

BGer 1C 149/2020 vom 8. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_149_2020

FR: TF 1C 149/2020 du 8 décembre 2020

IT: TF 1C 149/2020 del 8 dicembre 2020

Regeste

Permis de construire; résidences secondaires | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Le recours est formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale, dans une cause de droit public. Il est recevable au regard des art. 82 let. a, 86 al. 1 let. d et 90 LTF. La recourante, usufruitière d'une parcelle voisine du projet litigieux, est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire; elle a un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de l'arrêt cantonal (art. 89 al. 1 let. b et c LTF). Elle a en outre pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 89 al. 1 let. a LTF), la cour cantonale ayant considéré qu'elle avait qualité de partie en cours de procédure, succédant ainsi à son époux F._____ décédé le 20 septembre 2019. La qualité pour recourir des autres membres de la communauté héréditaire de l'opposant, non constituée comme partie devant la cour cantonale, peut demeurer indécise. Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Les recourants font valoir que c'est à tort que la cour cantonale n'a pas suspendu l'instruction de la cause jusqu'à ce que soit connue l'identité des membres de l'hoirie de F._____. Ils précisent qu'il n'est pas contestable que son épouse, en sa qualité d'usufruitière de la parcelle voisine au projet litigieux, devait se voir reconnaître la qualité pour agir, tout en affirmant qu'elle n'était pas partie à la procédure cantonale. Ce faisant, les recourants n'exposent aucune violation de règles de procédure cantonale. Ils ne désignent aucune disposition du droit cantonal dont ils déploieraient le non-respect. Leur grief est par conséquent irrecevable (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF).

E. 3

Les recourants se plaignent d'une appréciation arbitraire des faits de la part de la cour cantonale, notamment en raison du rejet d'offres de preuves pertinentes. Ils ne désignent cependant pas les dispositions légales ni les principes de procédure dont ils dénoncent la violation. Tout au plus peut-on déduire de leur argumentation une dénonciation d'une violation de leur droit d'être entendus au sens de l' art. 29 Cst. , grief qui est par nature soumis à des exigences de motivation accrues (art. 106 al. 2 LTF). Sa recevabilité peut toutefois demeurer indécise, celui-ci devant quoi qu'il en soit être rejeté.

E. 3.1

Tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les références citées). Devant le Tribunal fédéral, les griefs de violation des droits fondamentaux sont soumis à des exigences de motivation accrues (art. 106 al. 2 LTF). La partie recourante doit alors mentionner les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés; de même, elle doit citer les dispositions du droit cantonal ou communal dont elle se prévaut et démontrer en quoi ces dispositions auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

E. 3.2

S'agissant de la vraisemblance de l'utilisation de l'un des appartements en résidence principale par les parents octogénaires des intimés, le Tribunal fédéral avait déjà exposé dans son arrêt du 25 avril 2019 que l'absence d'instruction quant à l'état de santé de ces futurs occupants n'était pas constitutive d'une instruction lacunaire, le logement étant adapté à des personnes âgées et de mobilité réduite. Cette question ayant déjà été tranchée, c'est en vain et de façon particulièrement inadéquate que les recourants s'obstinent à revenir sur des pronostics hasardeux quant à l'espérance de vie des intéressés. En ce qui concerne le second appartement, les recourants déplorent l'absence d'audition des promettant-locataires. Ils relèvent qu'une telle audition était nécessaire pour éclaircir la question de la résiliation du précédent bail à loyer à Rougemont des intéressés, pour expliquer pourquoi une famille établie depuis longtemps dans la région s'était portée locataire d'un appartement meublé avant de contracter avec les constructeurs et pour comprendre pourquoi les constructeurs n'avaient pas "clarifié" leur position concernant le second logement" plus tôt. Or il ressort de l'arrêt attaqué que les futurs locataires, qui ont conclu une promesse de contracter un bail à loyer, ont exposé avoir vécu depuis leur mariage ensemble à Rougemont, y avoir élevé leurs enfants aujourd'hui adultes, et devoir dès le 1er juillet 2019 emménager dans le village voisin, faute d'avoir trouvé un logement à Rougemont. Compte tenu de ces explications, on ne voit pas en quoi les raisons pour lesquelles ceux-ci ont dû quitter leur précédent logement à Rougemont ou le type de logement dans lequel ils se trouvent actuellement seraient de nature à remettre en cause la crédibilité de leur volonté de contracter un bail pour l'objet litigieux. Quant au fait que les constructeurs n'avaient pas présenté plus tôt une telle solution, elle tient de toute évidence au fait qu'ils ne l'avaient pas encore trouvée à l'époque de leur demande d'autorisation de construire - raison pour laquelle, au demeurant, une instruction complémentaire sur les besoins dans la région s'était révélée nécessaire en l'absence de solution concrète de location en résidence principale. Il n'y avait par conséquent aucune raison d'interroger plus amplement les promettant-locataires lors d'une audition. Il s'ensuit que la cour cantonale n'a pas violé le droit d'être entendus des recourants en ne procédant pas aux mesures d'instruction complémentaires requises.

