

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_66/2014

Arrêt du 14 mars 2014

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Merkli, Juge président,
Aemisegger et Chaix.
Greffier: M. Parmelin.

Participants à la procédure

A. _____ et B. _____,
recourants,

contre

Municipalité de Perroy, Le Prieuré 5, case postale 64, 1166 Perroy, représentée par Me Alain Thévenaz, avocat.

Objet

retrait du permis de construire, ordre d'arrêt des travaux,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 16 décembre 2013.

Faits:

A.

A. _____ et B. _____ sont propriétaires de la parcelle n° 925 de la commune de Perroy, au chemin des Pêcheurs. Ce bien-fonds de 866 mètres carrés est classé dans la zone du littoral régie par l'art. 2.5 du règlement communal général sur les constructions et l'aménagement du territoire du 22 février 1978.

Le 8 juillet 2003, la Municipalité de Perroy a délivré à C. _____ et D. _____ un permis de construire cinq villas individuelles, dont celle prévue sur la parcelle n° 925, et cinq couverts à voitures. Le 16 février 2005, elle a prolongé la validité du permis jusqu'au 7 juillet 2006.

Le 5 juillet 2006, A. _____ et B. _____ ont confirmé à la Municipalité avoir commencé les travaux de construction de leur villa. Le 9 octobre 2006, ils ont indiqué que celle-ci serait exécutée dans le même temps que les autres villas faisant l'objet du permis de construire; ils précisaient en outre que l'ossature de la maison, en bois préfabriqué, serait livrée à fin mars 2007, que la réalisation du second oeuvre devait durer jusqu'à fin juin 2007 et que les aménagements extérieurs suivraient.

Le 23 juillet 2008, la Municipalité a constaté que depuis la pose de l'ossature en bois, la construction avait été interrompue. Elle a rappelé aux constructeurs la teneur de leur courrier du 9 octobre 2006 et requis un calendrier de la fin des travaux en se réservant, à défaut, la faculté de retirer le permis de construire. Le 25 juillet 2008, A. _____ et B. _____ ont contesté que les travaux aient été interrompus et ont fait part de leur intention d'emménager dans leur maison à Noël.

Le 7 avril 2009, la Municipalité s'est plainte du fait que les travaux n'avançaient pas. Elle a exigé la production, d'ici la fin du mois, d'un programme précis des travaux restant à exécuter, avec la désignation des entreprises adjudicataires et de la personne responsable de la direction des travaux.

Le 2 juin 2009, les constructeurs ont contesté à nouveau les accusations de laxisme formulées à leur endroit et soumis à bien plaisir un programme des travaux, en précisant qu'ils entendaient procéder eux-mêmes à la construction avec l'aide ponctuelle d'un ou deux ouvriers. Ils ont indiqué vouloir réaliser un garage fermé en lieu et place du couvert à voitures prévu dans le permis de construire ainsi qu'un étang et des panneaux solaires en toiture. Le 30 juin 2009, la Municipalité a pris acte de cette prise de position et demandé à ce que lui soit transmis un récapitulatif des étapes achevées à

la fin de chaque mois ainsi que les coordonnées de la personne assumant la direction des travaux. Elle a rendu les constructeurs attentifs au fait qu'ils devaient requérir une autorisation de construire complémentaire pour les éléments non couverts par le permis de construire initial.

Le 5 novembre 2009, la Municipalité leur a imparti un délai au 20 novembre 2009 pour faire part de leurs intentions quant à la suite des travaux en les avertissant du risque qu'ils couraient de se voir retirer le permis de construire. Lors d'une séance tenue le 11 décembre 2009, les constructeurs ont convenu de mandater un responsable de chantier professionnellement qualifié, de sécuriser le chantier et de déposer un dossier de mise à l'enquête publique complémentaire, d'ici au 15 janvier 2010. Un planning des travaux était joint en annexe.

A la suite de plaintes du voisinage, la Municipalité a tenu une séance le 28 septembre 2010 en présence des parties intéressées et du préfet. Les constructeurs se sont alors engagés à réduire l'impact des travaux et à terminer le chantier d'ici à fin juin 2011 au plus tard. Le 24 juillet 2011, le Service technique intercommunal a établi un rapport à l'attention de la Municipalité portant sur l'état des travaux. Il a estimé qu'un délai de trois mois pouvait suffire pour terminer les travaux de couverture, d'enduit des façades et de pose des fenêtres, les aménagements intérieurs pouvant se poursuivre au gré des constructeurs. Le 28 juillet 2011, la Municipalité a accordé à ces derniers un ultime délai au 30 novembre 2011 pour terminer les travaux extérieurs relatifs à leur villa, y compris les aménagements du jardin (peinture des façades, pose des fenêtres, suppression des échafaudages, finition de la toiture, mise au propre et nivelage du terrain); à défaut, elle révoquerait le permis de construire dans la mesure où il porte sur leur villa.

