

# VD\_OMNI AC.2017.0423 vom 7. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0423](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0423)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0423 du 7 novembre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2017.0423 del 7 novembre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_/Municipalité de Crans-près-Céligny, D. \_\_\_\_\_ |  
Les recourants construisent un parking souterrain pour des voitures de collection sur leur parcelle et procèdent à une série de travaux qui ne figuraient pas dans les plans d'enquête, parmi lesquels l'aménagement progressif d'un espace dédié à l'exposition de motos avec l'adjonction d'une cuisine équipée, d'un bar et d'une douche intégrée au sanitaire WC-lavabo préexistant. Recours contre les décisions de la municipalité refusant le permis d'utiliser le garage et ordonnant de démonter la cuisine et le bar réalisés sans autorisation. De par ses caractéristiques (respect des exigences cantonales en matière de hauteur, équipements accessoires, accessibilité par l'intérieur et l'extérieur, présence de baies vitrées), le local pour motos doit être considéré comme habitable, en violation du règlement communal qui interdit que les constructions souterraines servent à l'habitation. Le refus du permis d'utiliser et l'ordre de remise en état contestés sont dès lors justifiés. Ils respectent de plus le principe de la proportionnalité, les recourants ayant réalisé de nombreux travaux sans demander l'avis de la municipalité, qui s'est limitée à exiger la suppression des installations de confort inhabituelles pour un garage. Confirmation des décisions attaquées. Recours au TF rejeté (1C\_651/2019 du 27 mai 2020).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu, en faisant valoir que la municipalité ne leur a pas donné la possibilité de se déterminer avant de refuser le permis d'utiliser et d'ordonner la remise en état de la zone d'exposition pour motos, le 24 octobre 2017. a) Tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, le droit de consulter le dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 143 V 71 consid. 3.4.1; 136 I 265 consid. 3.2). Le droit d'être entendu ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1). b) En l'espèce, après la visite de chantier du 29 mai 2017, la municipalité a prié les recourants de produire un plan

illustrant les modifications réalisées sans son accord par rapport aux plans d'enquête (aménagement d'une rampe en courbe et réalisation d'une place de rebroussement) et de s'expliquer à ce sujet. Elle a ensuite exigé le dépôt d'un nouveau dossier d'enquête, avant de notifier une mise en demeure pour la mise en conformité de la toiture du parking souterrain. Les recourants ont réalisé les travaux liés au toit, mais ne se sont pas occupés de la rampe d'accès. Lors d'une nouvelle visite des lieux, le 9 octobre 2017, la municipalité a constaté plusieurs autres irrégularités par rapport aux plans d'enquête au niveau de l'aménagement de la zone d'exposition pour motos. Elle a ainsi refusé de délivrer le permis d'utiliser et ordonné la remise en état des lieux. Il découle de ce qui précède que les recourants ont eu de nombreux échanges avec l'autorité municipale au sujet des aménagements qu'ils ont réalisés sans en avoir reçu l'autorisation. Ils ont été sommés à plusieurs reprises de régulariser leur projet et n'ont cessé de contester les exigences de la municipalité. Finalement, ils n'ont pas hésité à procéder à de nouveaux travaux illégaux. Compte tenu de la chronologie des événements, les recourants ne sauraient prétendre qu'ils n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer avant la décision du 24 octobre 2017. Ils ont de surcroît eu la possibilité de se déterminer dans le cadre de leur recours. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent aussi d'un défaut de motivation des décisions attaquées. Ils relèvent le manque de cohérence entre le texte de la décision du 24 octobre 2017, qui concerne une remise en état, et son intitulé qui se rapporte à un refus de permis d'utiliser. Ils expliquent ensuite que la décision du 23 août 2018 n'indique pas quel est le rapport entre l'aménagement de la zone d'exposition pour motos et les notions de CUS et de zone habitable, ni en quoi le CUS ne serait pas respecté. La municipalité ne préciserait pas non plus pourquoi elle n'a pas fait application de l'art. 5.10 de l'ancien règlement communal, qui prévoit que les constructions souterraines ne comptent pas dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS). a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. aussi art. 42 let. c LPA-VD). Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de cette dernière et l'attaquer à bon escient. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; Tribunal fédéral [TF] 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 3.2). b) La décision du 24 octobre 2017 fait suite à deux visites de chantier dont le but était de vérifier que l'exécution du projet était conforme au permis de construire et au permis de construire complémentaire délivrés. Elle refuse aux recourants le permis d'utiliser le parking souterrain qu'ils ont construit sur leur parcelle en raison de plusieurs irrégularités. Simultanément, elle exige la mise en conformité du garage aux plans d'enquête, ce qui suppose de supprimer les travaux qui n'ont pas été autorisés. La remise en état constitue une étape préalable, dont dépendra à l'avenir l'octroi du permis d'utiliser. Il est vrai que l'intitulé et le contenu de la décision du 24 octobre 2017 se rapportent à des phases différentes de la procédure de permis de construire; mais ces postes sont néanmoins intimement liés. Associée aux plans d'enquête, la décision permet dès lors clairement de comprendre quels aménagements réalisés sans droit ne peuvent pas être

