

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_122/2016

Arrêt du 7 septembre 2016

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Merkli et Chaix.

Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C.C. _____ et D.C. _____,
4. E. _____,
5. F. _____,
6. G.G. _____ et H.G. _____,
7. I. _____,
8. J. _____,
9. K. _____,

tous représentés par Me Eric Ramel, avocat,
recourants,

contre

Municipalité d'Arzier-Le Muids, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat.

Objet

permis de construire; refus du permis d'habiter, remise en état des surcombles,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du
9 février 2016.

Faits :

A.

A. _____, B. _____, C.C. _____ et D.C. _____, E. _____, F. _____, G.G. _____
et H.G. _____, I. _____ et J. _____ ainsi que K. _____ sont respectivement propriétaires
des lots n os 5, 6, 11, 12, 17, 18, 23 et 24 de la propriété par étage (PPE) "Résidence En Caroline"
constituée sur la parcelle de base n° 2499 de la Commune d'Arzier-Le Muids. Ces différents lots,
composés d'un étage de combles et de surcombles, sont distribués entre les trois bâtiments (A/B, C
et D) supportés par ce bien-fonds. Ce dernier est en majeure partie colloqué en zone village par le
Plan partiel d'affectation "La Caroline" et son règlement, approuvés préalablement par le département
compétent le 28 novembre 2011 (ci-après: le PPA, respectivement le RPPA), à l'exception de la
partie aval, située le long de la route cantonale et colloquée en secteur à vocation paysagère.

La réalisation des trois bâtiments précités a été autorisée par la Municipalité d'Arzier-Le Muids, le 21
mai 2012, après avoir été mise à l'enquête publique. Ce projet a été établi par A. _____,
B. _____ et C.C. _____, alors uniques propriétaires. Il totalisait une surface brute utile de 2'866
m²; des modifications ultérieures ont fait l'objet d'une enquête complémentaire du 29 juin au 30 juillet
2012, la surface brute utile passant à 2'910 m². Aucune opposition n'a été soulevée et la Centrale
des autorisations de construire (CAMAC) a délivré sa synthèse positive le 13 juillet 2012; le permis
de construire complémentaire a été délivré le 20 août 2012.

B.

Le 5 novembre 2014, la municipalité a procédé à la visite des lieux en vue de délivrer le permis d'habiter. A cette occasion, elle a constaté que les surcombles n'avaient pas été construits comme le prévoient les plans soumis à enquête publique. Les modifications suivantes ont été constatées:

- lot n° 5 (bâtiment A), propriété de C.C. _____ et D.C. _____: l'accès ne se fait plus par un escalier en colimaçon comme prévu dans les plans d'enquête; une salle de bains avec douche a été aménagée;
- lot n° 6 (bâtiment A), propriété de F. _____: l'accès ne se fait plus par un escalier en colimaçon; une salle de bains avec baignoire et baie rampante de 134 x 160 cm a été aménagée;
- lot n° 11 (bâtiment B), propriété de G.G. _____ et H.G. _____: l'accès ne se fait plus par un escalier en colimaçon; un WC avec baie rampante de 78 x 140 cm a été aménagé;
- lot n° 12 (bâtiment B), propriété commune de C.C. _____, A. _____, B. _____ et E. _____: l'accès ne se fait plus par un escalier en colimaçon; une buanderie et un local technique ont été aménagés;
- lot n° 17 (bâtiment C), propriété de C.C. _____, A. _____, B. _____ et E. _____: le système des escaliers a été modifié et une buanderie avec une baie rampante supplémentaire de 78 x 140 cm a été aménagée;
- lot n° 18 (bâtiment C), propriété de K. _____: le système des escaliers a été modifié et une salle de bains avec douche et baie rampante supplémentaire de 78 x 140 cm a été aménagée;
- lot n° 23 (bâtiment D), propriété de C.C. _____, A. _____, B. _____ et E. _____: le système des escaliers a été modifié et une buanderie avec baie rampante supplémentaire de 78 x 140 cm a été aménagée;
- lot n° 24 (bâtiment D), propriété de J. _____ et I. _____: le système des escaliers a été modifié et une salle de bains avec douche et baie rampante supplémentaire de 78 x 140 cm, un dressing et un espace clos ont été aménagés.

