

BGer 1C_631/2025 vom 30. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_631_2025

FR: TF 1C_631/2025 du 30 avril 2026

IT: TF 1C_631/2025 del 30 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaires voisins de la parcelle concernée par l'autorisation de construire confirmée par l'instance précédente, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à sa modification ou à son annulation. Ils bénéficient à ce titre de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

E. 2

de la surface habitable projetée constituait un tel agrandissement. Seule était ainsi en litige la question d'éventuelles places de stationnement supplémentaires rendues nécessaires par le projet litigieux. Il n'y avait dès lors pas lieu de donner suite aux critiques des recourants quant aux places existantes ni à leur réquisition de preuve, la question du nombre d'emplacements existants excédant l'objet du litige.

E. 2.1.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'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, il a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1).

C'est également sous l'angle restreint de l'arbitraire que le Tribunal fédéral examine les griefs de violation du droit cantonal, respectivement communal (cf. ATF 145 I 108 consid. 4.4.1; 142 III 153 consid. 2.5).

E. 2.1.2

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 148 II 465 consid. 8.1; 148 I 145 consid. 6.1). Dans un tel contexte s'appliquent des exigences de motivation accrue; il appartient à la partie recourante de démontrer le caractère arbitraire par une argumentation répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 150 II 346 consid. 1.5.3; 149 I 105 consid. 2.1).

E. 2.1.3

En préambule, la cour cantonale a rappelé que la décision délivrant l'autorisation de construire litigieuse avait été rendue le 6 janvier 2025, soit postérieurement à la mise à l'enquête du MRPGA. Partant, en application de l'"effet anticipé" des plans prévu par l'art. 49 al. 1 LATC, le projet litigieux devait être conforme à ce nouveau règlement.

En matière de places de stationnement, l'art. 61 MRPGA définit les bases de calcul pour déterminer le nombre admissible de places pour voitures. Quant à l'art. 64 MRPGA, il dispose que les places de stationnement destinées aux résidents sont aménagées simultanément à toute nouvelle construction et à tout agrandissement ou tout changement d'affectation importants.

E. 2.2

La cour cantonale a constaté que le projet litigieux, tel que modifié après l'opposition des recourants, ne prévoyait aucune place de parc supplémentaire ni de modification de l'implantation des emplacements actuels; l'accès n'était par ailleurs pas non plus affecté par le projet. L'instance précédente a aussi retenu que l'art. 64 MRPGA ne permettait pas la réduction du nombre de places existantes. Cette disposition prévoyait en effet, et notamment, que les places de stationnement destinées aux résidents étaient aménagées simultanément à tout agrandissement ou changement d'affectation importants; or, l'augmentation de 110 m

E. 2.2.1

À l'appui de leur grief de violation du droit d'être entendu et malgré les exigences de motivation découlant de l' art. 106 al. 2 LTF , les recourants n'exposent pas en quoi la production du dossier relatif aux places existantes serait pertinente. Ils affirment que la parcelle litigieuse n'aurait pas droit à plus de deux places de stationnement, respectivement que seuls deux emplacements auraient été autorisés, ce dont aurait permis d'attester la pièce requise. Les plans du projet font cependant apparaître quatre places existantes; leur nombre et leur disposition n'apparaissent du reste pas manifestement exclus par la configuration du site. Le plan de situation officiel versé au dossier d'enquête figure quant à lui également quatre places de stationnement. Il n'est par ailleurs pas indéfendable, à la lumière de l'art. 64

MRPGA, d'avoir considéré, comme l'a fait l'instance précédente, que seule était litigieuse la question des places supplémentaires rendues, par hypothèse, nécessaires par l'agrandissement litigieux (dans le même sens, cf. arrêt 1C_86/2025 du 19 décembre 2025 consid. 4.4.1). Dans ces conditions, la cour cantonale pouvait sans arbitraire juger que les griefs dirigés contre les places existantes excédaient l'objet du litige et refuser pour ce motif la mesure d'instruction requise. Cela apparaît d'autant plus vrai que les recourants ne démontrent pas que le règlement précédemment en vigueur, lors de l'autorisation de ces emplacements, aurait commandé de limiter leur nombre à deux ni qu'un nombre de quatre n'aurait alors pas été conforme.