Lors d'une visite de chantier effectuée le 24 janvier 2012 en présence d'un représentant du Service technique intercommunal, la Municipalité a constaté que les propriétaires avaient procédé à des travaux d'excavation non autorisés par le permis de construire à l'emplacement prévu pour le couvert à voitures.

Par décision du 7 février 2012, elle a sommé A. _____ et B. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 du Code pénal suisse, de stopper immédiatement les travaux relatifs à la construction d'un garage et de prendre sans délai toutes les mesures nécessaires afin de sécuriser ce terrain et d'assurer la stabilité des constructions voisines. Elle leur a en outre imparti un délai échéant au 15 mars 2012 pour remettre en état cette partie de leur parcelle.

Par décision du 21 février 2012, la Municipalité a retiré le permis de construire qu'elle avait délivré le 8 juillet 2003 dans la mesure où il porte sur la parcelle n° 925 en se réservant le droit de rendre ultérieurement une décision complémentaire tendant à la démolition de cet ouvrage.

A. _____ et B. _____ ont recouru contre ces décisions auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Le 24 juillet 2012, la cour cantonale a tenu une audience avec inspection locale, en présence des parties et de leurs mandataires. Par décision incidente du 3 août 2012, le juge instructeur a rejeté la requête d'audition de témoins présentée par les constructeurs. Il a ordonné la suspension de la procédure jusqu'au 2 novembre 2012 pour laisser à ces derniers le temps de prendre les mesures de sécurité les plus urgentes, soit poser la toiture en ardoise, enlever l'échafaudage, installer les fenêtres sur les façades nord et ouest du bâtiment et évacuer les cinq bateaux entreposés sur la parcelle. Il a octroyé l'effet suspensif au recours dans cette mesure limitée.

Lors d'une nouvelle audience tenue le 2 novembre 2012, les parties ont convenu de suspendre la procédure et de procéder à des contrôles ponctuels avant la fin de l'année 2012 pour vérifier la réalisation complète de la toiture, à la fin du mois de juin 2013 pour vérifier la réalisation des façades (pose des fenêtres, des boiseries décoratives, des encadrements de fenêtres extérieurs, des peintures, des balustrades ainsi que des chéneaux et gouttières) et à la fin du mois de septembre 2013, pour vérifier la réalisation des aménagements extérieurs, en particulier la pose d'un revêtement en pierre et en gazon de l'accès et évacuation de tous les matériaux de construction.

Le Président s'est rendu sur place en présence des parties le 28 décembre 2012. Il a alors constaté que les travaux de la toiture n'étaient pas achevés. Les fenêtres avaient été posées, mais sans encadrement. A. _____ a déclaré être en mesure de le faire pour la fin avril 2013. Il a été rendu attentif au fait que ce nouveau délai ne modifiait pas les stades d'avancement des travaux définis lors de l'audience du 2 novembre 2012.

Le Président s'est rendu sur les lieux le 26 avril 2013. Il a constaté que les constructeurs n'avaient réalisé qu'une partie des travaux qu'ils s'étaient engagés à effectuer. Il a procédé à un nouveau contrôle de l'avancement des travaux le 5 juillet 2013. Si les ardoises et les fenêtres avaient été posées, il manquait deux portes-fenêtres au rez-de-chaussée, une autre à l'étage, la balustrade ainsi que les chéneaux aux angles sud-ouest et nord-ouest de la villa. Les constructeurs étaient rendus attentifs au contenu des échéances convenues lors de l'audience du 2 novembre 2012.

Le 15 novembre 2013, le Président s'est rendu une dernière fois sur place. La Municipalité a expliqué qu'elle souhaitait que la maison ait un aspect fini et que les alentours n'aient plus l'air d'un chantier. Considérant que ces exigences n'étaient pas remplies, elle a déclaré maintenir sa décision de retrait

du permis de construire. Compte tenu du ton jugé inacceptable adopté par A. _____, le Président a levé l'audience et informé les parties qu'il soumettrait prochainement à la cour un projet d'arrêt portant sur l'ensemble des aspects du litige. A. _____ et B. _____ se sont déterminés le 5 décembre 2013 sur l'ensemble de la procédure et sur le procès-verbal de l'audience du 15 novembre 2013.