Par décisions des 10 et 12 mars 2015, la municipalité a ordonné la suppression des salles de bains et de tous les aménagements qui leur sont liés; elle a également exigé l'enlèvement des velux - ou baies rampantes - non autorisés dans les surcombles, dans un délai au 30 juin 2015. A l'appui de ses décisions, elle a considéré que les surcombles n'atteignaient la hauteur minimale requise de 2.40 m que sous la panne faîtière et qu'ils n'étaient partant pas habitables. Les modifications portant sur les escaliers ne font en revanche pas l'objet de l'ordre de remise en état, ceux-ci étant conformes aux exigences réglementaires.

Par acte unique du 24 avril 2015, les propriétaires concernés ont recouru contre ces décisions devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Le Tribunal cantonal a rejeté leur recours par arrêt du 9 février 2016, considérant en substance que les modifications litigieuses n'avaient pas été réalisées de bonne foi et qu'elles contrevenaient à l'intérêt public à la salubrité des constructions.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, les propriétaires prénommés demandent principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que les décisions rendues les 10 et 12 mars 2015 par la Municipalité d'Arzier-Le Muids sont annulées; subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt entrepris et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils requièrent également l'octroi de l'effet suspensif. Se référant aux considérants de son arrêt, le Tribunal cantonal propose le rejet du recours. La municipalité conclut également au rejet.

Par ordonnance du 15 avril 2016, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires des constructions litigieuses et destinataires des ordres de remise en état, il sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation. Ils ont donc qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Dans une première partie de leur mémoire, les recourants présentent leur propre version des faits, qui diffère sur certains points des constatations cantonales; ils se fondent en outre, au gré de leurs griefs de fond, sur des éléments factuels ne ressortant pas de l'état de fait retenu par l'instance précédente. Les recourants semblent ainsi implicitement se plaindre d'arbitraire dans l'établissement des faits.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). La partie recourante ne peut critiquer ceux-ci que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF), ce qu'il lui appartient d'exposer et de démontrer de manière claire et circonstanciée. La correction du vice soulevé doit en outre être susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.2. Dans leur propre présentation des faits, les recourants soutiennent que la cour cantonale aurait faussement constaté la présence d'aménagements litigieux, tels que WC, salle de bains ou encore buanderie, dans certains des lots en cause (n os 5; 11; 17 et 23); ils réitèrent ces allégations en relation avec leur grief portant sur l'application arbitraire de l'art. 27 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 19 septembre 1986 (RLATC; RS/VD 700.11.1) (cf. consid. 5). Ils ne fournissent cependant aucune explication commandant de s'écarter des constatations cantonales, lesquelles correspondent de surcroît aux plans au 1:100 produits par les recourants eux-mêmes à la demande de l'instance précédente (cf. avis du 13 novembre 2015). Ceux-ci sont dès lors mal venus de prétendre qu'il serait impossible de comprendre comment l'instance précédente a pu déterminer quel lot a subi telle ou telle autre modification. Il s'ensuit qu'il est également infondé d'affirmer que les transformations opérées ne pourraient être prouvées que par le biais d'une inspection locale. A ce sujet, si les recourants estimaient cette mesure d'instruction nécessaire, il leur incombait de démontrer que le droit cantonal de procédure exigeait sa mise en oeuvre ou encore que son défaut violerait leur droit d'être entendus; leur mémoire est cependant muet sur ces points et il n'appartient pas au Tribunal fédéral de les examiner d'office (art. 106 al. 2 LTF; "qualifizierte Rügepflicht", cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287).

2.3. Intégralement mal fondé, ce grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité; il n'y a partant par lieu, sur ces points, de s'écarter des constatations cantonales (art. 105 al. 1 LTF).

3.

