

## **VD\_OMNI AC.2013.0457 vom 30. April 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-04-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0457](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0457)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0457 du 30 avril 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0457 del 30 aprile 2014

### **Regeste**

VAN SWAAY/Municipalité de St-Prex, Joyeux Village SA, Direction générale de l'environnement | La constructrice peut revendiquer l'application de l'art. 97 ch. 4 LATC. En effet, les observations dont est assorti le certificat provisoire Minergie, relatives à des améliorations recommandées, ne suffisent pas à remettre en cause sa force probante, qui garantit à suffisance qu'un certificat définitif sera délivré à l'achèvement des travaux, fût-ce après la réalisation de ces éventuelles améliorations (c. 2). Le grief du propriétaire du fonds dominant, consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de sa servitude par des travaux exécutés sur le fond servant, relève du droit civil, partant est irrecevable dans le cadre du contentieux de droit public relatif au permis de construire (rappel de jurisprudence) (c. 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La CDAP examine d'office et avec un plein pouvoir d'examen la recevabilité des recours qui lui sont soumis (arrêts AC.2011.0252 du 31 octobre 2012; AC.2010.0022 du 15 avril 2011; AC.2009.0250 du 28 février 2011 et les arrêts cités). a) Applicable dans la procédure de recours devant la CDAP par renvoi de l'art. 99 de la loi du 28 septembre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173. 36), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'art. 75 LPA-VD prévoit: Art. 75 - Qualité pour agir A qualité pour former recours: a. toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée; b. toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir. La qualité pour recourir des particuliers est ainsi subordonnée à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Même selon la nouvelle jurisprudence plus restrictive du Tribunal fédéral relative à l'art. 89 al. 1 let. b de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.10), en droit des constructions, le voisin a un intérêt digne de protection à se prévaloir de dispositions relatives à la hauteur d'une construction, à sa densité, à la distance aux limites et aux immissions (ATF 135 II 145 p. 152 et les références citées). De manière plus générale, les griefs fondés sur des dispositions de droit des constructions relatives à l'esthétique, à la hauteur et au volume du projet litigieux sont de ceux qui fondent la qualité pour recourir des voisins car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble et la valeur de celui-ci (1C\_2/2010 du 23 mars 2010). Ainsi, le voisin peut contester un projet de construction en faisant valoir qu'il est surdimensionné et qu'il ne respecte pas la distance à la forêt, car ce grief lui permettrait d'obtenir que la parcelle voisine soit utilisée moins intensément (1C\_128/2009 du 25. septembre 2009). Comme l'indiquent des arrêts récents, il

faut se garder de confondre la qualité pour recourir avec les moyens de recours. Si la qualité pour recourir est admise, le recourant doit être admis à faire valoir tous les griefs qui pourraient lui procurer un avantage pratique en cas d'admission du recours. Par exemple, si le recourant fait valoir que l'accès au fonds voisin est insuffisant, un intérêt digne de protection ne peut pas lui être dénié pour le motif que l'accès de sa propre parcelle ne passerait pas par la même route: en effet, l'équipement (et en particulier un accès suffisant, art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]) est une condition de la délivrance de l'autorisation de construire (art. 22 al. 2 let. b LAT). Si l'équipement est insuffisant, l'autorisation de construire sera refusée. L'intérêt pratique et concret du recourant consiste alors en ceci que le projet de construction ne serait pas réalisé si le grief relatif à l'équipement était admis (1C\_236/2010 du 16 juillet 2010; voir également, s'agissant du raccordement aux conduites d'évacuation des eaux usées, 1C\_165/2010 du 18 novembre 2010). Il en va de même pour les griefs concernant la non conformité à la zone, le nombre insuffisant de places de parc ou le choix des couleurs et des matériaux de la construction (1C\_296/2010 du 25 janvier 2011, publié in ATF 137 II 30). En résumé, le voisin à la situation duquel un projet de construction serait préjudiciable peut s'y opposer en invoquant tous les moyens propres à empêcher totalement la construction ou à imposer une modification du projet le rendant moins dommageable pour le recourant ( AC.2009.0020 du 27 octobre 2010; v. ég. AC.2010.0264 du 14 février 2011; AC.2009.0228 du 15 décembre 2010). b) En l'espèce, les parcelles 1188 et 1408 des recourants ne jouxtent pas la parcelle 1167, dès lors qu'elles en sont séparées par la route cantonale. Elles ne se situent toutefois qu'à une dizaine de mètres. A cela s'ajoute que les recourants se plaignent d'un dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS), argument propre à remettre en cause les dimensions et le volume du projet litigieux. Il est cependant vrai que la parcelle 1167 ne se trouve pas dans leur ligne de dégagement sur le lac mais sur le côté, de sorte qu'il n'est pas certain que la construction projetée, qui plus est dissimulée par de la végétation, leur porte atteinte. Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité peut demeurer ouverte, le recours devant de toute façon être rejeté.