La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté les recours dont elle était saisie et confirmé les décisions municipales au terme d'un arrêt rendu le 16 décembre 2013.

B.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public et du recours constitutionnel subsidiaire, A. _____ et B. _____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de renvoyer les causes à l'autorité compétente pour qu'elle statue dans le sens des considérants. A titre subsidiaire, ils concluent à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que les causes sont jointes, l'autorisation de construire délivrée est maintenue, l'ordre de remise en l'état du terrain sous le garage autorisé est annulé, les recourants peuvent régulariser l'excavation partielle du garage par une demande d'autorisation et sont libérés du paiement des émoluments de justice et des dépens.

Il n'a pas été demandé de réponses au recours. Le Tribunal cantonal a produit le dossier des deux causes.

Considérant en droit:

1.

La voie du recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) est ouverte en l'espèce, la décision attaquée ayant été rendue dans une cause de droit public, dans un domaine où aucune des clauses d'exception de l'art. 83 LTF ne s'applique. Le recours constitutionnel subsidiaire est de ce fait irrecevable (art. 113 LTF).

Aux termes de l'art. 100 al. 1 LTF, le recours contre une décision doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les 30 jours qui suivent la notification de l'expédition complète. Selon l'art. 48 al. 1 LTF, le délai de recours est observé par la remise du mémoire à La Poste Suisse au plus tard le dernier jour du délai, étant précisé qu'un acte de recours transmis par voie électronique ne peut être considéré comme déposé régulièrement s'il n'est pas muni d'une signature certifiée (art. 42 al. 4 et 48 al. 2 LTF; cf. arrêt 5A_817/2010 du 30 novembre 2010). Pour les envois sous pli simple, le sceau de la poste vaut en principe comme preuve de la remise à l'office postal (ATF 109 la 183 consid. 3b p. 184). Si l'expéditeur fait valoir qu'il a déposé la lettre la veille, il lui appartient de le prouver. La preuve peut être rapportée par tous moyens appropriés, en particulier en faisant appel à des témoins (ATF 124 V 372 consid. 3b p. 375). L'arrêt attaqué a été notifié aux recourants le 17 décembre 2013. Le délai pour recourir au Tribunal fédéral arrivait à échéance le 3 février 2014 à minuit, compte tenu des fêtes judiciaires (art. 100 al. 1 LTF en relation avec les art. 45 et 46 al. 1 let. c LTF). Le sceau postal apposé sur

l'enveloppe contenant le recours porte la date du 4 février 2014, à 18h00. Les recourants affirment cependant avoir déposé leur recours dans la boîte aux lettres de la poste de Perroy la veille au soir, à 23h30. Interpellés à ce sujet, ils ont produit une photo prise par leur fille aînée les montrant en train de poster leur envoi et proposent d'entendre comme témoins leur fille ainsi que l'ami de celle-ci pour confirmer leurs dires. Cela étant, on peut admettre qu'ils ont établi à satisfaction de droit avoir déposé leur recours en temps utile.

Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme le retrait du permis de construire une villa individuelle et l'ordre d'arrêt des travaux portant sur la construction d'un garage. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à son annulation au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

Les recourants ont également demandé à pouvoir compléter leur recours. Cette requête, formulée le dernier jour du délai de recours, se heurte toutefois au texte clair de l'art. 47 al. 1 LTF, à teneur duquel les délais fixés par la loi ne sont pas prolongeables.

2.

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 LTF, il ne peut s'en écarter que si les constatations de ladite autorité ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte (art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Si la partie recourante entend se prévaloir de constatations de faits différentes de celles de l'autorité précédente (cf. art. 97 al. 1 LTF), elle doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les

conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui retenu dans l'acte attaqué (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356). En outre, conformément à la jurisprudence relative aux art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF, la motivation doit être contenue dans l'acte de recours (ATF 133 II 396 consid. 3.1 p. 400). Les recourants ne sauraient ainsi renvoyer aux observations qu'ils ont déposées le 5 décembre 2013 et à leurs annexes, que ce soit pour contester les faits retenus dans l'arrêt attaqué ou pour étayer leurs griefs.

3.