E. 4

Sur le fond, les recourants dénoncent une violation des art. 75b Cst. ainsi que 6 et 14 de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires.

E. 4.1

L' art. 75b Cst. , repris à l'art. 6 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 144 II 49 consid. 2.1 p. 51; 142 II 206 consid. 2.1 p. 208). L' art. 7 al. 1 LRS prévoit ainsi que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l' art. 2 al. 3 LRS (let. a) ou comme logement affecté à l'hébergement touristique (let. b). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 51 s.; 142 II 206 consid. 2.2 p. 209; arrêt 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l' art. 5 al. 3 Cst. , en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.3 p. 209 s.). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; ATF 134 I 65 consid. 5.1 p. 72). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.5 p. 210 et la jurisprudence citée). Dans le contexte de l' art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 4.3 p. 215). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS , l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l' art. 75b Cst. et de l' art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l' art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210; arrêt 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.2). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il

existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 53; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210).

E. 4.2

En l'espèce, ainsi qu'on l'a relevé ci-dessus, la question de l'appartement de neuf pièces a déjà été réglée dans l'arrêt 1C_127/2018 du 25 avril 2019. Les recourants ne présentent aucun élément qui justifierait de revenir sur cet aspect du litige. S'agissant de l'appartement de cinq pièces, la cour cantonale a constaté qu'à défaut d'avoir démontré qu'il existe sur le territoire de la commune une demande en résidences principales, la promesse de location produite constituait un engagement sérieux et concret qui permettait de délivrer un permis de construire avec une restriction d'utilisation correspondante au registre foncier. L'argument des recourants à cet égard, à savoir le caractère soudain de la conclusion de la promesse de contracter, ne saurait suffire à retenir un abus de droit en l'espèce. On comprend que les constructeurs aient cherché au plus vite une solution concrète de mise en location auprès de personnes disposées à prendre à bail, même en dépit du délai de réalisation de la construction. Il n'apparaît pas que les explications fournies à ce sujet par les futurs locataires permettent de douter de leurs réelles intentions. On ne voit pas en quoi le fait que ceux-ci occupent en ce moment un appartement meublé dans la commune voisine, où ils exposent avoir dû déménager à regret, ferait douter de leur volonté de revenir à Rougemont dans un appartement neuf pour lequel ils bénéficient d'une promesse de bail. Au contraire de ce qu'affirment les recourants, l'occupation d'un logement meublé laisse plutôt apparaître une solution temporaire, ce qui va dans le sens d'une volonté d'emménager ensuite dans le logement litigieux. Aussi, si n'importe quelle promesse de contracter un bail ne saurait nécessairement suffire à garantir une utilisation en résidence principale, les circonstances particulières, propres aux promettant-locataires qui habitent la région mais dans une situation manifestement transitoire, sont convaincantes en l'espèce. Il est certes regrettable qu'en dépit de la teneur de l'arrêt du 25 avril 2019, la commune n'ait pas pris soin de présenter le taux de vacances des logements sur son territoire par type d'habitation. Il n'en demeure pas moins que, les futurs occupants étant connus, la promesse de contracter un bail à loyer dans le contexte décrit ci-dessus suffit, au vu des exigences fixées par la jurisprudence rappelée ci-dessus, à considérer que le logement sera affecté en résidence principale. Il appartiendra au demeurant à la commune, dans l'exécution ordinaire de ses tâches, de veiller à ce que ce logement demeure sur le marché de la location en résidence principale dans la durée, au même titre qu'elle s'assure du respect des affectations prévues par le règlement communal ou d'autres dispositions légales pour toute autre construction de son territoire.