Sur le fond, invoquant les art. 26 et 36 Cst., les recourants soutiennent que les ordres de démolition impliqueraient une atteinte grave à leur droit de propriété, qu'ils ne reposeraient ni sur une base légale suffisante (ci-dessous consid. 4) ni sur un intérêt public prépondérant; ils seraient en outre disproportionnés (ci-dessous consid. 6). Les recourants se prévalent également d'une application arbitraire de l'art. 27 RLATC (ci-dessous consid. 5).

Comme tout droit fondamental, la propriété, garantie par l'art. 26 Cst., ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'art. 36 Cst. La restriction doit donc reposer sur une base légale - respectivement sur une loi au sens formel si la restriction est grave - (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3).

4.

Selon les recourants l'art. 27 RLATC ne constituerait pas une base légale suffisante à justifier l'atteinte grave à leur droit de propriété engendré par les décisions municipales litigieuses.

4.1. L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4 p. 170; 135 III 633 consid. 4.3 p. 637; 131 I 333 consid. 4.2 p. 340). En revanche, n'ont notamment pas été considérées comme des restrictions graves à la propriété les décisions refusant une autorisation de construire au motif que l'indice d'utilisation du sol est dépassé (arrêt 1C_332/2007 du 13 mars 2008, consid. 2.2 et les arrêts cités).

4.2. En l'espèce, les décisions municipales tendent à la suppression d'aménagements voués à l'habitation réalisés dans les surcombles au motif que ces derniers ne respectent pas la hauteur minimale exigée par l'art. 27 al. 2 RLATC pour des locaux habitables (cf. consid. 5.1.2). En confirmant, indirectement, la diminution de la surface susceptible d'être utilisée pour l'habitation, les

ordres de remise en état lèsent certes la propriété des recourants, sans toutefois atteindre le seuil de gravité envisagé par la jurisprudence précitée: l'étage inférieur (dont la surface oscille entre 103,3 et 104,2 m² selon le tableau de répartition de la PPE produit par les recourants) demeure utilisable conformément à la réglementation de la zone et on ne saurait voir une atteinte grave dans l'interdiction d'aménager des salles d'eau supplémentaires, un dressing ou encore des locaux techniques dans les surcombles. L'argumentation des recourants, particulièrement lacunaire à ce propos, ne présente du reste aucun élément justifiant de s'écarter de cette appréciation. Par conséquent, le Tribunal fédéral n'examinera que sous l'angle de l'arbitraire la question de la base légale ainsi que l'interprétation et l'application du droit cantonal (ATF 130 I 360 consid. 1.2 p. 362; 129 I 173 consid. 2.2 p. 177; 126 I 213 consid. 3a p. 218).

4.3. En critiquant l'absence de base légale, respectivement l'absence de "base légale suffisamment claire et précise" pour interdire l'aménagement des surcombles, les recourants perdent de vue que la décision litigieuse n'est pas un refus d'autorisation de construire, mais un ordre de remise en état fondé sur la loi, plus précisément sur l'art. 105 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS/VD 700.11), qui autorise, en substance, la suppression de tous travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires (cf. consid. 6.1 ci-dessous). Cette disposition constitue déjà une base légale suffisante pour justifier l'atteinte au droit de propriété. Les ordres de remise en état reposent en outre sur les art. 27 RLATC et 5.4 RPPA (disposition relative aux niveaux autorisés; cf. consid. 5.1.1), qui répondent, eux aussi, à l'exigence de base légale, dans la mesure où l'atteinte à la propriété des recourants ne peut être qualifiée de grave. Savoir si l'art. 27 RLATC est suffisamment clair et précis pour interdire les transformations litigieuses - ce que contestent les recourants - ne relève en revanche pas de la question de l'existence d'une base légale, mais de l'interprétation du droit cantonal, que le Tribunal fédéral n'examine que sous l'angle de l'arbitraire (cf. ATF 137 V 143 consid. 1.2 p. 145).

5.

Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain (ATF 139 I 57 consid. 5.2 p. 61; 134 I 140 consid. 5.4 p. 148). En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale n'est 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 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5).

