

## **VD\_OMNI AC.2012.0053 vom 14. Dezember 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-12-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0053](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0053)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0053 du 14 décembre 2012

IT: VD\_OMNI AC.2012.0053 del 14 dicembre 2012

### **Regeste**

BIOLLAY, REYMOND, IONESCU-VRACA, IONESCU-VRACA/ESPOSITO, JAVET ESPOSITO, Municipalité de Lausanne | La réglementation communale ne contient aucune définition de la notion de sous-sol et n'exige pas qu'une proportion du volume minimal de l'étage se trouve sous le terrain naturel. Il n'est dès lors pas insoutenable de qualifier de sous-sol, l'étage non habitable situé en-dessous de l'étage où se trouve l'entrée principale, bien que celle-ci se trouve légèrement surélevée par rapport au terrain naturel. A noter que le niveau de référence du rez-de-chaussée correspond quasiment au niveau de la voie publique (consid. 2). La Municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en n'exigeant pas des constructeurs une implantation de leur bâtiment parallèle à la limite des constructions; l'implantation projetée s'intégrera à l'environnement bâti (qui ne se caractérise pas par un alignement régulier des façades par rapport à la voie publique) et s'inscrira dans le sens de la pente naturelle du terrain (consid. 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recourants soutiennent que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne serait pas respecté dans le cas particulier. Ils allèguent que les terrasses devraient être incluses dans le calcul de la surface brute de plancher utile (SBP), de même que les locaux au sous-sol désignés comme "atelier" et "dépôt jardin", qui seraient, selon eux, habitables. a) A teneur de l'art. 119 RPGA, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est limité à 0,50 en zone mixte de faible densité, dont fait partie la parcelle litigieuse. L'art. 17 al. 1 RPGA définit l'indice d'utilisation du sol comme le rapport numérique entre la surface brute du plancher utile et la surface constructible du terrain. Selon l'art. 17 al. 2 RPGA, la surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération a) les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation et le travail et b) les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 mètres entre le plancher et le plafond. Le glossaire annexé au RPGA précise que n'entrent pas en considération dans la surface brute de plancher (SBP): toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, "telles que, par exemple, les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements, les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout, les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants non utilisés pour le travail, les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouvertes; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils

ne servent pas de coursive". b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la surface constructible de la parcelle est de 889 m

## **E. 2**

Les recourants soutiennent ensuite que la construction projetée dépasserait le nombre de niveaux autorisés en zone mixte de faible densité; selon eux, le bâtiment projeté serait composé non pas de trois mais de quatre étages, le niveau inférieur devant être compté comme un étage à part entière. Autrement dit, le sous-sol, qui serait partiellement habitable, devrait être considéré comme un niveau "surnuméraire" non admissible. a) Selon l'art. 123 RPGA, 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). b) En l'occurrence, le bâtiment projeté comporte deux étages complets habitables (rez-de-chaussée et premier étage) et un attique dont la surface brute de plancher correspond aux 3/5 de la surface du premier étage. Contrairement à l'avis des recourant, l'art. 123 RPGA est respecté, puisque le sous-sol, qui n'est pas affecté à l'habitation (voir ci-dessus, consid. 1), n'a pas à être pris en considération dans le calcul du nombre maximum de niveaux. c) Les recourants s'en prennent à la qualification même du sous-sol. Pour qualifier un niveau de sous-sol, la jurisprudence a renoncé à se lier à une définition stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des terrains et de la diversité des constructions et des prescriptions réglementaires; il convient plutôt de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale en se référant à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes (arrêt AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6b). A été considéré comme sous-sol, à titre d'exemple, le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Encore faut-il que ce niveau ne donne pas à un observateur l'apparence d'un étage supplémentaire, que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et qu'en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification du sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone. Peut également être qualifié de sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), à condition que la majeure partie du niveau est située sous le terrain naturel (voir notamment, arrêts AC.2011.0138 du 31 octobre 2011, consid. 1; AC.2007.0276 du 13 juin 2008, consid. 8c; AC.2007.0290 du 26 février 2008, consid. 3c; AC.2006.0044 du 30 octobre 2006, consid. 5; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005, consid. 2; AC.2006.0118 du 26 juillet 2007, consid. 2; AC.2006.0082 du 20 février 2007, consid. 5). b) En l'occurrence, la réglementation communale ici applicable ne contient aucune définition du sous-sol. En audience, la municipalité a d'ailleurs confirmé qu'elle avait renoncé à se lier à une norme chiffrée sur la proportion du volume minimal de l'étage enterré devant se trouver sous le terrain naturel pour retenir la qualification de sous-sol, compte tenu de la situation particulière du territoire communal. Elle a également confirmé que le RPGA ne contenait