légalisés et doivent par conséquent être supprimés. Quant à la décision du 23 août 2018, elle se réfère à l'art. 5.9 de l'ancien règlement communal et à l'art. 63 du nouveau règlement communal. Ces dispositions autorisent un CUS, respectivement un IUS de 0.25 en zone de faible densité. Ces références étaient en lien avec les arguments écartés de l'opposant D.\_\_\_\_\_. Dans sa réponse sur le recours, la municipalité précise toutefois que le garage ne saurait être considéré comme une surface prise en compte dans le CUS ou le IUS, compte tenu de sa taille par rapport à la parcelle. On comprend en outre de son argumentation qu'elle considère que l'habitabilité du parking est proscrite par la réglementation communale et que le changement d'affectation ne peut donc pas être admis. S'il est vrai que ces explications prêtent quelque peu à confusion, il n'en demeure pas moins que l'autorité a toujours mis en évidence que la zone d'exposition pour motos ne pouvait pas être habitée. Au cours de la procédure, les recourants ont de plus été assistés par un architecte, puis par un avocat. Dans ces conditions, ils ont pu saisir pour quelles raisons les aménagements litigieux n'étaient pas admissibles. Il s'ensuit que les recourants ont été en mesure de comprendre la portée des décisions attaquées et de les contester à bon escient.

#### **E. 4**

La municipalité requiert la tenue d'une inspection locale pour permettre au tribunal et aux parties de mieux se représenter la configuration des lieux ainsi que les aménagements qui ont été réalisés sans autorisation. a) Sous l'angle du droit d'être entendu, dont le contenu et la portée ont été précisés plus haut (cf. consid. 2a), l'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'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 que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). b) En l'occurrence, le dossier comprend des plans d'architecte et des échanges de correspondance entre les parties, qui permettent de se faire une image claire du projet initial des recourants et des changements qui sont intervenus par la suite dans le cadre de l'exécution des travaux. Ces pièces apparaissent suffisantes pour établir les faits pertinents. Le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour statuer en toute connaissance de cause. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une inspection locale.

#### **E. 5**

La municipalité refuse l'octroi du permis d'utiliser le parking souterrain que les recourants ont construit sur leur parcelle, du fait que le local d'exposition pour motos aménagé dans la partie nord-est ne respecte pas les plans déposés lors de l'enquête publique, ni les permis de construire délivrés les 7 décembre 2015 et 19 février 2016. Elle exige aussi la remise en état de ce local conforme aux plans d'enquête et aux permis de construire, incluant de démonter la cuisine et le bar installés sans autorisation et de sceller les raccordements d'eau; ces travaux sont nécessaires avant l'octroi du permis d'utiliser. La municipalité admet en revanche les autres changements qui ont été réalisés de manière non conforme aux permis de construire, soit la modification de la rampe d'accès, l'agrandissement du garage pour la création d'un local technique et l'ajout d'une douche au module WC-lavabo. a) Aux termes de l'art. 128 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la