5.1.1. Aux termes de l'art. 5.4 RPPA, le nombre maximum de niveaux superposés hors-sol d'un bâtiment n'est pas limité. Il est fonction de l'exploitation des gabarits attribués. En sous-sol, le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité (al. 1). Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable d'une toiture. Lorsque ce volume est important, un étage "surcombles" peut être réalisé s'il n'est éclairé et aéré que par des percements pratiqués sur une façade pignon et/ou par des baies rampantes de petites dimensions (al. 2).

5.1.2. Quant à l'art. 27 RLATC, intitulé "Hauteur des locaux", il prévoit que 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 (al. 1). Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons (al. 2). Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante (al. 3). Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci (al. 4).

5.2. La cour cantonale a tout d'abord procédé à l'examen des différentes ouvertures opérées en violation de l'autorisation de construire. Elle a ainsi constaté, s'agissant des lots n os 5 et 12, que les baies rampantes autorisées avaient été déplacées et la largeur des ouvertures réalisées dans les façades pignon légèrement réduites; elle a jugé que ces modifications n'apparaissaient pas contraires au RPPA. En ce qui concerne la seconde baie ajoutée au lot n° 6, de dimension supérieure à celle autorisée, l'instance précédente a considéré qu'elle ne respectait pas les exigences de petite taille définie par l'art. 5.4 al. 2 RPPA. Quant aux lots n os 11, 17, 18, 23 et 24, le

Tribunal cantonal a estimé qu'il n'était pas exclu que, prises individuellement, les baies rampantes construites sans autorisation soient réglementaires; de l'avis de la cour cantonale, il est toutefois douteux que l'on demeure encore dans le cadre d'ouvertures "de petites dimensions", au sens de l'art. 5.4 al. 2 RPPA, en prenant en considération également la baie rampante autorisée, au regard notamment de la surface de plancher éclairée.

Laissant néanmoins cette dernière question indécise, le Tribunal cantonal a jugé que les surcombles devaient en tout état respecter les exigences de hauteur imposées par l'art. 27 al. 2 RLATC. A cet égard, il a retenu que "la surface des surcombles dont la hauteur est de 2.40 m au moins est très largement inférieure à la surface des surcombles comptée à une hauteur comprise entre 1,30 et 2,40 m sous le plafond ou sous les chevrons". Il en a déduit que les surcombles ne pouvaient légalement pas servir à l'habitation ou au travail sédentaire. Or, à cet égard, l'instance précédente a considéré que des locaux éclairés par des fenêtres en façade pignon et/ou des baies rampantes et accueillant un espace "vide" ainsi qu'une salle de bain/douche complète, voire un dressing, étaient manifestement destinés à cet usage.

5.3. Les recourants contestent cette appréciation; selon eux, les surcombles présenteraient une hauteur de 2,69 m sous la panne faîtière et respecteraient partant les exigences de l'art. 27 al. 2 RLATC. Les recourants se trompent: à l'examen des plans de l'enquête complémentaire, il apparaît que cette hauteur n'est atteinte qu'au-dessus de cet élément de construction; sous la panne faîtière, les plans affichent un niveau de 2,40 m. Savoir si c'est à tort que la hauteur des surcombles a été mesurée sous la panne faîtière, et non au-dessus, relève de l'interprétation de l'art. 27 al. 2 RLATC; le recours ne contient toutefois aucune démonstration du caractère arbitraire de cette interprétation, de sorte que rien ne commande de s'écarter de l'appréciation de l'instance précédente. Dans ces circonstances, puisque que la hauteur minimale n'est atteinte qu'en ce seul point, il en découle nécessairement qu'elle ne peut être respectée, au vu du contexte de toiture à deux pans, sur au moins la moitié de la surface utilisable, comme l'exige l'art. 27 al. 2 RLATC.

5.4. Toujours au chapitre de l'application arbitraire de l'art. 27 al. 2 RLATC, se référant - comme devant l'instance précédente - à un arrêt cantonal du 16 mars 2005 (AC.2004.0109 rés. in RDAF 2006 I 225), dans lequel un local de "sport et détente" a été exclu de la surface habitable, les recourants soutiennent que le Tribunal cantonal aurait à tort considéré les aménagements litigieux comme étant voués à l'habitation et partant soumis aux exigences de hauteur prévues par cette disposition.