aucune norme chiffrée, s'agissant des mouvements de terre. Il ressort des plans de mise à l'enquête que le niveau désigné comme "sous-sol" est totalement dégagé sur la façade sud du bâtiment, entièrement enterré du côté nord et partiellement dégagé sur les deux façades latérales (ouest et est), qui sont dépourvues au reste de baies vitrées. Ce niveau n'est pas affecté à l'habitation, son volume est situé partiellement au-dessous du terrain naturel et, qui plus est, ne comprend pas l'entrée principale du bâtiment, laquelle est située au rez-de-chaussée. En outre, le sous-sol ne donnera pas l'apparence à un observateur extérieur d'un étage supplémentaire, puisque le volume de ce niveau est totalement enterré du côté nord et donc invisible depuis le chemin du Village. Bien que le sous-sol soit entièrement dégagé au sud, sa façade sera en retrait de plus de trois mètres par rapport à la façade principale des étages supérieurs, si bien que son impact visuel sera faible; ainsi, cela ne donnera pas l'impression d'un étage supplémentaire même pour un observateur placé en aval du terrain. Que la façade sud dégagée du sous-sol comporte des baies vitrées n'est pas déterminant, puisque celles-ci sont peu visibles du fait du retrait de la façade sud du sous-sol et qu'elles ont des dimensions inférieures à celles qui sont situées sur la façade sud des étages supérieurs. Par ailleurs, le règlement communal ne fixe aucune limitation de la hauteur des bâtiments en zone mixte de faible densité. Compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas particulier, il n'est pas insoutenable de qualifier de sous-sol le niveau inférieur du bâtiment projeté, même si en amont du bâtiment, le niveau du rez-de-chaussée, où se trouve l'entrée principale, se situe légèrement au-dessus du sol naturel. A noter toutefois que le plancher du rez-de-chaussée se situera quasiment au niveau de référence correspondant au niveau de la voie publique (cf. art. 21 let. b RPGA).

### **E. 3**

Les recourants affirment que la façade nord (sur rue) du bâtiment projeté n'est pas implantée parallèlement à la limite des constructions qui frappe la parcelle en cause, de sorte que le projet ne respecte pas l'art. 16 al. 3 RPGA, concernant l'ordre non contigu, qui dispose que "les façades sur rue peuvent être implantées sur la limite des constructions ou en retrait; jusqu'à une distance de quinze mètres en retrait de cette limite, les façades sont implantées parallèlement à celle-ci". A noter que cette règle a essentiellement pour but d'assurer un alignement propre à créer l'esprit d'une rue, sans aller jusqu'à imposer l'ordre contigu (arrêts AC.2004.0268 du 19 mai 2006, consid. 5; AC.2004.0158 du 9 mai 2005, consid. 5a). L'art. 16 al. 4 RPGA prévoit toutefois qu'une "autre implantation peut être admissible si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration". En audience, la municipalité a expliqué qu'elle interprétait largement cette exception, de sorte qu'il suffisait que l'implantation non parallèle à la limite des constructions s'intègre aussi bien qu'une implantation parallèle pour admettre l'application de l'art. 16 al. 4 RPGA. L'inspection locale a permis de constater que toutes les façades des bâtiments voisins donnant sur la voie publique n'étaient pas implantées parallèlement à la limite de constructions. Autrement dit, le chemin du Village ne se caractérise pas par un alignement régulier des façades. Au surplus, vu notamment la forme particulière de la parcelle dont la limite de propriété nord se présente obliquement par rapport à la rue, il n'y a pas lieu d'imposer aux constructeurs une implantation de leur bâtiment parallèle à la limite des constructions. A noter du reste que l'implantation projetée s'intégrera à l'environnement bâti et s'inscrira dans le sens de la pente naturelle du terrain. Dans ces conditions, l'autorité intimée n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que l'implantation litigieuse donnait satisfaction du point de vue de son intégration et pouvait dès lors être admise.