commission de salubrité est requis (al. 1). En outre, selon l'art. 79 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), applicable par renvoi de l'art. 129 LATC, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b), si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (let. c) et si l'équipement du terrain est réalisé (let. d). L'institution du permis d'habiter a pour seul but de permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire. Il représente un constat final de la conformité des travaux et permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de l'octroi du permis de construire. L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier " si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements ", mais cette disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique que, aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré (cf. CDAP AC.2017.0002 du 18 août 2017 consid. 2a; AC.2015.0272 du 3 juin 2016 consid. 1a). b) Selon l'art. 105 al. 1 LATC, la municipalité et, à son défaut, le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies. Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (cf. CDAP AC.2016.0093 du 5 octobre 2017 consid. 2a; AC.2016.0279 du 12 juillet 2017 consid. 2a). L'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui ( ATF 123 II 248 consid. 4a ; 111 Ib 213 consid. 6). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire

autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle ( ATF 136 II 359 consid. 7.1; 123 II 248 consid. 4b). c) Dès lors que la municipalité refuse la délivrance du permis d'utiliser et exige le démontage de la cuisine et du bar aménagés sans autorisation dans le local pour motos, il convient de déterminer dans quelle mesure ces travaux sont ou non conformes aux prescriptions légales et réglementaires applicables.

#### **E. 5.10**

de l'ancien règlement communal. La municipalité était dès lors fondée à accorder une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit. L'intérêt public au respect de la loi l'emporte ici sur l'intérêt privé des recourants à pouvoir disposer sur leur parcelle d'un parking pour voitures de collection avec un local réservé aux motos, disposant de commodités inhabituelles pour un garage. La municipalité s'est du reste limitée à exiger la suppression des installations de confort non réglementaires excédant ce qu'on peut admettre pour un garage (cuisine et bar), tout en admettant les autres aménagements réalisés sans droit, soit en particulier la douche et les cloisons. L'ordre de remise en état des lieux n'apparaît par conséquent pas disproportionné.

#### **E. 6**

La LATC et le RLATC ont été modifiés avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2018, dans l'optique d'une simplification des outils et procédures de planification territoriale au niveau communal. Le 4 décembre 2018 sont en outre entrés en vigueur le nouveau plan général d'affectation de la commune et son règlement d'application, qui remplacent les anciens plan et règlement de 1982. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la conformité au droit des actes administratifs s'examine, en l'absence d'une réglementation transitoire spécifique, en principe selon le droit en vigueur au moment où ils se sont produits. Dans la procédure de permis de construire, la date de la décision de l'autorité de première instance est dans la règle déterminante, et les changements juridiques survenus pendant la procédure de recours ne sont pris en compte qu'à titre exceptionnel, lorsque des motifs impératifs commandent une application immédiate du nouveau droit, comme cela peut en particulier être le cas dans les domaines du droit de l'environnement, de la nature ou de la protection des eaux (ATF 139 II 263 consid. 6; 135 II 384 consid. 2.3; TF 1C\_23/2014 du 24 mars 2015 consid. 7.4.2; 1C\_396/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.3; 1C\_452/2012 du 18 novembre 2013 consid. 6.2; 1A.174/1991 du 4 juin 1993 consid. 3; dans la jurisprudence cantonale: CDAP AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 9c). b) Dans le cas présent, les décisions attaquées ont été rendues le 24 octobre 2017 et le 23 août 2018, soit avant l'entrée en vigueur des modifications du droit cantonal et communal précitées. Faute d'intérêt public prépondérant commandant une application immédiate du nouveau droit, il convient d'examiner le litige sous l'angle de la LATC, du RLATC et de l'ancien règlement communal dans leurs versions en vigueur lorsque la municipalité a statué.