Les recourants ne faisant au surplus pas valoir que l'agrandissement litigieux nécessiterait la création de places supplémentaires destinées aux voitures - au contraire -, le projet ne saurait pas non plus être condamné pour ce motif. Leurs explications arithmétiques, qui pour les motifs qui précèdent ne sauraient remettre en cause les places existantes, tendent d'ailleurs à démontrer la présence d'un nombre suffisants d'emplacements pour les résidents actuels et futurs de cette parcelle.

E. 2.2.2

C'est également en vain que les recourants font valoir que l'art. 63 MRPGA n'autoriserait qu'un seul emplacement pour deux-roues motorisé et non pas deux, comme projeté. En effet, l'instance précédente a jugé ce grief, également soulevé devant elle, insuffisamment motivé et l'a écarté en application de l'art. 79 al. 1 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36). Les recourants ne prétendent toutefois pas que cette appréciation procéderait d'arbitraire ni qu'elle serait constitutive d'un déni de justice, si bien qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder. Il n'appartient en effet pas au Tribunal fédéral d'examiner pour la première fois, sur le fond, le grief d'application arbitraire de l'art. 63 MRPGA, s'agissant d'une disposition de droit communal (cf. arrêt 1C_320/2025 du 17 décembre 2025 consid. 3 et les arrêts cités).

E. 2.3

En définitive, insuffisamment motivé, le grief doit être écarté.

E. 3

Dans la continuité du grief précédent, les recourants font valoir une violation des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) et l'application arbitraire des art. 49 et 104 al. 3 LATC. Ce grief doit d'emblée être rejeté. En effet, les recourants fondent l'essentiel de leur argumentaire sur le nombre prétendument trop élevé de places de stationnement autorisées existantes, aspect dont il n'est pas arbitraire - pour les motifs qui précèdent - de considérer qu'il excède l'objet du litige. Or, dès lors que les recourants ne font au surplus valoir aucune autre problématique en lien avec l'équipement, en particulier quant à l'accès routier, rien ne permet de douter du respect des exigences définies en la matière par les art. 19 LAT et 104 al. 3 LATC (cf. art. 42 al. 2 LTF).

E. 4

Les recourants se plaignent enfin du dépassement du nombre de niveaux autorisé et font à cet égard valoir l'application arbitraire de l'art. 123 RPGA et une violation du principe de la légalité (art. 5 Cst.).

E. 4.1

En zone mixte de faible densité, le nombre de niveaux admissible est régi par l'art. 123 RPGA. Cette disposition prévoit que le nombre de niveaux est limité à deux étages complets et un étage partiel de combles ou attique (al. 1); la surface brute de plancher du dernier niveau, mesurée sur la partie dont le dégagement est d'au moins 2,40 m., ne peut excéder les 3/5 de la surface du deuxième niveau; cette surface peut aussi être répartie entre le dernier niveau et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain (al. 2).

Il ressort de l'arrêt attaqué que la commune de Lausanne a pour pratique d'admettre que le niveau habitable partiel prévu par l'art. 123 al. 2 RPGA soit entièrement inclus dans le niveau inférieur dégagé par la pente, sans créer en plus un dernier étage de combles ou d'attique. En fonction des circonstances, cela permettait une meilleure intégration de la construction, tout en limitant sa hauteur. Cette pratique avait d'ores et déjà été examinée et confirmée par le Tribunal cantonal dans sa jurisprudence. Il avait été considéré qu'en principe, un sous-sol n'était pas affecté à l'habitation et n'avait pas à être pris en compte dans le nombre de niveaux fixés à l'art. 123 RPGA. Dans ce cadre, la cour cantonale avait également jugé qu'il apparaissait admissible que, dans un terrain en pente, ce soit la totalité du troisième niveau partiel qui soit déplacée dans la partie inférieure de la construction (sous-sol). La jurisprudence cantonale avait admis que la surface de trois cinquièmes imputables à l'attique pouvait être entièrement utilisée dans la partie inférieure.