Les recourants se plaignent du fait que les procédures concernant le retrait du permis de construire et l'ordre d'arrêt des travaux relatifs à la construction du garage ont été jointes. Ils estiment que cette décision leur aurait porté préjudice en les empêchant de déposer une demande de permis de construire complémentaire concernant le garage dès lors que le permis de construire initial leur a finalement été retiré. Ce grief est mal fondé. La jonction des procédures a été prononcée d'office par le juge instructeur le 3 avril 2012 parce qu'elles portaient sur un état de fait connexe et concernaient les mêmes parties. Les recourants, qui étaient alors assistés d'un mandataire, n'ont pas formellement remis en cause cette décision. Certes, lors de la séance tenue sur place le 2 novembre 2012, les parties ont proposé que l'aspect du litige portant sur l'ordre d'arrêt de la construction du garage soit disjoint et qu'une décision soit rendue sur cette question; il ne ressort toutefois pas du dossier que la cour cantonale aurait donné suite à cette proposition, respectivement que les recourants auraient interpellé à nouveau le président pour qu'il rende une décision séparée au sujet du garage avant l'audience du 15 novembre 2013, comme ils le prétendent sans l'établir. Cela étant, ils ne sauraient se plaindre que les causes ont été jointes.

4.

Les recourants reprochent également au juge instructeur d'avoir suspendu la procédure, contribuant ainsi à aggraver leur dommage financier. Cette mesure, motivée par la volonté louable de parvenir à un accord transactionnel, serait contraire aux règles de la procédure administrative et aux garanties offertes par l'art. 29 Cst. étant donné qu'elle aurait retardé inutilement l'issue de la procédure et que leurs arguments n'ont finalement pas été entendus.

Par décision incidente du 8 août 2012, le juge instructeur a ordonné la suspension de la procédure jusqu'au 2 novembre 2012 afin de permettre aux constructeurs de procéder aux travaux nécessaires pour sécuriser le chantier; il a accordé, dans cette mesure limitée, l'effet suspensif au recours dirigé contre la décision de retrait du permis de construire. Les recourants n'ont pas contesté cette décision alors qu'elle était sujette à un recours incident auprès de la Cour de droit administratif et public. Les critiques qu'ils formulent aujourd'hui à son égard sont donc tardives et, de ce fait, irrecevables. Les parties ont convenu à l'audience du 2 novembre 2012 de suspendre la procédure afin de permettre l'achèvement des travaux de construction de leur villa par étapes, sous la surveillance du président, et une solution à l'amiable du litige. Les recourants soutiennent avoir fait remarquer en cours d'instruction les risques que comportait une suspension, pour le cas où ils ne seraient pas en mesure de terminer les travaux, et préciser qu'ils préféreraient une décision rapide. Ce fait ne ressort toutefois ni de l'arrêt attaqué ni du dossier ou du procès-verbal de l'audience du 2 novembre 2012 en particulier. Il n'apparaît pas davantage

qu'ils aient formellement requis la reprise de la procédure. Dans ces conditions, ils ne sauraient de bonne foi se plaindre du fait que la suspension à laquelle ils ont consenti serait contraire aux garanties de l'art. 29 Cst. et qu'elle aurait finalement aggravé leur dommage financier, ce d'autant moins que la Municipalité n'a pas encore décidé si elle entendait ordonner la démolition de la construction. Au demeurant, la suspension de la cause échappe à la critique. Elle repose sur une base légale, soit l'art. 25 de la loi vaudoise sur la procédure administrative (LPA-VD). Le fait qu'elle a été ordonnée non pas pour attendre l'issue d'une autre procédure, mais pour permettre, le cas échéant, d'aboutir à un règlement amiable du litige ne la rend pas pour autant illégale. La volonté des parties de trouver un accord transactionnel sous l'égide du tribunal constitue en effet un juste motif au sens de cette disposition pour suspendre la procédure.

5.

Les recourants s'en prennent au retrait du permis de construire leur villa que l'autorité communale leur a signifié en application de l'art. 118 al. 3 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ils soutiennent que les conditions posées par cette disposition ne seraient pas réunies et qu'une telle mesure porterait atteinte à leur liberté économique, ancrée à l'art. 27 Cst., à la liberté de l'art, garantie à l'art. 21 Cst., et à la liberté de choisir librement leur mode de vie en réalisant une construction de qualité supérieure et exemplaire. Ils contestent avoir interrompu la construction de leur villa. Les autorités communale et cantonale n'auraient jamais tenu compte des difficultés

auxquelles ils ont dû faire face dans la pesée des intérêts. Un éventuel retrait du permis de construire aurait dû en priorité être examiné au regard de la suffisance des motifs qui ont entraîné l'abandon des travaux, leur interruption ou le retard dans leur avancement. Le maintien de cette décision les placerait dans une situation financière catastrophique sans commune mesure avec le but de cette disposition visant à garantir l'ordre et la sécurité publics et à éviter la présence de constructions inachevées,

susceptibles de menacer la sécurité des voisins ou de péjorer de façon sérieuse l'esthétique d'un site. La mesure subsidiaire envisagée par la cour cantonale sous la forme d'une exécution des travaux par substitution ne serait pas envisageable à défaut d'un permis de construire. Quant à une démolition de leur villa, fondée sur des manquements extérieurs qu'ils qualifient de mineurs et qui ne causeraient pas d'inconvénients graves pour le voisinage, elle serait disproportionnée.