#### **E. 7**

La municipalité relève que le local d'exposition pour motos n'est pas conforme aux plans d'enquête, vu sa configuration et les équipements accessoires qu'il comporte (WC, douche, cuisine, bar). A son avis, la création d'une cuisine et d'un bar a modifié l'affectation du garage, qui ne constitue plus seulement un lieu de stationnement pour des voitures de collection, mais également un espace de délasserement permettant de recevoir des invités dans le cadre d'activités récréatives. Compte tenu de l'existence d'un parking habitable, le

projet ne respecterait plus la réglementation communale. Les recourants ne contestent pas que la pose d'une cuisine et d'un bar ne correspond pas au projet autorisé par les permis de construire. Ils démentent en revanche le fait que ces aménagements soient susceptibles de rendre le local d'exposition pour motos habitable et réfutent le changement d'affectation mis en évidence par la municipalité. a) L'art. 5.9 de l'ancien règlement communal prévoit que dans certaines zones, un CUS définit la capacité constructive de chaque parcelle sous la forme d'une proportion entre la superficie du terrain et la surface brute de plancher habitable ou utilisable. Cette disposition attribue un CUS de 0,25 à la zone de faible densité. L'art. 5.10 de l'ancien règlement communal, applicable à toutes les zones, définit en outre le régime des constructions souterraines de la manière suivante: " Les constructions souterraines peuvent être implantées sur 2 de leurs côtés au plus à la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public, aux conditions suivantes: - un quart du volume construit, au maximum, peut émerger du terrain naturel, - seule une face de la construction peut être dégagée, - la toiture doit être engazonnée, plantée ou aménagée en terrasse accessible. Ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent entraîner aucun préjudice pour les propriétaires voisins concernés. " b) Au niveau cantonal, les art. 27 et 28 RLATC régissent la hauteur, l'éclairage et la ventilation des locaux destinés à servir à l'habitation de la manière suivante: " Art. 27 Hauteur des locaux 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. [...] Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...] " c) P our être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective du constructeur ne joue pas un rôle décisif. Il faut plutôt examiner si, objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet aisément de rendre la surface habitable. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (cf. CDAP AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 4a/cc; AC.2018.0031 du 22 novembre 2018 consid. 4b; AC.2017.0373 du 18 juin 2018 consid. 3c/aa). Cela étant précisé, la jurisprudence admet que les surfaces disponibles et utilisables, notamment en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC, puissent être utilisées comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, sans que ces surfaces soient prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (cf. CDAP AC.2017.0403 du 5 mars 2018 consid. 1d; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 4). La jurisprudence admet aussi de manière constante les locaux de fitness au titre de locaux non habitables dans des sous-sols (cf. CDAP AC.2011.0232 du 28 juin 2012 consid. 2c; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011 consid. 4; AC.2008.0161 du 24 avril 2009 consid. 2b et 2c). d) aa) En

