

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_540/2012

Arrêt du 1er février 2013
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Karlen et Chaix.
Greffière: Mme Arn.

Participants à la procédure
A._____ et B._____, représentés par
Me Leila Delarive, avocate,
recourants,

contre

C._____ et D._____,
E._____ et F._____,
tous représentés par Me Xavier Rubli, avocat,
intimés,

Municipalité de Blonay, case postale 171, 1807 Blonay, représentée par Me Michèle Meylan,
avocate.

Objet
permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 20 septembre 2012.

Faits:

A.
E._____ et F._____ sont propriétaires de la parcelle n° 1704 de la Commune de Blonay. Le 11 janvier 2012, la Municipalité de Blonay a octroyé le permis de construire sur cette parcelle un bâtiment d'habitation avec une piscine et un garage souterrain; le bâtiment d'habitation comprend, au rez-de-chaussée de la façade Sud-Est, une terrasse couverte dont le toit servira de terrasse ouverte; à cet endroit, la distance de la construction avec la parcelle voisine n° 1731, propriété de A._____ et B._____, est de 1,5 m.
Faisant valoir, entre autres griefs, le non-respect des distances à la limite de leur propriété, A._____ et B._____ ont recouru contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Après avoir procédé à une inspection locale, la cour cantonale a, par arrêt du 20 septembre 2012, partiellement admis le recours, annulé la décision attaquée et renvoyé la cause à la Municipalité de Blonay pour nouvelle décision. Les juges cantonaux ont en effet considéré que l'utilisation de la couverture de la terrasse fermée comme terrasse ouverte n'était pas compatible avec l'art. 84 al. 2 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11); il appartenait ainsi à l'autorité communale d'amender le permis de construire en y ajoutant une charge excluant l'usage de la couverture de la terrasse fermée comme terrasse ouverte.

B.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A._____ et B._____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du Tribunal cantonal du 20 septembre 2012 et de renvoyer la cause à ladite autorité pour nouvelle décision. Ils soutiennent que la terrasse qui vient s'implanter à 1,5 m de leur propriété doit être purement et simplement interdite.

Les constructeurs et la Municipalité de Blonay ont conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens à la charge des recourants. La cour cantonale a renoncé à répondre au recours et s'est référée aux considérants de sa décision.

Par ordonnance du 2 novembre 2012, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif des recourants, en tant qu'elle porte sur la réalisation de la terrasse couverte.

Considérant en droit:

1.

L'arrêt cantonal est une décision de renvoi à l'autorité municipale en vue d'assortir d'une charge l'autorisation de construire querellée. Pareilles décisions revêtent en règle générale un caractère incident et, sous réserve de celles qui tombent sous le coup des art. 92 et 93 LTF, ne sont pas susceptibles d'être déférées immédiatement auprès du Tribunal fédéral. Toutefois, si le renvoi ne laisse aucune latitude de jugement à l'autorité inférieure appelée à statuer à nouveau, il est assimilé à une décision finale et peut, de ce fait, faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral (ATF 134 II 124 consid. 1.3). Tel est le cas en l'espèce s'agissant d'une charge précisément décrite par la cour cantonale, de sorte que la décision de renvoi doit être assimilée à une décision finale au sens de l'art. 90 LTF. Celle-ci a été 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 est ainsi recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires des parcelles directement voisines de celle pour laquelle un permis de construire a été accordé, ils peuvent se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont par ailleurs réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.

Les recourants soutiennent que la décision attaquée ne respecte pas les distances en limite de propriété s'agissant de la terrasse couverte qui se trouve à 1,5 m de leur propriété. Ils font valoir une violation de l'art. 84 al. 2 LATC qui limite les situations dans lesquelles les règlements communaux peuvent déroger à la distance aux limites de propriété. Le recours porte ainsi sur l'application du droit cantonal et du droit communal. Il convient dès lors de rappeler le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral en la matière.

2.1 Si le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), il ne revoit, en revanche, l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain, ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351 s. et les références). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. En outre, si l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

2.2 A teneur de l'art. 84 al. 1 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. L'alinéa 2 de cette disposition prescrit cependant que cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage.