E. 5

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'application du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RC), en particulier des art. 17 et 54 RC dès

lors que les balcons empiéteraient sur les distances aux limites de propriété.

E. 5.1.1

Selon l' art. 50 al. 1 Cst. , l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée, s'agissant de l'aménagement local du territoire, par l' art. 139 al. 1 let . d Cst-VD (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêts 1C_544/2019 du 3 juin 2020 consid. 3.1.4 destiné à la publication; 1C_365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2.1, in Pra 2011 n° 60 p. 428, non publié in ATF 137 II 23). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêts 1C_544/2019 du 3 juin 2020 consid. 3.1.4 destiné à la publication).

E. 5.1.2

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 141 I 36 consid. 5.4 p. 43; 138 V 67 consid. 2.2 p. 69; 134 II 349 consid. 3 p. 351). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. (ATF 138 I 305 consid. 4.3 p. 319). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF . La partie recourante doit alors citer les dispositions du droit cantonal ou communal dont elle se prévaut et démontrer en quoi ces dispositions auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

E. 5.1.3

L'art. 17 RC, applicable à la zone de chalets, fixe la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine. Selon l'art. 48 al. 1 RC, la surface bâtie est mesurée à l'étage de la construction présentant les plus grandes dimensions du plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des galeries, des balcons, des piscines privées non couvertes et des constructions enterrées. L'art. 54 RC, applicable à toutes les zones, prévoit que les avant-toits auront une largeur minimum de 1,50 m pour les bâtiments d'un seul étage et de 2 m pour ceux de deux étages et plus, cette cote pouvant être réduite à 0,80 m pour les annexes et garages de peu d'importance et d'un seul niveau.

E. 5.2

La cour cantonale s'est fondée sur sa propre jurisprudence pour juger qu'il ne fallait pas tenir compte des balcons ni des avant-toits dans le calcul de la distance aux limites, si bien

que celle-ci était respectée en l'espèce. La jurisprudence en question considère, d'une part, qu'entre autres critères, la profondeur du balcon ne devrait pas dépasser 1,50 m pour bénéficier d'un empiètement sur la distance réglementaire aux limites de propriété. D'autre part, la jurisprudence cantonale retient que des avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doivent pas être pris en considération dans le calcul de la surface construite, ni dans celui des distances à partir de l'ouvrage. Enfin, toujours selon la jurisprudence cantonale, le fait que la réglementation communale impose certaines dimensions pour les avant-toits peut conduire à admettre que ceux-ci ou des éléments qui en dépendent, tels que les balcons, ne sont pas pris en compte pour déterminer si les distances aux limites sont respectées. La cour cantonale se réfère à cet égard à un arrêt concernant précisément la commune de Rougemont et des balcons de 2 m de profondeur, dimension qui devait être mise en relation avec le fait que le règlement communal imposait un avant-toit d'une largeur de 2 m, qui recouvrait entièrement les balcons. Les recourants s'en prennent en substance à cette dernière règle. Ils font valoir qu'il est arbitraire de lier le sort des balcons à celui des avant-toits, un empiètement des seconds ne portant pas atteinte à l'intimité du voisinage de la même façon qu'un empiètement d'un balcon qui, au contraire d'un avant-toit, peut être occupé par des individus. Cet argument est pertinent mais ne suffit pas à tenir le résultat lui-même pour arbitraire. On rappelle que, comme le relèvent les intimés, le Tribunal fédéral a déjà jugé que l'interprétation faite par la commune de l'art. 48 RC était soutenable à titre général. S'agissant des spécificités du cas d'espèce, tout comme l'arrêt cantonal lui-même, le recours ne précise pas l'ampleur de l'empiètement sur la distance à la limite de propriété. Or, dans la mesure où les recourants ne s'en prennent pas à la règle admettant en empiètement des balcons d'une profondeur de 1,5 m, mais uniquement à l'extension de cette règle aux balcons de 2 m lorsque telle est la longueur minimum des avant-toits imposée par le règlement, il n'est pas manifeste que la tolérance de ces 50 cm supplémentaires conduise à un résultat choquant. Les recourants n'exposent pas les circonstances du cas d'espèce qui permettraient de déterminer si tel est le cas. Ils ne font notamment pas état de l'usage qui est fait de la parcelle voisine du côté de ce dépassement de la distance à la limite. Ils échouent ainsi à démontrer l'arbitraire de l'arrêt attaqué sur ce point.