5.1. Le retrait du permis de construire porte une atteinte grave à la propriété des recourants même si la démolition de l'ouvrage n'a pas été ordonnée. La question de savoir s'il consacre également une atteinte à la liberté économique, voire à la liberté de l'art, peut rester indécise, car une telle atteinte ne saurait être qualifiée de grave. Pour être conforme à l'art. 26 Cst., cette mesure doit reposer sur une base légale claire, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; ATF 129 I 337 consid. 4.1 p. 344). Ce dernier principe suppose que la mesure d'aménagement litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 136 I 87 consid. 3.2 p. 91). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si une restriction de la propriété se justifie par un intérêt public et si cet intérêt l'emporte sur l'intérêt privé auquel il s'oppose; il jouit d'une même latitude lorsqu'il s'agit d'apprécier si une telle

restriction viole le principe de la proportionnalité. Il s'impose toutefois une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 125 II 86 consid. 6 p. 98).

5.2. La décision communale repose sur ce point sur l'art. 118 al. 3 LATC. A teneur de cette disposition, le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels; la municipalité ou, à défaut, le département peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Selon la jurisprudence cantonale, que la Cour de droit administratif et public a rappelée dans l'arrêt attaqué et dont les recourants ne contestent pas la pertinence, l'application de cette disposition suppose que l'exécution des travaux ait commencé, qu'elle ne se soit pas poursuivie dans des délais usuels et que cette situation ne repose pas sur des motifs suffisants. Le principe de la proportionnalité exige par ailleurs de l'autorité compétente qu'elle procède à une pesée des intérêts en présence avant de faire usage de la faculté que lui octroie l'art. 118 al. 3 LATC de retirer le permis de construire et d'ordonner, le cas échéant, la démolition de l'ouvrage et la remise en état des lieux. Il s'agit alors de mettre en balance les intérêts publics menacés par le chantier avec l'intérêt financier du constructeur à la poursuite et à l'achèvement des travaux pour lesquels un investissement conséquent a été consenti (cf arrêt AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 2b; arrêt AC 94/277 du 28 avril 1995 in RDAF 1995 p. 369).

5.3. En l'occurrence, la Cour de droit public a constaté qu'au moment du prononcé de la décision retirant le permis de construire, cinq ans et sept mois s'étaient écoulés sans que les travaux soient terminés. Ils ne l'étaient pas davantage le 15 novembre 2013 au terme de la suspension aménagée pour permettre aux recourants de se conformer aux exigences minimales fixées le 2 novembre 2012, soit sept ans et quatre mois après la fin de la validité du permis de construire. Si les fondations et les murs de la maison sont dressés et le toit couvert, l'installation des fenêtres n'est pas terminée, faute d'encadrement adéquat. Deux portes-fenêtres ne sont pas installées. Les façades en bois ne sont pas peintes: elles ont été enduites de lait de chaux, mais à raison des ruissellements, la peinture devra être refaite. Les gouttières et les chéneaux ne sont pas entièrement posés. La terrasse prévue au niveau du premier étage, à l'ouest, n'est pas terminée, faute de balustrades. Quant aux alentours du bâtiment, hormis la partie de jardin engazonnée, ils se présentent comme un capharnaüm, un amoncellement de matériaux de construction, d'objets de toute sorte, de pneumatiques, d'outils et de débris. La visite du chantier n'est pas sans risques, faute d'éléments de sécurité élémentaire. Les travaux ne se déroulent pas selon un ordre et un calendrier préétablis, mais plutôt au gré et à la fantaisie du recourant. Ils ont été interrompus à plusieurs reprises, n'ont pas avancé régulièrement ou seulement de manière chaotique. A cela

s'ajoute que l'aménagement intérieur n'est pas commencé. Les murs sont nus. La maison n'est pas habitable, et on ne voit pas quand elle pourrait l'être. Les recourants s'en tiennent à la position qu'ils sont en droit de construire eux-mêmes. Ils en déduisent qu'ils sont libres de le faire à leur guise et de s'affranchir des règles qui s'imposent à tout constructeur, notamment celle de conduire et d'achever les travaux dans un délai donné. Tous les termes qu'ils ont eux-mêmes indiqués pour emménager dans leur future maison - décembre 2008, décembre 2009, juin 2010, juin 2011, avril 2013, été 2013 - ont été dépassés, au point qu'aucune prévision ne peut être faite sur la fin des travaux, au rythme et de la manière dont ils sont actuellement conduits.