#### E. 4

Les recourants critiquent le projet litigieux en tant qu'il ne prévoit que deux places de stationnement pour véhicules automobiles, Selon eux, ce nombre serait insuffisant et il faudrait en prévoir au moins quatre compte tenu des trois logements projetés. a) L'art. 61 RPGA dispose ce qui suit : " 1 Les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1: Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement." Pourcentages de places admissibles : Secteur de stationnement 1 2 3 Types d'usagers Logements: Minimum Maximum Minimum Maximum Minimum Maximum Résidants et visiteurs 50% 100% 50% 100% 50% 100% Activités : 0% 20% 0% 20% 0% 60% Employés Clients et visiteurs 0% 20% 0% 30% 0% 40%

En vertu de l'annexe 1 du RPGA, applicable par renvoi de l'art. 61 al. 1 RPGA, la construction d'une maison d'habitation collective nécessite la création d'une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou une place par appartement (le critère donnant le plus grand nombre étant déterminant), le nombre de places obtenues devant ensuite être augmenté de 10% pour tenir compte des besoins en places visiteurs. b) La Commune de Lausanne se trouve dans le périmètre du Plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges (ci-après "Plan des mesures OPair"). Ce plan renvoie en particulier aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports désignées sous le nom de normes VSS ou SN, s'agissant du dimensionnement de l'offre en places de stationnement (cf. notamment arrêt AC.2007.0110 du 21 décembre 2007, consid. 12b/bb). La municipalité a expliqué que, depuis cet arrêt, elle appliquait son règlement communal à la lumière des normes VSS 640 281 "Offre en cases de stationnement pour les véhicules de tourisme" et calculait le besoin de places de stationnement en retenant une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher au lieu de 80 m<sup>2</sup>, tel que mentionné à l'annexe 1 RPGA. Le tribunal a confirmé la pratique précitée de la municipalité quant à l'application de l'art. 61 RPGA et sur laquelle il n'y a dès lors pas lieu de revenir (arrêts AC.2009.0182 du 5 novembre 2010, consid. 3a; AC.2011.0178 du 28 juin 2012, consid. 6). Conformément à l'art. 61 RPGA, le nombre des places admissibles est déterminé sur la base des besoins en places de stationnement multiplié par un pourcentage, qui varie entre 50 et 100%. Si l'on applique ces principes au cas d'espèce, le besoin en places de parc est de 4,88 (444,32 m<sup>2</sup> : 100, soit 4,44 + 0,44 correspondant à 10% de places visiteurs), nombre qu'il convient de multiplier par un pourcentage allant de 50 à 100%. La fourchette ainsi obtenue oscille entre un nombre de places minimal de 2,44 (50%), arrondi à 2 (selon la pratique municipale constante tendant à arrondir au chiffre entier le plus proche), et un nombre maximal de 4,88 (100%), arrondi à 5. Sur cette base, la municipalité a considéré que le nombre minimal de deux places de stationnement était suffisant en l'espèce. c) Cette appréciation doit être confirmée. Les recourants soutiennent qu'un nombre minimum de quatre places de parc serait exigible dans le cas particulier sur la base des normes VSS 640 281. Or, le plan des mesures OPair, qui renvoie aux normes VSS, vise à améliorer la qualité de l'air en proposant des mesures d'assainissement. On voit dès lors mal comment on pourrait soutenir que l'application d'une réglementation communale qui aboutirait à des valeurs plus restrictives en termes de places de stationnement serait contraire à ce plan (cf. arrêt AC.2009.0182 précité, consid. 3b). De même, la pratique de la municipalité consistant à arrondir au nombre entier le plus proche ne prête pas le flanc à la critique, dès lors qu'elle va