E. 6

Les recourants dénoncent une application arbitraire des art. 22 et 49 RC dès lors que la hauteur au faîte du bâtiment ne serait pas respectée.

E. 6.1

L'art. 22 RC fixe la hauteur au faîte maximum d'une construction en pourcentage de la longueur du bâtiment. L'art. 49 RC prescrit que la hauteur sur la panne sablière ou au faîte est mesurée à partir de la cote déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel ou du terrain aménagé en déblais, altitudes prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction.

E. 6.2

La cour cantonale a dans un premier temps déduit de la lecture de ces dispositions réglementaires que c'est la hauteur au faîte et non pas la panne faîtière qui est déterminante pour une construction en zone de chalets. En l'occurrence, le sommet du toit, situé 60 cm au dessus de la panne faîtière, dépasse la hauteur maximale calculée selon ces dispositions. Les premiers juges se sont toutefois, dans un second temps, référés à une annexe au plan général

des zones qui représente un bâtiment sur lequel sont indiqués les différents éléments qui peuvent le constituer, dont notamment la panne sablière, la panne intermédiaire, la panne faîtière et le faîte. Selon ce croquis, le faîte est le sommet de la panne faîtière, indépendamment d'éléments complémentaires de la toiture qui s'y superposeraient encore. La cour cantonale en a déduit que c'était donc au sommet de la panne faîtière que devait être calculée la hauteur au faîte admissible en vertu de l'art. 22 RC. Elle a jugé cette interprétation du règlement communal acceptable, de sorte que la hauteur maximale du bâtiment était respectée. Les recourants contestent que le croquis précité - dont l'existence n'est pas mentionnée dans le RC, que la commune n'a pas produit devant la cour cantonale avec son règlement, et dont la version disponible sur le site internet de la commune présente un graphisme légèrement différent de celui de la version présentée "en catastrophe" en fin de procédure cantonale par les constructeurs - puisse avoir une quelconque valeur réglementaire en l'espèce. Ils dénoncent à ce titre l'absence d'homologation de ce document par les autorités cantonale et communale compétentes en matière d'approbation du règlement. Or il n'est pas requis d'un tel document, utilisé comme ligne directrice ou aide à l'exécution du règlement, qu'il soit officiellement homologué par les autorités compétentes. Dans la mesure où ce schéma permet de donner une interprétation uniforme à la réglementation communale, dont - outre qu'elle ne serait pas celle qui est "généralement retenue à ce sujet" - les recourants n'exposent pas en quoi elle serait insoutenable, la manière dont celui-ci a été produit ou l'existence de différentes versions graphiques (au contenu similaire) ne sauraient exclure que les autorités communale, puis cantonale, s'y réfèrent pour vérifier le caractère réglementaire de la hauteur du bâtiment. Il n'y a ainsi aucun arbitraire dans cette manière de procéder.

E. 7

Les recourants font valoir que le projet litigieux dépasse la surface bâtie maximale, les balcons devant être inclus dans ce calcul et la surface des escaliers extérieurs prise en considération n'étant pas satisfaisante. Ils ne présentent toutefois pas les normes applicables qui leur permettent de parvenir à cette conclusion, ni n'exposent comment les éléments précités auraient dû être intégrés au calcul ou quelle surface aurait dû être retenue et pourquoi. Insuffisamment motivé au regard des exigences de l'art. 106 al. 2 LTF, le grief est irrecevable.

E. 8

Les recourants s'en prennent enfin à l'appréciation que la cour cantonale a portée sur le dépassement avéré de la surface maximale réglementaire de la terrasse, en violation de l'art. 48bis RC, la cour cantonale ayant considéré que le non-respect du règlement était admissible au regard d'une pratique illégale constante et délibérée de la commune.

