

# BGer 1C 651/2019 vom 27. Mai 2020

Bundesgericht, 2020-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_651\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_651_2019)

FR: TF 1C 651/2019 du 27 mai 2020

IT: TF 1C 651/2019 del 27 maggio 2020

## Regeste

Refus de permis d'utiliser; remise en état | 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. Les recourants, copropriétaires de la parcelle et constructeurs du projet litigieux, sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué; ils ont un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de l'arrêt cantonal. Les recourants concluent principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal tout en demandant simultanément la réforme de l'une des décisions communales. Quand bien même ils répètent dans le corps de leur argumentation que l'arrêt attaqué doit être annulé, on comprend de leur recours qu'ils souhaitent voir l'arrêt cantonal réformé en ce sens que le permis de construire leur est délivré dans les termes requis. Cette conclusion est recevable au sens de l' art. 107 LTF . Sous réserve des exigences de motivation examinées ci-dessous (cf. consid. 3 et 4), les autres conditions formelles de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

Les recourants exposent leur propre état de fait, soulignant que certaines surfaces en cause n'ont pas été mentionnées dans l'état de fait établi par la cour cantonale. Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte - en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire - et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué. Le Tribunal fédéral n'entre ainsi pas en matière sur des critiques de type appellatoire ( ATF 145 I 26 consid. 1.3 p. 30; 142 III 364 consid. 2.4 p. 368; 139 II 404 consid. 10.1 p. 445). Alors qu'ils se réfèrent expressément à certaines surfaces du projet qu'ils auraient souhaité voir retenues dans l'état de fait, les recourants n'exposent pas en quoi la prise en considération de ces surfaces serait nécessaire à la résolution du litige. Il n'y a par conséquent pas lieu de modifier l'état de fait établi par la cour cantonale, auquel le Tribunal fédéral se réfère intégralement.

### E. 3

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'application du droit cantonal, "en particulier l'art. 84 aLATC", et des art. 5.9 et 5.10 de l'ancien règlement communal en matière de constructions et aménagement du territoire. Ils font valoir dans le même grief une violation de l'art. 8 al. 1 Cst. , l'arrêt cantonal consacrant selon eux une inégalité de traitement.

### **E. 3.1**

Sous réserve des cas visés à l'art. 95 let. c à e LTF, la violation du droit cantonal ou communal ne constitue pas un motif de recours. Il est néanmoins possible de faire valoir que l'application des dispositions cantonales ou communales consacre une violation d'une norme de droit fédéral au sens de l'art. 95 let. a LTF, telle que l'art. 9 Cst. garantissant la protection contre l'arbitraire ( ATF 138 V 67 consid. 2.2 p. 69; 134 II 349 consid. 3 p. 351). Appelé à revoir l'application d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379). Selon la jurisprudence, une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement ( ATF 141 I 153 consid. 5.1 p. 157; 140 I 77 consid. 5.1 p. 80; 137 V 334 consid. 6.2.1 p. 348; 134 I 23 consid. 9.1 p. 42). Devant le Tribunal fédéral, les griefs de violation des droits fondamentaux et du droit cantonal ou communal 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**

La cour cantonale a considéré que, tant au vu de sa configuration que de ses équipements, le local pour motos n'avait pas pour seule vocation de servir de zone d'exposition. Il pouvait également avoir un usage quotidien et durable en tant que salle récréative, salle de détente ou encore salle de réunion. Les recourants n'exposent pas la teneur des dispositions dont ils dénoncent une application arbitraire, au point que l'on peut douter de la recevabilité de leur grief. Ils se contentent au demeurant de faire valoir, sans le démontrer, que le raisonnement de l'arrêt attaqué est insoutenable. Se référant à la jurisprudence cantonale sur le caractère habitable d'une construction, rappelée dans l'arrêt attaqué, les recourants s'obstinent à

affirmer que l'installation d'une cuisine de 18,5 m<sup>2</sup> ne peut suffire à rendre un parking souterrain de 1000 m<sup>2</sup> habitable. Ce faisant, ils ne font qu'opposer leur propre appréciation à celle de la cour cantonale, sans démontrer en quoi la leur devrait être retenue. En particulier, ils s'obstinent à s'en prendre au caractère prétendument absurde de l'habitabilité d'un si grand parking souterrain. Or il n'apparaît pas que ce soit l'ensemble du parking qui serait jugé habitable, mais bien l'espace aménagé en lien avec la surface destinée à l'exposition de motos. Les recourants énumèrent en outre les locaux considérés comme non habitables selon la pratique cantonale: carnotzets aménagés en sous-sol, fitness, ainsi que, dans un cas particulier, l'aménagement sur près de 400 m<sup>2</sup>, sous une maison d'habitation, d'un home cinéma, d'un cellier, d'une cave et d'une piscine avec jacuzzi, sauna, hammam, fitness, vestiaires et salle de massage. Ils font valoir qu'alors même qu'elles ne rendent pas les surfaces habitables, de telles installations sont destinées à une utilisation quotidienne, prolongée et récréative. S'agissant du cas particulier de ce sous-sol de 400 m<sup>2</sup> jugé non habitable (arrêt CDAP AC.2010.0106 du 30 août 2011), la cour cantonale a expressément exposé en quoi cette affaire se distinguait de la présente cause: d'une part les ouvertures en façades étaient de très faible importance par rapport à la surface totale du sous-sol; d'autre part, la réglementation communale comportait des règles précises au sujet du niveau du plancher et du niveau de dégagement des locaux pour que ceux-ci soient considérés comme habitables. Les recourants ne disent rien sur cette appréciation; ils se contentent de se prévaloir de cet arrêt sans exposer en quoi les différences relevées par la cour cantonale seraient dénuées de pertinence. Les recourants exposent encore laconiquement que "l'argument selon lequel ce traitement différencié serait justifié par le rapport entre les surfaces en cause [est] faux", "la CDAP ret[enan]t dans le cas d'espèce la surface du local exposition moto alors qu'il ne s'agit pas d'un local en rapport avec l'ouverture sur l'extérieur". Ils ne donnent pas plus d'explications sur la surface qu'ils considèrent devoir être prise en considération. Sur ce point, on ne voit pas en quoi les seules mesures de surfaces de la parcelle, de la partie affectée à la zone à bâtir et du local affecté au parking - que les recourants entendent faire ajouter à l'état de fait - permettraient une meilleure compréhension de leur argument. Le Tribunal fédéral ne constate ainsi aucun arbitraire ni aucune violation de l'égalité de traitement dans l'arrêt attaqué.

#### **E. 4**

Les recourants se plaignent encore subsidiairement d'une "violation du droit et notamment du droit à une motivation compréhensible" s'agissant du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Ils ne font valoir aucune règle de droit communal ou cantonal dont ils critiqueraient l'application, ni n'exposent de quelle façon ils estiment que le respect du coefficient d'utilisation du sol aurait dû être calculé. Que ce soit du point de vue d'une éventuelle violation de leur droit d'être entendus ou d'une éventuelle application arbitraire du droit cantonal ou communal, le grief ne satisfait pas aux exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF .

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, aux frais de ses auteurs, qui succombent ( art. 66 al. 1 LT F). L'intimé n'étant pas assisté d'un avocat et la commune ne pouvant y prétendre ( art. 68 al. 3 LTF ), il n'y a pas lieu d'accorder de dépens.