

VD_OMNI AC.2024.0315 vom 23. September 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0315

FR: VD_OMNI AC.2024.0315 du 23 septembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0315 del 23 settembre 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Servion, B. _____ | Recours dirigé contre une décision levant l'opposition et délivrant le permis de construire pour une maison d'habitation avec piscine et garage. Le toit plat sur les avant-corps, les ouvertures en façades, plus larges que hautes, et la longueur du bâtiment ne sont pas contraires au règlement communal. En revanche, la largeur totale du bâtiment n'est pas réglementaire: admission partielle du recours sur ce point. La piscine ne contrevient pas aux règles de la protection contre le bruit. Comme le projet ne prévoit la réalisation que d'un seul nouveau bâtiment, il n'est pas nécessaire d'établir un plan d'aménagement de la propriété, conformément à la réglementation communale.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition pour délivrer un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recourant est propriétaire d'une parcelle voisine de l'emplacement du projet litigieux: il a participé à la procédure précédente en formant opposition lors de l'enquête publique. Il a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

al. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions possibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b LAT. L'autorité de recours sanctionne l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité, voire lorsqu'une mesure d'aménagement paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_46/2024 du 19 mai 2025 consid. 2.2; 1C_105/2023 du 13 novembre 2023 consid. 2.1; CDAP AC.2023.0181 du 15 avril 2024 consid. 2a). b) Le recourant invoque d'abord une violation de l'art. 42 RATC, en relevant que le projet comporte une toiture à quatre pans avec des parties plates sur les avant-corps, dépendances ou annexes, ce qui ne serait pas admissible au regard de cette disposition. aa) A Servion, les toitures sont réglementées par les art. 37 et 42 RATC, dispositions libellées

de la manière suivante: " Art. 37 Intégration des volumes bâtis La commune de Servion souhaite maintenir l'unité des constructions dans leurs proportions. D'une manière générale, les constructions de Servion présentent des volumes compacts et des formes géométriques simples (parallélépipède surmonté d'une toiture à deux pans). Certains volumes annexes peuvent présenter une ligne de faîte perpendiculaire au faîte principal du bâtiment. La pente de toiture est de l'ordre de 50 à 60%. La proportion de la toiture est importante par rapport à la façade. [...] Art. 42 Toitures Dans les zones "village" et "vieux village", la forme des toitures sera adaptée à l'architecture des bâtiments et à leur environnement immédiat; la direction des faîtes et la pente des toitures doivent être similaires aux bâtiments environnants. La pente des toitures sera comprise dans les valeurs suivantes: - zone du vieux village entre 55 et 80% - zone village A et B entre 55 et 80% - zones de villas entre 35 et 80% [...] Les toitures à pan unique, sont interdites sauf pour des annexes attenantes au bâtiment principal. Les toitures à pans inversés sont interdites. Les toitures à pans inégaux sont autorisés (sic) jusqu'à un rapport de 1/3. Les avant-toits auront une dimension minimum de 80 cm coté (sic) corniche. Ils peuvent couvrir des éléments architecturaux tels que balcons, escaliers extérieurs, porches, etc." bb) En l'occurrence, le plan " Façades - Coupes - Schémas " montre que le garage avec le dépôt de jardin, le pool house ainsi que l'avant-corps du bâtiment principal sont pourvus d'un toit plat. La municipalité considère néanmoins que ces toitures sont conformes à la réglementation communale. A cet égard, elle fait valoir que le quartier dans lequel est située la parcelle n o 466 est composé de nombreuses villas individuelles ou jumelées, dont certaines annexes présentent des toitures plates ou à deux pans. Selon elle, le projet litigieux s'intègre harmonieusement dans le tissu bâti existant. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, lors de l'inspection locale, la CDAP a constaté que toutes les villas du quartier ne sont pas dotées d'un toit à deux pans. De plus, plusieurs garages, dépendances ou annexes – réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du RATC – présentent également des toitures plates dans le périmètre concerné. C'est notamment le cas: ¾ de la parcelle n o 517, comportant deux bâtiments d'habitation à toits à pans inégaux (avec des pentes inégales), chacun doté d'un garage à toit plat, autorisés en 2018 et 2019; ¾ de la parcelle n o 555, sur laquelle se trouvent deux bâtiments d'habitation, chacun avec un garage à toit plat, autorisés en 2020; ¾ ainsi que de la parcelle n o 494, qui accueille un garage à toiture plate, autorisé en 2014. Dans ce contexte, et compte tenu de la large marge d'appréciation dont dispose la municipalité en matière d'intégration architecturale et de typologie des toitures – notamment au regard de l'art. 37 al. 2 i.i. RATC ("[d'] une manière générale ") –, il lui était loisible de considérer les toitures plates projetées comme conformes au règlement communal. L'art. 42 al. 2 RATC ne prohibe d'ailleurs pas les toits plats pour les annexes attenantes au bâtiment principal. Le grief du recourant est par conséquent rejeté. c) Le recourant se prévaut ensuite de l'art. 44 RATC, en dénonçant les ouvertures en façade du bâtiment projetées, plus larges que hautes, en violation, selon lui, de cette disposition. L'art. 44 RATC a la teneur suivante: " Art. 44 Ouvertures de façades D'une manière générale les ouvertures en façade sont plus hautes que larges. La dimension des ouvertures ne doit pas être inférieure au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. Leur forme et leurs dimensions doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment." En l'espèce, il est exact que le projet prévoit plusieurs ouvertures en façade dont les dimensions sont plus larges que hautes. En particulier, une baie vitrée de 500 (de large) x 240 (de haut) cm est projetée en façade sud, donnant sur la piscine. Une large fenêtre de 160 x 130 cm est également prévue sur l'avant-corps situé au sud-est du bâtiment