Le Tribunal cantonal a rappelé que, dans le souci de préserver l'intérêt des recourants et avec le consentement des parties, il avait suspendu la procédure pendant près de seize mois afin de permettre aux recourants de réaliser l'objectif minimal assigné par la Municipalité, à savoir que la construction litigieuse présente, au moins de l'extérieur, l'aspect d'un bâtiment fini, dont il ne resterait qu'à terminer l'aménagement intérieur. Or, malgré plusieurs rappels et avertissements de la part du juge instructeur, les recourants n'ont pas été capables de se conformer à ces exigences. L'intérêt public lié au respect des délais fixés en matière de permis de construire, à la sauvegarde de la sécurité et de l'ordre publics, ainsi qu'à l'égalité de traitement entre les citoyens qui construisent leur maison, l'emporte en l'occurrence. La décision de retrait du permis de construire doit ainsi être confirmée.

Le Tribunal cantonal a souligné, sous l'angle de la proportionnalité et de l'atteinte au droit de propriété des recourants, que la Municipalité en est restée au retrait du permis de construire sans donner aucune indication sur les mesures ultérieures qu'elle envisage de prendre, qu'il s'agisse d'une exécution des travaux par substitution ou d'un ordre de démolition de la maison. Il n'y a ainsi pas à prendre en compte, dans l'appréciation de la proportionnalité du retrait du permis de construire, de l'éventuel dommage que subirait les recourants pour le cas où la maison, dans son état actuel, serait démolie. Cette question pourrait se poser, le cas échéant, à un stade ultérieur de la procédure.

5.4. Les recourants ne contestent pas ces faits dans les formes requises. Pour les raisons évoquées précédemment, ils ne sauraient à cet égard se borner à renvoyer la Cour de céans aux observations qu'ils ont déposées le 5 décembre 2013 pour apprécier l'état actuel des travaux et démontrer que ceux-ci n'auraient pas été interrompus. Au demeurant, le fait que la construction de leur villa n'aurait pas subi d'interruption notable ne permettrait pas pour autant de considérer la décision attaquée comme non conforme à l'art. 118 al. 3 LATC. Est seul décisif à cet égard le fait que plus de sept ans après le début du chantier, la construction n'est pas achevée malgré les engagements qu'ils ont pris successivement à cet égard devant l'autorité communale puis devant l'autorité de recours et qu'un emménagement prochain n'est pas envisageable vu les travaux qui restent à exécuter pour que la maison soit habitable. La construction d'une villa individuelle n'engendre en règle générale pas des travaux à ce point importants et complexes qu'ils permettraient de justifier une durée aussi longue. Preuve en est que les quatre autres villas faisant l'objet du permis de construire ont été achevées deux ans après le début des travaux. Le fait que les recourants aient choisi des matériaux ou des équipements non traditionnels, différents des autres villas et nécessitant un travail ou des délais de livraison ou de pose plus importants, ne suffit pas à expliquer et à excuser un retard aussi conséquent dans l'avancement des travaux. Il n'en va pas davantage des difficultés auxquelles les recourants disent avoir été confrontés et qui ressortiraient de manière évidente du dossier. Ce retard s'explique bien plutôt par le choix du recourant d'assumer seul, ou avec l'aide ponctuelle d'un ou deux ouvriers, les travaux de construction de la villa alors que cette tâche requiert des connaissances particulières qui lui faisaient peut-être défaut et un investissement en temps et en main d'oeuvre bien plus conséquents que celui auquel il pouvait consacrer. La Municipalité de Perroy, puis la cour cantonale pouvaient ainsi sans arbitraire admettre que les travaux de construction ne se sont pas poursuivis sans motifs suffisants dans des délais usuels au sens de l'art. 118 al. 3 LATC.