5.4.1. Répondre à la question de l'habitabilité d'un local ou du niveau d'une habitation édifée en zone à bâtir (hors de la zone à bâtir, la législation fédérale prévoit un régime de détail aux art. 24 ss LAT et 42 OAT; cf. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 573), ou encore à celle de leur prise en compte dans la surface habitable relève du droit cantonal (art. 75 al. 1 Cst.). Or cette matière fait l'objet d'une jurisprudence qui varie considérablement en fonction du règlement des constructions applicable et de l'interprétation que lui donne l'autorité compétente (cf. JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Locaux non "habitables" mais "occupables": deux qualificatifs juridiques "incroyables", in DC 2016 p. 79-82, p. 79 sv.). Cette situation - que l'on peut certes regretter sous l'angle de la prévisibilité (ibid, p. 82) - découle de l'importante marge d'appréciation dont bénéficient les autorités locales en matière d'aménagement de leur territoire (art. 2 al. 3 LAT) et de police des constructions (pour l'autonomie dont jouissent les communes vaudoises dans ce domaine, cf. p. ex. arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.2 et les références). Dans ces circonstances, les recourants

ne sauraient déduire du seul arrêt cantonal qu'ils invoquent, qui ne traite au demeurant pas de la hauteur, mais de l'éclairage nécessaire (cf. art. 28 RLATC), le caractère arbitraire de la solution confirmée par la cour cantonale; une telle manière de procéder ne tient en particulier pas compte des spécificités du cas d'espèce, s'agissant notamment de la situation des pièces litigieuses, de la nature des aménagements en cause ou encore de la réglementation communale applicable. Elle ne répond ainsi pas aux exigences de motivation des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF.

5.4.2. Cela étant, même à supposer que certains aménagements litigieux, pris individuellement, n'auraient pas dû être qualifiés d'habitables - comme le prétendent les recourants -, l'appréciation globale opérée par l'instance précédente n'apparaît pas arbitraire. Il faut en effet, avec cette dernière, reconnaître que l'inscription au registre foncier et la vente des surcombles en tant que surfaces habitables, la réalisation non autorisée de fenêtres supplémentaires ainsi que l'aménagement de salles de bain et de WC sont autant de facteurs qui confirment que ce niveau est susceptible de servir à l'habitation; ces éléments font à tout le moins naître le risque que l'ensemble de l'étage soit à terme affecté à un tel usage, alors qu'il ne répond pas aux exigences de l'art. 27 al. 2 RLATC, la

hauteur de 2,40 m n'étant respectée qu'au niveau de la panne faîtière. Pour le même motif, il n'est pas non plus critiquable d'avoir condamné les buanderies et locaux techniques: il faut, avec le Tribunal cantonal, admettre que les canalisations d'amenée et d'évacuation d'eau alimentant ces installations peuvent conduire, de manière subreptice, à la réalisation d'une salle de bain attenante à une future chambre à coucher. On ne discerne enfin pas

en quoi la présence d'une première salle d'eau à l'étage inférieur (combles) de chacun des lots concernés exclurait, comme l'affirment les recourants, le caractère habitable des aménagements du même type réalisés illicitement dans les surcombles. Le premier étage étant déjà pourvu d'une salle de bains, la présence d'installations similaires au niveau supérieur tend au contraire à confirmer l'affectation de ce dernier à un usage d'habitation, sauf à leur nier toute utilité.

5.5. En définitive, en jugeant que les surcombles, tels qu'aménagés, sont susceptibles de servir à l'habitation - comme le prévoit le texte de l'art. 27 al. 1 RLATC - et contreviennent aux exigences de hauteur prévues par l'alinéa 2 de cette même disposition, le Tribunal cantonal n'a pas versé dans l'arbitraire; le grief doit partant être écarté.

6.

