques, sa distribution et sa conception, ne peut en aucun cas être considéré comme un agrandissement du bâtiment existant de l'avenue d'Echallens 44 et constitue un nouveau bâtiment dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'ordre non contigu. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. b) Il appartient encore au tribunal de statuer sur la répartition des frais. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais (RDAF 1994 p. 324). Cette pratique peut être maintenue après l'entrée en vigueur de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (voir les art. 51 et 57 LPA-VD). Comme les conclusions prises par les constructeurs sont rejetées, il y a lieu de mettre à leur charge les frais de la procédure. Il n'y a au surplus pas lieu d'allouer de dépens, les recourants n'ayant pas procédé

par l'intermédiaire d'un mandataire professionnellement qualifié.

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