Reste à examiner si la pesée des intérêts en présence devait les conduire à renoncer à retirer le permis de construire, respectivement à confirmer cette décision en vertu du principe de la proportionnalité. La cour cantonale a constaté d'une manière à lier le Tribunal fédéral que les alentours du bâtiment se présentaient comme un capharnaüm et que la visite du chantier n'était pas sans risques, faute d'éléments de sécurité élémentaire. Elle pouvait prendre également en considération le fait que les travaux ne sont pas en voie d'achèvement puisqu'une partie des aménagements extérieurs n'est pas terminée et que les aménagements intérieurs restent à faire. Les voisins sont intervenus à plusieurs reprises pour se plaindre de la lenteur des travaux, des nuisances dues au chantier et de l'aspect inesthétique des lieux. La Municipalité ne pouvait ignorer ces interventions, mais elle devait prendre en compte l'intérêt du voisinage à ne pas continuer à subir des nuisances sonores et visuelles en lien avec le chantier. On ne saurait ainsi dire qu'elle se soit laissée guider par des considérations étrangères aux objectifs visés par cette disposition dans l'application

de l'art. 118 al. 3 LATC. Il est vrai que les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt économique très important à la poursuite et à l'achèvement des travaux de construction de leur villa et qu'un ordre de démolition leur causerait un préjudice financier considérable au regard des sommes importantes qu'ils ont investies dans ce projet. La cour cantonale a toutefois relativisé la portée de cette circonstance car la Municipalité n'avait pas encore décidé si elle allait ordonner la démolition de la villa ou prendre d'autres mesures moins graves, telle qu'une exécution des travaux par substitution aux frais des recourants. Cette mesure n'est certes pas expressément prévue par l'art. 118 al. 3 LATC. Elle serait toutefois envisageable même en l'absence d'une base légale expresse ou d'un permis de construire exécutoire en application du principe de la proportionnalité dès lors qu'elle emporte une atteinte moins grave au droit de propriété des constructeurs que la démolition ou la remise en état (cf. ATF 133 I 27 consid. 3.2 p. 30). L'objection des recourants selon laquelle une telle mesure ne pourrait pas être ordonnée si le permis de construire devait être retiré n'est pas décisive. On constatera enfin qu'ils ont été avertis à de nombreuses reprises des conséquences du retard pris dans l'avancement des travaux et l'inobservation des échéances qui leur avaient été fixées pour les réaliser. Ils devaient ainsi faire en sorte que celles-ci soient respectées pour éviter le retrait du permis de construire, quitte à recourir pour ce faire à l'aide de tiers. L'intérêt public au respect des décisions administratives et judiciaires est également très important (cf. arrêt 1P.228/1990 du 18 janvier 1991 consid. 5).

5.5. Cela étant, la cour cantonale n'a pas fait preuve d'arbitraire ni violé d'une autre manière le droit fédéral ou les droits fondamentaux des recourants en considérant que les intérêts publics ainsi mis en évidence l'emportaient sur les inconvénients qu'un retrait du permis de construire pouvait causer aux constructeurs et en confirmant cette décision.

6.

Les recourants s'en prennent ensuite au rejet de leur recours contre l'ordre d'arrêt des travaux d'excavation auxquels ils ont procédé sans autorisation sur leur parcelle aux fins d'y édifier un garage et la remise en état des lieux. La réglementation communale n'interdirait pas qu'un tel ouvrage puisse comporter un niveau en sous-sol dans la zone du littoral. Il serait de mauvaise foi, disproportionné, arbitraire, inéquitable et contraire au principe de la légalité de leur interdire de régulariser leur projet pour ce motif.

La question de savoir si les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt pratique digne de protection à ce qu'il soit statué à ce sujet, vu l'issue du recours concernant le retrait du permis de construire (cf. ATF 137 I 40 consid. 2.3 p. 43), peut demeurer indécise. Ils ne contestent en effet pas que la réalisation d'un garage partiellement excavé n'est pas conforme au permis de construire qui prévoyait un couvert à voitures et que la Municipalité était pour ce motif en droit d'ordonner la suspension des travaux en application de l'art. 127 LATC. Le point de savoir si la modification apportée à cet égard au projet initial est ou non admissible au vu de la réglementation communale excède l'objet du litige, tel qu'il ressort de l'arrêt attaqué. La cour cantonale a en effet précisé qu'il appartiendra à la Municipalité de statuer, le cas échéant, sur une éventuelle demande de permis de construire relative au garage, considérant ainsi implicitement qu'un ordre de remise en état des lieux était prématuré. Le Tribunal fédéral ne saurait dès lors statuer sur cette question. Le fait que la cour cantonale se soit d'ores et déjà exprimée négativement sur la conformité à la zone d'un garage comportant une fosse en sous-sol destinée notamment

à servir à des travaux de mécanique ou à l'entretien de véhicules n'y change rien, ce d'autant que les recourants affirment vouloir affecter cet espace à un autre usage. Le recours est ainsi mal fondé, dans la mesure où il est recevable, en tant qu'il porte sur la construction du garage. Il appartiendra à la Municipalité de fixer, si nécessaire, un nouveau délai pour déposer une demande de permis complémentaire pour cet ouvrage ou, le cas échéant, pour remettre les lieux en l'état.