## **E. 2**

). Sous cet angle, le projet est ainsi conforme à la législation. Le grief relatif au COS doit par conséquent être rejeté.

## **E. 3**

En second lieu, les recourants ont considéré que le projet portait atteinte à l'exercice de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ID 010-2003/004614 (pièce n° 198'896) constituée à charge de la parcelle 1167 en faveur de leurs parcelles 1188 et 1408 notamment. D'une part en effet, selon le plan de situation, il était prévu l'aménagement d'un mur en bordure de la route cantonale qui obstruait l'accès à cette servitude. D'autre part, dans la synthèse CAMAC 2013, la DGE soutenait que la question de l'exercice de la servitude devrait tenir compte de la convention d'entretien de 2012, qui limitait la largeur du chemin piétonnier à travers le bosquet de pins à 1 m. Ainsi, la DGE restreignait drastiquement non seulement l'assiette de la servitude, mais encore son tracé et son but. a) Dans ses observations, la DGE a relevé, avec la constructrice, que le tracé d'une largeur de 3 m prévu par la servitude de passage " pour tous véhicules " ID 010-2003/004614 (pièce n° 198'896), constituée en 1980, traversait le bosquet de pins de la parcelle 1167, soumis au régime forestier. Ce passage n'avait pas été réalisé. Or, l'aménagement d'un passage pour tous véhicules en forêt ou à moins de 10 m de la lisière impliquait des autorisations

cantonales soumises à des conditions strictes au sens de l'art. 5 de loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0). En l'occurrence, ces autorisations n'avaient pas été accordées. La DGE a ajouté que dans ces circonstances, seul le passage " à pied " était possible, au sens des art. 699 CC et 14 LFo. La convention d'entretien prévoyait effectivement (art. 4 ch. 6) la possibilité de réaliser un cheminement piétonnier d'une largeur maximale de 1 m à travers le bosquet de pins. Quant à la constructrice, elle a rappelé en outre que la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ID 010-2003/004614 (pièce n° 198'896) était destinée à permettre la vidange de la fosse septique. Dès lors que la commune avait installé un collecteur communal récoltant les eaux usées du secteur, la fosse septique - et la servitude - avaient ainsi perdu leur utilité. Enfin, selon la DGE, la constructrice et la municipalité, l'argument des recourants fondé sur une obstruction à l'exercice de la servitude dont ils bénéficiaient était de nature exclusivement civile, partant irrecevable dans la présente procédure. b) Selon la jurisprudence constante, le grief du propriétaire du fonds dominant, consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de sa servitude par des travaux exécutés sur le fond servant, relève du droit civil, partant est irrecevable dans le cadre du contentieux de droit public relatif au permis de construire (cf. notamment arrêts AC.2013.0204 du 30 septembre 2013 consid. 2c/bb; AC.2011.0205 du 24 septembre 2012 consid. 4; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références). En l'espèce, les recourants se trouvent précisément dans ce cas de figure, puisqu'ils se limitent à dénoncer une obstruction à la servitude de passage dont ils bénéficient à charge de la parcelle 1167 par la réalisation d'un mur sur ledit bien-fonds. Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur ce grief.

#### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours est rejeté en tant que recevable. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants. Ceux-ci supporteront également des dépens en faveur de la municipalité.

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