La cour cantonale est partie du constat que, pour une construction dont la hauteur à la corniche - comme en l'espèce - est inférieure à 5 m, le droit communal prescrit une distance minimale de 6 m aux limites de propriété (art. 18 du règlement de la Commune Blonay sur le plan d'extension et la police des constructions; ci-après: RPE). Elle a ensuite constaté que cette disposition réglementaire ne prévoyait aucune possibilité de dérogation par la Municipalité. En revanche, suivant en cela l'autorité communale, elle a examiné si l'art. 59 RPE autorisant, en limites de propriété, les "garages enterrés" pouvait trouver application ici. Procédant à une interprétation téléologique de cette dernière disposition, les juges cantonaux ont considéré que le critère déterminant pour appliquer l'art. 59 RPE était l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, indépendamment de la question de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel;

dès lors, la position de la Municipalité consistant à assimiler les terrasses couvertes aux garages enterrés n'était pas dépourvue de sens; en l'occurrence, la terrasse couverte serait, du côté de la parcelle des recourants, fermée et partiellement cachée à la vue par la pente du terrain naturel dans laquelle elle s'inscrirait; dans ces conditions, l'application de l'art. 59 RPE permettait l'édification de la terrasse couverte litigieuse. Poursuivant son raisonnement, la cour cantonale a encore examiné si l'utilisation de la couverture de la terrasse couverte serait susceptible de créer des inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 84 al. 2 LATC; sur ce point, elle a posé que l'inconvénient redouté par les recourants n'était pas tant la terrasse couverte elle-même que l'utilisation de son toit comme terrasse ouverte; malgré une haie de thuyas sur la propriété des recourants d'une hauteur de 2,5 m environ - qui cache partiellement cette vue - la présence de personnes profitant d'une terrasse sur le toit de la terrasse couverte constituait une gêne pour les recourants; dès lors, l'utilisation de la couverture de la terrasse couverte, comme terrasse ouverte, n'était pas, à cet endroit, compatible avec l'art. 84 al. 2 LATC, de sorte que l'autorisation communale devait être amendée.

2.3 Les recourants affirment que la décision attaquée serait arbitraire dans la mesure où elle constate l'incompatibilité de "l'utilisation de la terrasse fermée comme terrasse ouverte" avec l'art. 84 al. 2 LATC mais en autorise néanmoins la construction. Ils ajoutent, sans autre développement, que, du moment que la terrasse est perçue comme un volume supplémentaire, elle constitue indéniablement pour eux un inconvénient, ce qui devrait impliquer l'interdiction pure et simple de cet élément du projet.

S'agissant en particulier de la question de savoir si la construction projetée est susceptible de créer un inconvénient pour le voisinage (cf. art. 84 al. 2 LATC), la cour cantonale a retenu que la façade de la terrasse couverte serait, du côté de la parcelle des recourants, fermée et partiellement cachée à la vue par la pente du terrain naturel ainsi que par une haute haie de thuyas. Or, ces constatations de fait ne sont pas critiquées. Dès lors, la cour cantonale pouvait, sans verser dans l'arbitraire, admettre qu'au vu de la configuration des lieux et de l'utilisation de la terrasse à des fins d'espace couvert il n'existait pas d'inconvénient pour le voisinage au sens de l'art. 84 al. 2 LATC. Un tel inconvénient ne serait survenu que si le toit de ladite construction enterrée était utilisé comme terrasse extérieure, ce que l'annulation partielle de l'autorisation de construire avait précisément pour but d'empêcher. Enfin, contrairement à ce que semblent sous-entendre les recourants, il n'est pas insoutenable d'interdire l'utilisation du toit d'une construction - au motif que ses utilisateurs créeraient par leur présence une gêne pour le voisinage - tout en autorisant l'érection de cette construction elle-même: comme le relèvent

à juste titre les constructeurs, il s'agit en réalité ici de l'application du principe de proportionnalité qui gouverne toute l'activité étatique (cf. art. 36 al. 3 Cst.). En ce domaine, le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte - comme en l'espèce - de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416). Là encore, le grief des recourants est privé de tout fondement.

3.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être entièrement rejeté. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF) et s'acquitter de dépens en faveur des constructeurs. Il n'y a en revanche pas lieu de prévoir de dépens au bénéfice de l'autorité communale, celle-ci ayant agi dans l'exercice de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Blonay ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 1er février 2013

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: Fonjallaz

La Greffière: Arn