principal. A l'étage, trois fenêtres sont envisagées, dont deux mesurant 204 x 137 cm. Cela étant, la règle communale applicable (art. 44 al. 1 i.i. RATC: "[d] 'une manière générale ") laisse à l'autorité intimée une large marge d'appréciation. Le règlement n'interdit pas les ouvertures en façade dont la largeur excède la hauteur. Lors de l'inspection locale, la CDAP a d'ailleurs constaté que la municipalité avait déjà autorisé, dans le même quartier, plusieurs constructions récentes comportant ce type d'ouvertures. Ainsi, notamment: $\frac{3}{4}$ la parcelle n o 40 accueille plusieurs bâtiments identiques, autorisés en 2019, présentant des baies vitrées ou fenêtres plus larges que hautes; $\frac{3}{4}$ la parcelle n o 517 comprend deux bâtiments d'habitation dotés d'ouvertures similaires, autorisés en 2018 et 2019; $\frac{3}{4}$ il en va de même de la maison d'habitation sur la parcelle n o 45, autorisé en 2004. Dans ces conditions, la municipalité pouvait, sans violer le droit, autoriser les ouvertures en façade du bâtiment projeté, nonobstant le fait que certaines d'entre elles sont plus larges que hautes. Il n'y a pas de violation de l'art. 44 RATC. La critique du recourant n'est pas fondée. d) Le recourant invoque encore une violation de l'art. 38 RATC, la longueur et la largeur du bâtiment étant prétendument excessives. Cette disposition communale prévoit ce qui suit: " Art. 38 Longueur et largeur des bâtiments Dans les zones d'habitations vieux village, village et villas, la longueur des bâtiments ou corps de bâtiments sera au maximum égale à deux fois la largeur. La longueur des bâtiments est limitée à: - 20.00 m. dans la zone village, - 16.00 m. dans la zone de villas. La largeur des bâtiments ou profondeur est limitée à: - 12.50 m. pour l'habitation, - 16.00 m. pour d'autres affectations. Les bâtiments d'habitation existants peuvent être rénovés dans leur volume initial. Dans les autres zones, pour des bâtiments non destinés à l'habitation, les dimensions peuvent être adaptées en fonction de l'affectation et du terrain." En l'occurrence, le recourant soutient que le bâtiment projeté présente une longueur totale supérieure à 21 mètres. Il parvient à ce résultat en additionnant les longueurs du pool house (2,97 m), du bâtiment principal (13,90 m) et de la pergola les reliant (4,74 m), soit un total de 21,61 mètres. Dans sa réponse, la municipalité fait valoir que ces éléments ne constituent pas un front bâti continu. Elle souligne que la pergola, qui relie le pool house à la maison, est une structure non couverte, et seulement partiellement fermée par un mur, lequel n'est pas aligné avec la façade du bâtiment principal. Selon la municipalité, la pergola ne doit donc pas être prise en compte dans le calcul de la longueur du bâtiment. Cette argumentation peut être suivie, compte tenu de la marge de manœuvre qu'il faut reconnaître à l'autorité communale en matière d'aménagement du territoire et des constructions. En effet, bien que partiellement fermée, la pergola projetée ne constitue pas un volume bâti à proprement parler, dans la mesure où elle n'est pas couverte. Par ailleurs, son mur est en retrait par rapport à la façade principale, marquant une rupture nette avec le volume principal. Dès lors, la municipalité n'a pas violé le droit communal en excluant la pergola du calcul de la longueur du bâtiment. Celui-ci, limité à 13,90 m, respecte les exigences posées à l'art. 38 RATC. Il en va toutefois autrement en ce qui concerne la largeur du bâtiment. Celle-ci dépasse les 18 m (3,80 m [avant-corps au sud-est du bâtiment principal, côté piscine] + 8,05 m [corps du bâtiment principal] + 6,20 m [garage et dépôt de jardin] = 18,05 m). On ne voit pas pourquoi la largeur du garage (avec le dépôt de jardin) ne devrait pas être cumulée avec celle du bâtiment principal, comme le prétend la municipalité. Cette dernière ne l'explique d'ailleurs pas. Quant au constructeur, il ne se prononce pas sur la question de la largeur du bâtiment. Or, le garage (et le dépôt de jardin) prolonge la construction principale, à laquelle il est rattaché par une communication interne. Il constitue une " autre affectation ", au sens de l'art. 38 RATC, et doit, à ce titre, être inclus dans le calcul de la largeur totale du bâtiment. Le bâtiment litigieux, qui mesure plus de 16 m,