7.

Les recourants contestent enfin le montant de 10'000 fr. qui leur a été réclamé pour les frais de justice et pour les dépens dus à la Commune de Perroy.

7.1. La jurisprudence reconnaît à l'autorité cantonale de recours un large pouvoir d'appréciation dans la fixation et la répartition des frais et dépens de la procédure cantonale, s'agissant d'une matière qui relève de la législation cantonale de procédure applicable à la cause (ATF 111 V 48 consid. 4a p. 49). Le Tribunal fédéral n'intervient que si cette autorité a interprété ou appliqué de manière arbitraire le droit cantonal concerné ou si elle a abusé de son pouvoir d'appréciation, notamment si la décision ne peut se justifier par des raisons objectives (ATF 98 Ib 506 consid. 2 p. 509).

L'art. 45 LPA-VD dispose que, hormis les cas où la loi prévoit la gratuité, les autorités peuvent

percevoir un émolument et des débours en recouvrement des frais occasionnés par l'instruction et la décision. L'art. 49 LPA-VD prévoit qu'en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (al. 1). Des frais peuvent être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif ou en violation des règles de procédure (al. 2). Selon l'art. 55 LPA-VD, en procédure de recours, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (al. 1). Cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe (al. 2). A teneur des art. 52 et 56 al. 3 LPA-VD, la Confédération et l'Etat n'ont en principe pas droit à des dépens, sauf lorsqu'ils agissent pour défendre leurs intérêts patrimoniaux.

Selon l'art. 1^{er} du Tarif cantonal des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP), le montant de l'émolument, couvrant les frais des opérations accomplies par le Tribunal, varie entre 100 et 10'000 fr. Dans les affaires relatives à l'aménagement du territoire, l'environnement et les constructions, le montant de l'émolument ordinaire est de 2'500 fr. (art. 4 al. 1 TFJAP). Il peut être augmenté en fonction d'opérations nombreuses ou complexes, de l'importance de la cause, notamment sur le plan économique, et des difficultés particulières qu'elle comporte pour l'établissement des faits ou l'application du droit (art. 5 TFJAP).

7.2. S'agissant des frais, il sied de constater que le Tribunal cantonal était saisi de deux recours formés contre deux décisions distinctes, qui pouvaient justifier la perception de deux avances de frais pour le cas où l'un d'entre eux était retiré. Il s'est rendu à deux reprises en corps sur place et a tenu une audience de délibération. Le président s'est déplacé quatre fois avec sa greffière sur la parcelle des recourants pour contrôler l'avancement des travaux conformément à ce qui avait été convenu entre les parties à l'audience du 2 novembre 2012. Il a également rendu une décision incidente portant sur l'effet suspensif et les mesures provisionnelles. L'émolument de 5'000 fr. mis à la charge des recourants n'est donc pas critiquable au regard de l'ensemble des opérations effectuées et des dispositions applicables (cf. art. 1^{er} et 5 TFJAP).

Les recourants ne prétendent pas que l'allocation de dépens à une Commune qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat professionnel serait arbitraire au regard des dispositions topiques de la loi cantonale sur la procédure administrative (cf. à ce propos, BENOÎT BOVAY ET AL., Procédure administrative vaudoise, 2012, n. 3.1 ad art. 56 LPA-VD et les références citées, p. 208). Ils s'en prennent en revanche au montant de 5'000 fr. alloué à ce titre qu'ils tiennent pour excessif. Le Tribunal cantonal précise avoir fixé cette somme en proportion des opérations du mandataire de la Municipalité de Perroy pour l'exécution de son mandat, notamment les multiples audiences appointées par le juge instructeur. En l'occurrence, Me Alain Thévenaz a déposé des observations sur les deux recours le 25 avril 2012. Il a assisté aux audiences qui se sont tenues sur place les 24 juillet et 2 novembre 2012 ainsi que les 26 avril, 5 juillet et 15 novembre 2013. Cela étant, il était encore soutenable de considérer qu'il avait consenti des frais de défense particuliers qui allaient au-delà des cas usuels dans le domaine et de fixer les dépens à 5'000 fr.

8.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours en matière de droit public dans la mesure où il est recevable, ce qui rend sans objet la requête en restitution de l'effet suspensif formulée par les recourants. Ces derniers, qui succombent, prendront en charge les frais judiciaires (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière de droit public est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

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

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux recourants, au mandataire de la Municipalité de Perroy et à la

Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 14 mars 2014
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président: Merkli

Le Greffier: Parmelin