

VD_OMNI AC.2019.0102 vom 27. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0102

FR: VD_OMNI AC.2019.0102 du 27 février 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0102 del 27 febbraio 2020

Regeste

A._____ à AB._____, MOUVEMENT POUR LA DÉFENSE DE LAUSANNE | Notions et objectifs de l'ordre contigu ou non contigu. En général, l'ordre contigu vise à créer des rues dont toutes les maisons sont contigües, respectivement à imposer un alignement des constructions le long des voies publiques (c. 5c). Situation d'un bâtiment à ériger au cœur d'un îlot déjà bâti, en zone urbaine soumise à l'ordre contigu obligatoire. Les limites de constructions établies le long des rues entourant l'îlot sont déjà occupées - et respectées - par le bâti existant, qui crée ainsi l'alignement voulu. La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en considérant que le projet n'est pas soumis à l'ordre contigu, pas plus qu'en retenant que la règle de l'ordre contigu n'interdit pas la construction d'un deuxième front d'une ligne déjà bâtie, du moins lorsque les espaces à disposition en arrière-plan permettent de respecter les autres exigences réglementaires (c. 6a). Elle a également observé sa marge d'appréciation en considérant que l'obligation de respecter entre bâtiments une distance correspondant au double de celle à la limite de propriété, s'applique uniquement aux bâtiments situés sur la même parcelle (c. 6b). Recours des opposants rejeté. Recours au TF rejeté le 26 janvier 2021 (1C_211/2020).

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé dans les formes et le délai requis, contre une décision susceptible de recours à la CDAP. Pour le surplus, ainsi que cela a déjà été relevé dans d'autres arrêts, il est fort douteux que l'association Mouvement pour la défense de Lausanne dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), faute de constituer une association d'importance cantonale (cf. CDAP AC.2019.0064 du 13 décembre 2019 consid. 1; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 1d; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 1c; AC.2009.0260 du 4 février 2010 consid. 2g et les nombreuses références citées). La question souffre néanmoins de rester indécise, du moment que plusieurs particuliers ayant agi conjointement avec l'association remplissent personnellement les conditions de cette disposition, à savoir qu'ils occupent les bâtiments situés à proximité immédiate du projet. Tel est par exemple le cas, parmi les premiers de la liste, de A._____ (avenue d'Ouchy ***, parcelle 5486) et de G._____ (avenue d'Ouchy ***, parcelle 5485). Dans cette mesure, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Selon la jurisprudence, l'autorité peut, sans violer le droit d'être entendu du justiciable garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non

arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP PE.2018.0475 du 27 juin 2019 consid. 2a). En l'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourants tendant, au moins implicitement, à l'audition personnelle de l'une des leurs, à savoir de M._____. Le tribunal s'estime en effet suffisamment renseigné par le dossier, ainsi que par les écritures échangées. L'on ne distingue pas les éléments supplémentaires que pourrait apporter l'audition requise.

E. 3

Les recourants dénoncent une motivation insuffisante de la décision attaquée. Ils affirment à ce propos que ce prononcé ne traiterai pas la question de l'ordre contigu. a) Le droit à la motivation d'une décision découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 126 I 97 consid. 2). La jurisprudence en déduit l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 134 I 83 consid. 4.1; 129 I 232 consid. 3.2; 126 I 97 consid. 2a et les arrêts cités; cf. égal. art. 42 al. 1 let. c LPA-VD). Par ailleurs, il n'est pas nécessaire que la motivation soit contenue dans la décision attaquée; elle peut être indiquée dans une communication écrite séparée (ATF 113 II 204 consid. 2 p. 205; TF 2A.132/2003 du 24 octobre 2003 consid. 2.1; TF 2A.516/2000 du 6 novembre 2001). b) En l'espèce, l'arrêt de renvoi AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 invitait la municipalité à se prononcer sur la question de l'ordre contigu. Ce point n'a effectivement pas été abordé par le prononcé attaqué, du moins explicitement. Quoi qu'il en soit, le vice éventuel a été corrigé par le courrier de la municipalité du 29 mars 2019, communiqué avant l'échéance du délai de recours, de même qu'au fil des écritures échangées pendant la procédure de recours. Par ailleurs, savoir si la motivation de la municipalité relative à l'ordre contigu est conforme au RPGA relève du fond, non pas du droit d'être entendu. Il n'y a dès lors pas lieu d'annuler la décision attaquée pour ce motif formel.

E. 4

Les recourants font valoir que le projet de la constructrice, en zone urbaine, ne respecterait pas les règles de l'ordre contigu, ni celles des distances aux limites de propriété, pas plus que celles des distances entre bâtiments.