Dès lors qu'il n'est pas critiquable de tenir les aménagements litigieux pour contraires aux exigences de l'art. 27 al. 2 RLATC, il convient d'examiner si les ordres de remise en état respectent le principe de la proportionnalité et s'ils reposent sur un intérêt public suffisant, ce que contestent les recourants. Dans ce cadre, ces derniers excipent également de leur bonne foi.

6.1. A teneur de l'art. 105 al. 1 LATC, la municipalité, à son défaut le Département des travaux publics, 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. Selon la jurisprudence, 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 des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 108 la 216 consid. 4b p. 218). L'autorité doit renoncer à une telle mesure 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 123 II 248 consid. 4a p. 255).

6.2. La cour cantonale a jugé que les exigences de hauteur imposées par l'art. 27 RLATC relevaient d'un intérêt public important lié à la salubrité des locaux servant à l'habitation ou au travail sédentaire. Le Tribunal cantonal a par ailleurs nié que les recourants aient pu être de bonne foi en aménageant ce dernier niveau; selon les premiers juges, il apparaît au contraire que ceux-ci ont dès le début entendu construire les surcombles, les lots de PPE ayant été vendus en tenant compte de ce dernier étage comme d'une surface habitable (duplex). Les plans soumis à l'enquête, exempts de tout aménagement dans les surcombles, ont ainsi, selon l'instance précédente, été réalisés de manière à respecter le PPA et le droit cantonal applicable.

6.2.1. Comme le soulignent les recourants, certains d'entre eux ne sont devenus propriétaires de leur lot qu'après la délivrance de l'autorisation de construire et la constitution de la PPE. A teneur du dossier, les lots n os 6, 11, 18 et 24, propriétés respectives de F._____, G.G._____ et H.G._____, K._____, J._____ et I._____, ont ainsi été acquis par ces derniers entre le 28 janvier 2013 et le 10 décembre 2014. En revanche, s'agissant des lots n os 5, 12, 17 et 23, il ressort des constatations cantonales que ceux-ci sont toujours en mains des propriétaires originels (ci-après: les constructeurs), A._____, B._____ et C.C._____, auteurs des demandes de permis de construire; à ceux-ci se sont jointes, en qualité de copropriétaires (société simple), E._____ (lots n os 12, 17 et 23) et D.C._____ (lot n° 5).

6.2.2. En tant qu'elle concerne les constructeurs, l'appréciation de la cour cantonale ne prête pas le flanc à la critique. Les recourants affirment en effet qu'ils auraient modifié leurs plans s'ils avaient su que la municipalité refuserait l'installation de salles d'eau dans les surcombles en raison d'une hauteur non réglementaire. On peine cependant à comprendre les motifs pour lesquels ces aménagements n'ont pas d'emblée été indiqués, si ce n'est - comme l'a retenu la cour cantonale - le souci de déposer des plans conformes aux exigences du PPA. Ce dernier n'autorise en effet les surcombles que pour autant qu'ils ne soient éclairés et aérés que par des percements de petites dimensions (art. 5.4 al. 2

RPPA); or ces exigences ne sont pas nécessairement compatibles avec celles définies par le droit cantonal en matière d'éclairage suffisant et d'aération de locaux habitables (cf. art. 28 RLATC). On relèvera à ce propos que, contrairement à ce qu'avancent les recourants, l'art. 5.4 al. 2 RPPA ne prévoit pas expressément que les surcombles sont habitables; cette disposition indique les conditions auxquelles un tel niveau peut être réalisé sans toutefois répondre explicitement à la question de son habitabilité. Dans ces circonstances, il n'est pas critiquable d'avoir retenu que les constructeurs n'ont pas agi de bonne foi.

