

# VD\_OMNI AC.2025.0050 vom 31. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2025.0050](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0050)

FR: VD\_OMNI AC.2025.0050 du 31 octobre 2025

IT: VD\_OMNI AC.2025.0050 del 31 ottobre 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à S. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Lutry, ECA, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV, T. \_\_\_\_\_ à Y. \_\_\_\_\_ | Permis de construire pour un bâtiment dans lequel les VLI ne seront pas respectées au niveau des fenêtres de 4 chambres à coucher. Assentiment octroyé par la DGE en application de l'art. 31 al. 2 OPB. Admission du recours sur ce point par le TF qui estime que la démonstration que toutes les mesures de protection raisonnablement concevables ont été envisagées, respectivement réalisées, n'est pas faite. Modification du projet en ce sens que les fenêtres sont remplacées par des "murs vitrés" et des velux en toitures. Dès lors que, avec ces modifications, les VLI sont respectées, la question d'un assentiment en application de l'art. 31 al. 2 OPB ne se pose plus (consid. 1). Confirmation de l'accord donné par les CFF en application de l'art. 18m LCdF. Constat que les CFF ont donné leur accord en connaissant les éléments pertinents du dossier. Constat que le projet ne pourra se réaliser que si les conditions fixées par les CFF sont remplies, ce qui garantit qu'il n'aura pas d'impact sur la ligne CFF sise à proximité (consid. 2).

## Erwägungen

### E. 1

a) Postérieurement à l'arrêt du Tribunal fédéral, le projet litigieux a été modifié. Dans son écriture du 7 avril 2025, le conseil de la constructrice a ainsi indiqué qu'il avait été décidé de remplacer les fenêtres des quatre chambres à coucher concernées initialement par les dépassements des VLI par des "fenêtres fixes" et de remplacer l'aération des anciennes fenêtres par des fenêtres de toiture (velux). Il a produit avec son écriture des plans du 11 mars 2025 qui mentionnent ces modifications. Interpellée le 10 septembre sur ce qu'elle veut concrètement réaliser, la constructrice a précisé le 17 septembre 2025 qu'elle n'entend pas réaliser des "fenêtres verrouillées" ou des "fenêtres fermées de manière fixe". Selon ses explications, elle entend en réalité installer des "éléments de façades vitrés fixes" intégrés de manière permanente à l'enveloppe du bâtiment conçus comme des parois vitrées devant ainsi être assimilés à des "murs transparents". Ces éléments ne comporteront aucun mécanisme d'ouverture, aucune charnière et ne pourront pas être ouverts par les occupants.

b) aa) Selon la directive du Cercle bruit du 25 septembre 2020 intitulée "Exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit", ([www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch), Aide à l'exécution 2.00, ch. 4.2, p. 8), "une fenêtre au sens de l'OPB est pourvue d'un mécanisme d'ouverture, c'est-à-dire d'un cadre et de battants, même si ces derniers sont vissés. Des éléments de façade transparents dépourvus de mécanisme d'ouverture ne sont dès lors pas considérés comme des fenêtres, pour autant que leur insonorisation ne s'écarte pas de manière négligeable (5 dB au maximum) de celle des autres éléments de la façade et que l'insonorisation de la totalité de la façade satisfait aux

exigences de la norme SIA 181, plus stricte " (sur ce dernier point, la version germanophone est plus claire: " und die Schalldämmung der Gesamtfassade den erhöhten Anforderungen der SIA 181 genügt "). Dans l'arrêt AC.2024.0070, la CDAP a examiné l'admissibilité de éléments de façade transparents dépourvus de mécanisme d'ouverture. Elle a relevé que selon le Cercle Bruit, " ces solutions de contournement permettraient d'éviter la délivrance de dérogations, mais ne seraient ni raisonnables du point de vue de la salubrité, ni efficaces du point de vue de la protection contre le bruit " (loc. cit.). La CDAP a toutefois souligné il n'existait pas de normes fédérales interdisant l'installation d'éléments de façade transparents, de sorte qu'il fallait considérer que ceux-ci étaient en principe autorisés (arrêt AC.2024.0070 précité consid. 7d). Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence dans le cas d'espèce. bb) En l'occurrence, il ressort des explications de la constructrice du 17 septembre 2025 que les fenêtres initialement prévues sur les façades des quatre chambres à coucher du bâtiment C situées au Nord seront remplacées par des "murs vitrés" qui, n'étant pas des fenêtres, n'entrent pas en considération dans l'examen des VLI (CDAP AC.2024.0070 précité consid. 7d; AC.2023.0149 du 6 juin 2024 consid. 5c, recours au Tribunal fédéral pendant). Pour le surplus, il est prévu que les locaux à usage sensible au bruit concernés soient aérés par des velux en toiture. Il ressort d'un rapport du bureau \*\*\*\*\* du 13 mars 2025, dont la validité a été confirmée par le service cantonal spécialisé (cf. déterminations de la DGE du 16 juin 2025 et du 16 septembre 2025) que, avec les velux qui sont prévus, dont il n'y a pas lieu de douter qu'ils peuvent être réalisés, les VLI seront respectées dans tous les locaux à usage sensible, de jour comme de nuit. Dans ces conditions, la question d'une autorisation dérogatoire en application de l'art. 31 al. 2 OPB ne se pose plus, de même que celle de la réalisation de mesures de construction ou d'aménagement ou une modification de la disposition des locaux à usage sensible au bruit en application de l'art. 31 al. 1 OPB. Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs au respect de la législation fédérale sur la protection contre le bruit doivent être écartés. c) Dans son écriture du 26 septembre 2025, le conseil de la municipalité a indiqué que cette dernière était disposée à délivrer un permis de construire complémentaire correspondant aux modifications projetées, telles que décrites notamment dans le courrier de la constructrice du 17 septembre 2025. Dès lors que, en l'état, cette autorisation complémentaire n'a pas été délivrée, il convient d'ajouter au titre de condition du permis de construire l'exigence selon laquelle les fenêtres en façade des quatre chambres à coucher du bâtiment C situées au Nord pour lesquelles les VLI étaient initialement dépassées doivent être remplacées, d'une part, par des éléments de façade transparents dépourvus de mécanisme d'ouverture (à savoir des vitrages fixes ne pouvant pas s'ouvrir ou se dévisser, respectivement devant être nettoyés depuis l'extérieur correspondant à des "murs transparents") et, d'autre part, par huit velux sur les toitures du bâtiment C (2x4 velux de 134x98 cm) tels que figurés sur les plans du 11 mars 2025. On relèvera encore que les éléments de façade transparents prévus en lieu et place des fenêtres devront respecter les conditions précitées du Cercle bruit, à savoir que la valeur de l'affaiblissement acoustique des parties transparentes de la façade ne diffère pas de plus de 5 dB de celle des autres éléments de la façade et que l'insonorisation de la totalité de la façade satisfasse aux exigences accrues de la norme SIA 181. Compte tenu des caractéristiques des éléments de façades vitrés disponibles sur le marché, la réalisation de cette condition est possible techniquement (cf. CDAP AC.2024.0070 précité consid. 7d). Il y a néanmoins lieu d'ajouter cette exigence au titre de condition du permis de construire. La décision attaquée sera ainsi également réformée en ce sens.