E. 8.1

Le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. prohibe des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ainsi que l'omission des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, ce qui est semblable devant être traité de manière identique et ce qui est dissemblable devant être traité de manière différente (ATF 142 I 195 consid. 6.1 p. 213; 139 I 242 consid. 5.1 p. 254; 137 V 334 consid. 6.2.1 p. 348). Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. Il peut être toléré une égalité dans l'illégalité s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la

loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 146 I 105 consid. 5.3.1 p. 112; 139 II 49 consid. 7.1 p. 61; 136 I 65 consid. 5.6 p. 78). Une importance particulière doit être accordée au principe de la légalité en matière d'aménagement du territoire, notamment lorsque des intérêts dignes de protection des voisins sont en cause. Dans ce cadre, il y a lieu de prendre en considération la situation spécifique dans laquelle se trouve l'autorité communale lorsqu'elle applique les normes d'un plan de quartier, ou d'un plan d'affectation détaillé réglant de manière précise l'affectation et les conditions de construction dans un périmètre limité. Si elle estime, plusieurs années après l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation spécial, que certaines dispositions ne sont plus appropriées à cause de l'évolution des circonstances, elle peut - ou doit, le cas échéant - engager une procédure de révision de ce plan, conformément à la règle de l' art. 21 al. 2 LAT . Elle ne doit donc pas a priori décider d'adopter une pratique contraire aux règles du plan de quartier car il lui incombe d'abord de prendre l'initiative d'une révision du plan; ce n'est qu'en cas d'échec de cette procédure de révision que la possibilité d'une pratique contraire au plan, pour des motifs d'égalité, devrait être envisagée (arrêts 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1; 1P.44/2006 du 18 janvier 2007 consid. 2.2).

E. 8.2

En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que la municipalité autorisait depuis de nombreuses années quasiment systématiquement les terrasses dépassant la surface prescrite et qu'elle avait indiqué que, l'art. 48bis RC datant des années huitante, il devait être prochainement adapté. Il était donc établi que le non-respect de cette disposition était bien une pratique constante, que l'autorité communale entendait poursuivre à l'avenir. En outre, aucun intérêt public ne s'opposait à cette pratique et l'intérêt privé de l'opposant n'apparaissait pas décisif, dès lors que celui-ci n'avait pas indiqué en quoi il serait incommodé par la terrasse projetée qui, orientée sud, ne donnait pas directement sur sa parcelle et en était distante de 6,5 m. Il est vrai qu'à l'instar de ce que relèvent les recourants, la municipalité n'a donné aucune précision quant à une éventuelle révision de son règlement dans le sens précité. La commune ne prend en outre pas véritablement position sur cette question, se contentant d'indiquer dans ses déterminations qu'elle ne voit pas en quoi il serait arbitraire "de définir la taille de la terrasse". Cela étant, le grief - de violation du droit communal et non de violation du principe de l'égalité - étant examiné sous le seul angle de l'interdiction de l'arbitraire, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la cour cantonale qui a jugé que les intentions de la commune de faire réviser sa législation communale au sens de l' art. 21 al. 2 LAT était suffisamment concrète en l'espèce. De même, que la pratique exposée par la commune soit une pratique "quasiment" systématique seulement ne saurait affaiblir sa portée, dès lors qu'il est concevable que la commune se réserve précisément de traiter différemment des cas dissemblables. Enfin, la gêne alléguée par les recourants par la proximité de la terrasse sise à 6,5 m de leur parcelle n'est pas décisive en l'espèce, dès lors que, même à supposer que la surface maximale réglementaire soit respectée, il n'apparaît pas que dite terrasse réduite ne puisse subsister sur une implantation si proche de la limite parcellaire. Exempte d'arbitraire, la confirmation par la cour cantonale de l'admissibilité de la terrasse projetée doit être confirmée.

E. 9

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, aux frais de ses auteurs, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat, ont droit à des dépens (art. 68 al. 1 LTF). Tel n'est pas le cas de la commune qui a agit dans l'exercice de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 LTF).

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