aussi dans le sens du plan des mesures OPair, qui vise précisément à diminuer la part des transports individuels motorisés pour favoriser les déplacements en transports publics. Peu importe dès lors que les normes VSS 640 281 prévoient l'arrondissement au nombre entier supérieur (lettre C, ch. 9.3). Il convient de préciser que les normes VSS prévoient de simples valeurs indicatives. En effet, il est admissible de retenir des valeurs indicatives inférieures pour des cas spéciaux (lettre C, ch. 9.2). Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte des conditions locales particulières ou des formes spéciales de logement (lettre C, ch. 9.4), en particulier lorsque l'habitation se situe -comme en l'espèce – en ville et à proximité d'une desserte de transports publics ( arrêt AC.2009.0182 précité, consid. 2b) . Le Tribunal fédéral a du reste rappelé que les normes provenant d'associations privées n'étaient pas des règles de droit et n'avaient pas un caractère absolument contraignant et que, d'une manière générale, l'appréciation d'intérêts publics supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cas de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ATF 1C\_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3; arrêts précités AC.2009.0182, consid. 2b; AC.2007.0110, consid. 12b). d) Dans ces conditions, la municipalité pouvait considérer, tant à la lumière de son règlement qu'à celle des normes VSS, qu'un nombre de deux places de stationnement pour trois logements était suffisant, compte tenu de l'ensemble des circonstances locales. Contrairement à ce que prétendent les recourants, la parcelle destinée à accueillir la construction litigieuse ne se trouve pas en périphérie mais en ville de Lausanne, à environ un quart d'heure en bus du quartier centre-ville. La parcelle se trouve en outre à proximité d'une ligne de bus, dont la cadence est élevée, soit au minimum quatre bus par heure; le bien-fonds en question peut ainsi être considéré comme étant bien desservi par les transports publics, ce qui justifie un besoin réduit en places de stationnement. A noter du reste que tout comme le RPGA, les normes VSS prévoient une fourchette entre le nombre minimal et le nombre maximal de cases de stationnement nécessaires en tenant compte du type de localisation du projet (lettre C, ch. 10.1). Appliqué au cas particulier, cette norme aboutirait à retenir une localisation de type C, voire B (fréquence des transports publics supérieure à 4 fois par heure et part de mobilité douce se situant entre 25 et 50 %), étant précisé que, selon les recourants, la part de mobilité douce dans le quartier en question est de 33 % environ. Dans cette hypothèse, l'offre en cas de stationnement devrait correspondre au minimum à 40% des valeurs indicatives (cf. tableau 3), soit deux cases de stationnement au minimum. Quant au risque de parcage sauvage invoqué par les recourants, il doit être relativisé dans la mesure le chemin du Village dispose de places de parc en zone bleue. En résumé, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en admettant que deux places de parc correspondaient à la fourchette minimum exigible.

## **E. 5**

Les recourants estiment enfin que les huit places de stationnement pour deux-roues seraient insuffisantes. Le projet ne serait, à leur avis, pas conformes aux exigences des normes VSS 640 065, auxquelles renvoie l'art. 40a RLATC. Il convient sur ce point de se référer à la jurisprudence rendue en relation avec le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles, qui précise que l'art. 40a RLATC ne dispose pas d'une base suffisante dans la LATC (arrêts AC.2011.0235 du 10 avril 2012, consid. 5c; AC.2009.0064 du 4 novembre 2010, consid. 4c). Les exigences en matière de stationnement des deux-roues doivent ainsi s'examiner à la lumière du seul règlement communal, ce dernier ne contenant aucun renvoi exprès aux normes VSS (cf. arrêt AC.2011.0159 du 19 décembre 2011, consid. 5, et les arrêts cités). L'art. 66 RPGA dispose, au sujet des places pour

deux-roues, ce qui suit : "1 Un nombre minimum de places de stationnement réservé aux deux roues motorisées et aux cycles doit être aménagé. Ce nombre est défini par l'annexe 1. L'alinéa 2 de l'Art. 63 est applicable. 2 Les maisons d'habitation collective et les maisons d'étudiants doivent être pourvues d'équipements collectifs, tels que garages pour vélomoteurs et bicyclettes, en relation avec leur importance." Quant à l'annexe 1 du RPGA, elle exige la création de 0,5 place de stationnement par pièce pour les maisons d'habitation collectives. En tant que le projet vise la création de huit places de stationnement pour un maximum de quinze pièces d'habitation, le projet respecte sur ce point également le règlement communal. Ce grief est en conséquence infondé.

#### **E. 6**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. Un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent. Ceux-ci verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée, qui est intervenue par l'intermédiaire d'un avocat. Les constructeurs, non assistés d'un mandataire professionnel, n'ont pas droit à des dépens.

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