## **E. 2**

Pour ce qui est de l'accord des CFF donné le 17 août 2020 en application de l'art. 18m LCdF, il ressort des écritures de la constructrice et des CFF postérieures à l'arrêt du Tribunal fédéral ainsi que des pièces produites avec ces écritures que les CFF ont confirmé cet accord après avoir pris connaissance des plans définitifs et du rapport d'évaluation locale des risques du bureau \*\*\*\*\*. Pour le surplus, il ressort de l'arrêt du Tribunal fédéral (consid. 6.3) que les conditions auxquelles l'accord des CFF précité est subordonné font partie intégrante du permis de construire (consid. 6. 3). Ces conditions comprennent notamment l'obligation de prendre contact avec les CFF huit semaines avant le début des travaux afin de régler les problèmes de sécurité (chiffre 1). On prend note que, dans ce cadre, la constructrice devra notamment fournir aux CFF les inclinomètres, un concept de surveillance, une note de calcul et un rapport d'expert (cf. déterminations des CFF du 14 juillet 2025). A cela s'ajoute l'obligation de remettre huit semaines avant le début des travaux un plan de terrassement définitif avec coupes explicatives, étapes des travaux et emprises provisoire (chiffre 5 de l'accord donné le 17 août 2020). Comme le relève le conseil de la constructrice dans son écriture du 8 septembre 2025 et comme le confirme le bureau \*\*\*\*\* dans le courriel du 25 août 2025 joint à cette écriture, cette manière de procéder est usuelle dans les projets concernant l'exploitation ferroviaire pour lesquels l'accord de l'entreprise ferroviaire est requis en application de l'art. 18m LCdF. Les CFF vérifieront ainsi le moment venu si les conditions auxquelles leur autorisation est subordonnée sont remplies. Si tel n'est pas le cas, le projet ne se fera pas. C'est ainsi qu'il faut comprendre la remarque figurant dans l'écriture des CFF du 14 juillet 2025 selon laquelle la faisabilité de l'ouvrage sera confirmée uniquement sur la base des éléments exigés en application de l'accord donné le 17 août 2020. La procédure suivie permet ainsi de garantir que le projet litigieux ne portera pas atteinte à l'exploitation ferroviaire en raison des dangers de glissement de terrain affectant les parcelles du projet. En d'autres termes, dès lors que le projet ne pourra se réaliser que si les conditions fixées dans l'accord des CFF sont remplies, il est garanti que les constructions litigieuses n'auront pas d'impact sur la sécurité de l'exploitation de la ligne CFF sise à proximité. Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs au respect de la loi fédérale sur les chemins de fer doivent également être écartés.

## **E. 3**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que le permis de construire est accordé aux conditions suivantes: - les fenêtres en façade des quatre chambres à coucher du bâtiment C situées au Nord pour lesquelles les VLI étaient initialement dépassées doivent être remplacées, d'une part, par des éléments de façade transparents dépourvus de mécanisme d'ouverture (à savoir des vitrages fixes ne pouvant pas s'ouvrir ou se dévisser, respectivement devant être nettoyés depuis l'extérieur correspondant à des "murs transparents") et, d'autre part, par huit velux ouvrables sur les toitures du bâtiment C (2x4 velux de 134x98 cm) tels que figurés sur les plans du 11 mars 2025. - la valeur d'affaiblissement acoustique des parties transparentes de la façade nord du bâtiment C ne doit pas différer de plus de 5 dB de celle des autres éléments de la façade et l'isolation acoustique de la totalité de la façade doit satisfaire aux exigences accrues de la norme SIA 181. Il convient encore de rappeler l'engagement de la constructrice consistant à modifier l'angle du bâtiment A de manière à ce qu'il respecte la ligne d'anticipation de 1,80 m sur les espaces de non-bâtir (cf. consid. 6 de

l'arrêt AC.2021.0293). Dans cette mesure, la décision attaquée doit également être réformée. La décision attaquée doit être confirmée pour le surplus. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont principalement mis à la charge des recourants et, dès lors que le projet a dû être modifié sur des points secondaires, partiellement à la charge de la constructrice (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Les recourants verseront en outre des dépens réduits à la constructrice, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel ( art. 55 al. 1 LPA-VD).

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