6.2.3. Avec les recourants, il faut en revanche reconnaître que l'appréciation de la cour cantonale ne peut être transposée aux acquéreurs ultérieurs. Ce constat demeure toutefois sans influence sur le sort du litige. En effet, selon la jurisprudence, les acquéreurs sont entrés en possession de leurs lots de PPE respectifs avec les droits et obligations qui leur sont rattachés (cf. ATF 99 Ib 392 consid. 2b p. 396; arrêt 1C_24/2012 du 19 avril 2012 consid. 3 et les arrêts cités; voir également MOOR/POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3 e éd. 2011, n. 1.2.3.2 p. 79), en particulier ceux découlant du droit public des constructions (cf. arrêt 1C_337/2008 du 18 novembre 2008 consid. 3.3 et les références). A ce titre, ils doivent également se laisser opposer la mauvaise foi de leurs prédécesseurs (ibid). Les recourants ne sauraient par ailleurs se prévaloir d'éventuelles assurances que les constructeurs leur auraient communiquées quant au caractère prétendument habitable des surcombles; comme ces indications n'émanent pas d'un organe de l'Etat, les recourants ne peuvent en déduire une violation du principe de la bonne foi dont la protection est ancrée à l'art. 9 Cst. (cf. arrêt 1C_396/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4 et la référence à l'ATF 127 I 31 consid. 3a p. 36).

6.2.4. Dans ce contexte, on ne saurait reprocher aux autorités cantonales d'avoir accordé une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit sans se préoccuper outre mesure des inconvénients liés à la suppression des aménagements réalisés sans autorisation. La dérogation à la règle n'apparaît pas mineure, la hauteur minimale exigée pour des locaux voués à l'habitation n'étant atteinte que sur une portion congrue des surfaces concernées. En outre, l'intérêt poursuivi par la réglementation transgressée apparaît non négligeable dès lors qu'il relève de la salubrité des constructions, comme l'a d'ailleurs reconnu le Tribunal fédéral à réitérées reprises (ATF 107 Ia 121 consid. 2 p. 125; arrêt 1P.90/2001 du 10 avril 2001 consid. 3b). Que l'art. 27 RLATC envisage, à ses alinéas 3 et 4 (cf. consid. 5.1.2 ci-dessus), de possibles dérogations pour les bâtiments existants, dans des cas particuliers comme les constructions de montagne (al. 3), ou encore par le biais d'un PPA, pour autant que des mesures compensatoires soient prévues (al. 4), n'enlève rien au caractère décisif de l'intérêt poursuivi, contrairement à ce que soutiennent les recourants; il n'apparaît d'ailleurs pas que ces conditions dérogatoires soient en l'espèce réalisées. Le respect des règles de salubrité doit ainsi avoir le pas sur les intérêts financiers allégués par les recourants; ces derniers se bornent d'ailleurs à prétendre que la remise en état provoquerait des frais considérables, sans toutefois fournir le moindre élément propre à l'établir. A cet égard, il n'est pas pertinent de soutenir qu'ils auraient été empêchés, dans le cadre de la procédure cantonale, de démontrer le dommage occasionné par les décisions municipales, faute pour l'instance précédente d'avoir tenu audience; les recourants se sont en effet exprimés à deux reprises, par le biais de leur recours cantonal et d'observations complémentaires, sans toutefois développer d'argumentation circonstanciée s'agissant des coûts de remise en état, se contentant de brèves allégations péremptoires en fin de mémoire; ils n'ont pas non plus produit de documents attestant du dommage allégué ni requis des mesures d'instruction en ce sens. Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir procédé à une pesée incomplète des intérêts en présence; cette argumentation confine à la témérité. Les recourants reprochent enfin à l'autorité communale de n'avoir pas examiné la possibilité d'une dérogation au sens des art. 10.3 RPPA et 85 LATC et d'avoir, ce faisant, également violé le principe de proportionnalité. Cette critique n'est toutefois aucunement motivée, les recourants ne prenant pas la peine d'expliquer en quoi ces dispositions auraient en l'espèce dû trouver application; elle est partant irrecevable (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF).

6.3. En définitive, les ordres de remises en état répondent à un intérêt public suffisant et se révèlent proportionnés; ces griefs doivent partant être rejetés pour autant que recevables.

7.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). La Municipalité d'Arzier-Le Muids n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

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

3.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des recourants et de la Municipalité d'Arzier-Le Muids ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 7 septembre 2016

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

Le Président : Fonjallaz

Le Greffier : Alvarez