excède donc la largeur maximale autorisée. Le grief du recourant est ainsi fondé, ce qui entraîne l'admission partielle du recours et la réforme de la décision attaquée, en ce sens que le garage et le dépôt de jardin, tels que projetés, ne peuvent pas être autorisés.

E. 3

Le recourant se plaint des nuisances sonores liées à la réalisation de la piscine. En matière de bruit lié aux bâtiments d'habitation, à défaut de valeurs limites d'exposition et d'indications claires sur le niveau des immissions, l'autorité d'exécution doit évaluer le caractère nuisible ou incommode des atteintes en se fondant sur les critères de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) (cf. art. 40 al. 3 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit [OPB; RS 814.41]). En particulier, conformément à l'art. 15 LPE, il convient de se fonder sur l'expérience pour déterminer si les nuisances invoquées sont propres à gêner de manière sensible la population dans son bien-être. Il s'agit d'un critère objectif. Les caractéristiques de la zone ou du quartier doivent être prises en compte, mais il ne suffit pas de constater que certains voisins directs se déclarent incommodes pour qualifier le bruit d'excessif (ATF 123 II 74 consid. 5a; CDAP AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 5c). La CDAP a déjà jugé que le bruit de comportement généré par une piscine familiale extérieure – d'un usage limité à une certaine période de l'année et seulement en journée (même si elle est chauffée) – ne constituait pas une nuisance excessive (CDAP AC.2022.0027 du 15 décembre 2022 consid. 5a/bb et les références; AC.2021.0372 précité consid. 5c). Elle a également précisé que la construction de piscines est compatible avec la tranquillité inhérente à la zone de villas (CDAP AC.2021.0372 précité consid. 5d). En l'espèce, le recourant n'expose pas en quoi il conviendrait de s'écarter de cette jurisprudence. La réalisation de la piscine litigieuse, dans un quartier qui en compte déjà de nombreuses, est à l'évidence conforme aux prescriptions applicables en matière de protection contre le bruit. Manifestement mal fondé, le grief est écarté.

E. 4

Le grief que le recourant tire de la conservation du patrimoine arboré (cf. art. 14 ss de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPrPNP; BLV 450.11]) doit être rejeté. Le constructeur a renoncé à la suppression du chêne, ainsi que cela ressort du dossier (cf. modification du projet du 26 août 2024; plans des 22/26 août 2024). Le recourant en prend d'ailleurs acte dans son mémoire. Son grief à ce propos est donc sans objet. Les critiques du recourant sur la plantation compensatoire du peuplier ne sont pas concluantes: cet arbre a été coupé, conformément à l'autorisation d'abattage délivrée le 5 avril 2022 et entrée en force ("[a]utorisation d'abattre un peuplier Carolin "). La plantation compensatoire est étrangère à l'objet de la présente contestation et échappe à la cognition de la CDAP.

E. 5

Enfin, le recourant invoque une violation de l'art. 74 RATC, disposition prévoyant, sur les parcelles de plus de 3'000 m², l'établissement d'un plan d'aménagement de la propriété lorsque plusieurs bâtiments sont prévus. La recevabilité du grief, soulevé par le recourant lors de l'inspection locale, soit après le dépôt du mémoire de recours et de la réplique, peut rester ouverte (sur cette question, cf. TF 1C_552/2023 du 10 février 2025 consid. 2.2). Comme le projet ne prévoit la réalisation que d'un seul nouveau bâtiment, l'art. 74 RATC ne trouve pas application. Le grief est partant rejeté.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Cela entraîne la réforme de la décision attaquée, en ce sens que le permis de construire requis est refusé pour le garage et le dépôt de jardin. L'autorisation est confirmée pour le surplus. Un émolument judiciaire réduit est mis à la charge du recourant, qui n'obtient que partiellement gain de cause, le solde étant mis à la charge du constructeur (art. 49 LPA-VD). Le recourant est également astreint à verser des indemnités de dépens en faveur de la commune de Servion et du constructeur, réduites et partiellement compensées, qui ont tous deux procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD).

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