E. 5

a) Les art. 15 et 16 RPGA applicables à toutes les zones définissent l'ordre contigu et l'ordre non contigu de la manière suivante: Art. 15. Ordre contigu L'ordre contigu est caractérisé par: a) la construction de bâtiments adjacents, séparés par des murs aveugles ou mitoyens, b) l'implantation obligatoire des bâtiments sur les limites des constructions. Une autre implantation peut être admissible, en retrait de la limite des constructions, si celle-ci est justifiée du point de vue de son intégration ou toutes autres considérations, notamment d'ordre patrimonial ou archéologique. Art. 16. Ordre non contigu 1 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. 2 Les façades sont obligatoirement ajourées. 3 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. 4 Une autre implantation peut être admissible si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration. S'agissant de la distance entre bâtiments, l'art. 28 RPGA applicable à toutes les zones dispose: Art. 28. Distance entre bâtiments Voir Figure 4 La distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété est fixée au double de la distance prescrite entre bâtiment et limite de propriété selon la zone concernée. L'Art. 27 est applicable par analogie. Quant à la figure 4b, intitulée "Distance entre bâtiments sur la même propriété" (art. 28), elle est ainsi dessinée: b) La zone urbaine est plus spécifiquement régie par les art. 95 ss RPGA, dont les art. 96 à 100 sont ainsi libellés: Art. 96. Ordre des constructions L'ordre contigu (voir art. 15) est obligatoire. Art. 97. Longueur des murs mitoyens Voir Figure 7 1 La longueur des murs mitoyens ou aveugles ne peut dépasser 16,00 mètres depuis la limite des constructions. 2 Cependant, lorsqu'une parcelle est comprise entre deux voies ou plus, distantes de plus de 16,00 mètres mais de moins de 44,00 mètres, la longueur des mitoyens n'est pas fixée. Dans ce cas, la Municipalité peut limiter le volume des constructions. De surcroît, l'Art. 28 et l'Art. 98 ne sont pas applicables. Art. 98. Distance aux limites de propriété Voir Figure 7 1 Les façades qui ne sont pas sur la limite des constructions sont à une distance minimale de 6,00 mètres des limites de propriété. 2 Ces façades doivent être ajourées. Art. 99. Changement de zone Lorsqu'une zone urbaine jouxte un autre type de zone ou un plan spécial ne prévoyant pas l'ordre contigu, celui-ci est interrompu et la distance entre le bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum. Dans ce cas l'art. 100 n'est pas applicable. Art. 100. Interruption de l'ordre contigu Voir Figure 7 1 Des interruptions de l'ordre contigu (voir art. 15) peuvent être aménagées. Les espaces libres entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété sont d'au moins 12,00 mètres. 2 Les façades sur l'espace libre doivent être ajourées. Des constructions peuvent être élevées sur la limite des constructions. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée et des sous-sols. Ces interruptions font l'objet d'une servitude de restriction au droit de bâtir en faveur de la Commune sur l'espace créé et, le cas échéant, d'une servitude de vues et retour de corniche en faveur de l'immeuble voisin. La figure 7, intitulée "Zone urbaine: Implantation (art. 97, 98, 100 et 101 al. 4)", a la configuration suivante: c) L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments (voir Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., 2010, n. 2.2.1 ad art. 48 LATC; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 887 p. 387; Alexander Ruch, Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt, in: Beraten und Prozessieren in Bausachen, 1998, p. 258; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 41). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. On peut prévoir des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir

notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008 consid. 1b; AC.1990.7510 du 26 mars 1992 consid. 2b publié in RDAF 1992 p. 482; prononcé 2164 du 13 mars 1964 publié in RDAF 1970 p. 273; Marti, loc. cit.). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 887 p. 387). Pour sa part, l'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer jusqu'aux propriétés voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle. Il a pour but 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 (AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/bb; Marti, op. cit., p. 40). Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 886 p. 387). Les distances aux limites de la propriété voisine tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase. Les distances aux limites de propriété visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 1a/aa; AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 3a/aa; AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 6a et les références citées).

E. 6

m à la limite de propriété, comme en l'espèce au Nord et au Sud. c) Quant aux règles de l'ISOS en termes d'esthétique et de protection du patrimoine, elles ne changent rien à ce qui précède: il a déjà été retenu dans l'arrêt AC.2017.0093, auquel il est renvoyé, que le projet litigieux est conforme à ces exigences. Enfin, l'on répétera encore une fois à toutes fins utiles que le projet n'épuise pas le potentiel constructible de la parcelle 5487. Ce constat doit être confirmé même au regard des exigences de la protection contre l'incendie qui fixeraient, selon les recourants, la hauteur maximale du bâtiment à 11 m. Il a en effet été retenu dans l'arrêt précité AC.2017.0093 (consid. 7a) que le projet compte certes une hauteur de 10,50 m, mais que celle-ci, correspondant à trois niveaux, n'est atteinte que par une partie du bâtiment, représentant environ la moitié de l'emprise au sol, le solde ne comportant que deux ou un seul niveau.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision attaquée doit être confirmée, aux frais des recourants qui succombent. Ceux-ci supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Lausanne et de la constructrice.

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