l'espèce, le local aménagé pour l'exposition de motos présente une hauteur de 2,70 m au plafond, ce qui correspond aux prescriptions de l'art. 27 RLATC. D'une superficie totale de 72,30 m<sup>2</sup> (53,80 m<sup>2</sup> + 18,50 m<sup>2</sup>), il est éclairé par deux portes-fenêtres représentant une surface de vitrage totale de 8,75 m<sup>2</sup> (2 x [250 cm x 175 cm]), très légèrement inférieure à la proportion d'un huitième de la surface de plancher, qui est de 9,04 m<sup>2</sup> (1/8 e de 72,30 m<sup>2</sup>). Ainsi, l'aération et l'éclairage naturels sont tout juste insuffisants au regard de l'art. 28 RLATC. On a vu cependant que le fait qu'un niveau ne respecte pas les exigences cantonales en matière de salubrité ne permet pas encore d'écarter la possibilité qu'il soit considéré comme habitable. Sur le plan pratique, le local est équipé d'un sanitaire WC-lavabo avec une douche, ce qui est compatible avec un usage occasionnel des lieux. Il dispose toutefois également d'une cuisine et d'un bar et semble meublé de canapés, si l'on en croit les explications fournies par les recourants dans leurs observations complémentaires. La pièce est accessible de l'intérieur, que ce soit depuis le garage ou le local technique voisin. Elle comporte des baies vitrées en façade nord-est, qui offrent un accès direct et de plain-pied sur l'extérieur, avec une vue dégagée sur la forêt. Ainsi, le local pour motos n'a manifestement pas pour seule vocation de servir, à titre occasionnel, de zone d'exposition. Il convient au contraire de constater qu'il peut avoir un usage quotidien et durable en tant que salle récréative, salle de détente ou encore salle de réunion. Au vu de sa configuration et de ses différents équipements, il s'agit d'une surface objectivement habitable. Partant, le projet contrevient à la fois aux plans d'enquête et à la réglementation communale sur les constructions souterraines. C'est dès lors à juste titre que l'autorité intimée a refusé le permis d'utiliser le parking souterrain et qu'elle en a exigé la remise en état conforme aux permis de construire, de façon à ce qu'il ne soit plus habitable. On relève encore que la présente situation n'est pas comparable à celle que la CDAP a examinée dans l'arr. AC.2010.0106 du 30 août 2011, cité par les recourants dans le but de démontrer que leur garage n'est pas habitable. Dans cette précédente affaire, la cour de céans n'avait pas qualifié d'habitable un sous-sol presque entièrement enterré et constitué pour l'essentiel d'un garage, du fond du patio central, d'un home cinéma, d'un cellier, d'une cave et d'une piscine avec jacuzzi, sauna, sanarium, hammam, fitness, vestiaires et salle de massage. La CDAP avait néanmoins mis en évidence la faible importance des ouvertures par rapport à la surface totale du sous-sol de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> sans compter le garage. Elle avait également tenu compte de la réglementation communale, qui comportait notamment des règles au sujet du niveau du plancher et du niveau de dégagement des locaux pour que ceux-ci soient considérés comme habitables. bb) Les recourants invoquent une violation du principe de la proportionnalité du fait que les mesures contestées ne concernent pas seulement le local pour motos dont la réalisation n'est pas conforme aux permis de construire, mais l'intégralité du parking souterrain. Ils mettent en avant leur intérêt privé à pouvoir entreposer leurs véhicules de collection dans leur garage et affirment qu'il n'existe aucun intérêt public à en interdire l'utilisation. Les recourants ont réaménagé leur local pour motos sans l'autorisation de la municipalité. Ce n'est pas la première fois qu'ils mettent ainsi l'autorité devant le fait accompli. Depuis la première demande de permis de construire, ils ont régulièrement procédé à des travaux qui ne figuraient pas dans les plans mis à l'enquête (modification de la rampe d'accès, création d'une place de rebroussement, modification de la configuration du local pour motos avec deux nouvelles portes d'accès, dont l'une donnant sur un local technique nouvellement créé. Assistés par un architecte, puis par un avocat, ils ne pouvaient ignorer qu'ils étaient tenus d'agir avec l'accord de la commune; ils ne le prétendent d'ailleurs pas. Après la réalisation des travaux, la municipalité a dû s'y prendre à plusieurs reprises

avant d'obtenir la mise en conformité de la toiture végétalisée du parking souterrain. Face aux demandes insistantes des recourants, elle a ensuite accepté de régulariser les autres modifications illicites, à l'exception du réaménagement du local pour motos au sujet duquel a été engagée la procédure de recours. Dans ces circonstances, les recourants ont démontré qu'ils n'étaient pas disposés à collaborer avec la commune. Ils doivent en assumer les conséquences. L'irrégularité n'apparaît en l'espèce pas minime puisqu'elle rend habitable de manière permanente un local dans un garage, en violation de l'art.

#### **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés et les décisions attaquées confirmées, à l'exception du délai imparti au 1<sup>er</sup> décembre 2017 pour l'exécution des travaux de mise en conformité. Un nouveau délai sera imparti par la municipalité, dès l'entrée en force du présent arrêt. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens à la commune, la municipalité ayant procédé avec le concours d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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