E. 4.2

En l'espèce, il est établi que le projet litigieux comporte trois niveaux: deux niveaux habitables complets, soit un premier étage et un rez-de-chaussée, ainsi qu'un sous-sol. Selon les plans, ce dernier niveau sera affecté en partie à l'habitation, en particulier par un logement nouvellement créé de 77 m

2 . Pour le reste, il sera occupé par des locaux techniques d'une hauteur sous plafond de 2,12 m et pourvus uniquement - voire dépourvus - de petites ouvertures; ces locaux ne seront pas accessibles depuis le nouveau logement, mais uniquement depuis le rez-de-chaussée. Le projet ne prévoit enfin et au surplus ni combles habitables ni attique.

E. 4.3

Aux termes de son arrêt, la cour cantonale a considéré que cette situation correspondait au cas de figure envisagé par la pratique communale lausannoise: au lieu de prévoir un étage partiel de combles ou attique au-dessus du premier étage, le niveau partiel autorisé par l'art. 123 RPGA était transféré au sous-sol qui devenait ainsi le niveau partiel, conformément à la jurisprudence admettant cette pratique. La surface habitable du sous-sol (77 m

2) respectait largement les conditions de surface fixées à l'art. 123 RPGA (surface brute de plancher, mesurée sur la partie dont le dégagement est d'au moins 2,40 m, n'excédant pas 3/5 de la surface du dernier niveau, qui s'élève à 155 m

2). Aussi le projet était-il conforme à la réglementation communale pertinente.

E. 4.3.1

Les recourants ne remettent tout d'abord pas en cause la pratique de la commune de Lausanne. Il faut ensuite concéder à l'instance précédente que cette interprétation du règlement, appliquée au présent projet, permet d'utiliser de manière judicieuse la configuration en pente du terrain et d'intégrer le projet au mieux dans son environnement. Cette qualité d'intégration est d'ailleurs également dans l'intérêt des propriétaires voisins dès lors qu'elle limite la hauteur de la construction et par voie de conséquence son impact

visuel. L'argumentation des recourants, selon laquelle la cour cantonale n'aurait pas examiné les différents critères posés en la matière par sa propre jurisprudence, notamment que "le sous-sol ne donne pas à l'observateur l'apparence d'un niveau supplémentaire", ou encore que "la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire", ne leur est d'aucun secours. À la lecture de la jurisprudence cantonale, il s'agit de critères fixés pour déterminer, dans le cadre d'un examen concret de "toutes les caractéristiques", les cas de figure dans lesquels le sous-sol devrait être pris en compte dans le nombre d'étages et non pour statuer sur l'admissibilité du transfert de l'entier du potentiel de surface habitable de l'attique au sous-sol, en application de l'art. 123 al. 2 RPGA et de la pratique communale (cf. arrêt cantonal AC.2012.0053 consid. 2c du 14 décembre 2012, cité par les recourants).

E. 4.3.2

Enfin au vu de la configuration du sous-sol - en particulier l'absence d'accès direct aux locaux techniques depuis le logement -, rien ne laisse supposer que ces locaux pourraient être utilisés à d'autres fins, notamment d'habitation; les critiques des recourants sont du reste strictement appellatoires et relèvent de la spéculation. Il n'y a ainsi pas lieu de douter que l'exigence d'une surface habitable n'excédant pas les 3/5 de la surface du dernier niveau est également respectée.

E. 4.4

En définitive, fondée sur une pratique établie de la commune de Lausanne ainsi que sur des motifs objectifs, notamment d'intégration dans un terrain en pente, l'appréciation de l'instance précédente est exempte d'arbitraire. Le grief doit donc être rejeté.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et al. 4 LTF). Ceux-ci verseront en outre des dépens à la constructrice intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et al. 4 LTF).

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