

VD_OMNI AC.2007.0172 vom 4. März 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0172

FR: VD_OMNI AC.2007.0172 du 4 mars 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0172 del 4 marzo 2008

Regeste

NOBS, GEME Développement Investissement SA, EMEG SA/Municipalité de Montreux | La municipalité peut réexaminer la réglementation d'un projet dans le cadre d'une demande de prolongation de la validité du permis de construire, cela quand bien même le droit n'a pas changé. A fortiori, le refus d'accorder la prolongation se justifie d'autant plus, lorsque comme en l'espèce un nouveau projet - RPGA 2007 - a été mis à l'enquête publique modifiant les règles applicables dans la zone concernée et qu'au surplus les travaux n'ont pas encore commencé.

Erwägungen

E. 1

a) En vertu du texte concordant des art. 37 LJPA, pour le recours au Tribunal administratif cantonal, et 103 de l'ancienne loi fédérale sur l'organisation judiciaire (aOJF abrogée et remplacée dès le 1^{er} janvier 2007 par la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF; RS 173.110]) pour l'ancien recours de droit administratif, la qualité pour recourir des particuliers est subordonnée à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a notamment qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque est particulièrement atteint par la décision attaquée (let. b) et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). Le Tribunal fédéral a jugé que cette disposition reprend les exigences qui prévalaient sous l'empire de l'aOJ. Un intérêt de fait suffit, mais le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 125 I 9 consid. 3c; 124 V 398 consid. 2b et les références citées). Pour qu'une relation suffisante avec l'objet du litige existe, il faut qu'il y ait véritablement un préjudice porté de manière immédiate à la situation personnelle du recourant (Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} éd., ch. 5.6.2.1, p. 630). En matière d'aménagement du territoire, la qualité pour agir est reconnue en premier lieu au destinataire de la décision, aux tiers concernés, ainsi qu'aux associations et collectivités habilitées à recourir soit en vertu d'une disposition légale spéciale soit pour défendre leurs intérêts ou ceux de leurs membres (Zen Ruffinen - Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 694, no 1653 et les références citées). Le destinataire de la décision peut aussi bien être le propriétaire du bien-fonds touché par la décision, le titulaire d'un droit réel restreint ainsi que du titulaire d'un droit personnel, lorsqu'il est touché dans sa situation personnelle (ZBI 1996 228). b) La municipalité dénie aux sociétés Geme SA et Emeg SA la qualité pour agir. Celles-ci sont chargées du développement du projet, de sa commercialisation et de sa réalisation, en tant que mandataires des propriétaires Isabelle et Hervé Nobs. Leur intérêt, certes financier, lié à la

réalisation du projet litigieux, n'est toutefois pas plus grand que celui de n'importe quelle entreprise chargée d'effectuer des travaux en relation avec une construction. Leur rapport à la construction litigieuse ne peut pas être qualifié de spécial ou de direct au sens de la jurisprudence. Il est donc douteux que les deux sociétés précitées aient qualité pour recourir. La question peut toutefois demeurer indéterminée, du moment qu'il y a lieu de toute façon d'entrer en matière sur le recours formé par les constructeurs, qui ont qualité pour agir.

E. 1.01

568 Gobet Publicité 3'620 Panneau de chantier 30.01.06

E. 2

Les recourants contestent tout d'abord la décision de l'autorité intimée du 29 juin 2007 qui déclare périmé le permis de construire délivré le 7 juillet 2005 pour le motif que la construction ne pouvait être considérée comme commencée. a) En droit vaudois, l'art. 118 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit ce qui suit: "Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée. La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient. 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 des travaux publics 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. La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales." b) La commune de Montreux a cependant adopté elle-même une disposition spécifique, l'art. 111 RPA, qui précise ce qu'il faut entendre par "commencement des travaux": "La construction est réputée commencée au sens des dispositions de l'article 118 LATC lorsque les fondations et travaux de maçonnerie ont atteint au moins le niveau du sol aménagé à la partie inférieure du bâtiment ou lorsque le constructeur établit que les travaux de fondation déjà exécutés représentent une proportion suffisante du coût total du bâtiment autorisé." Selon une jurisprudence relativement ancienne, qui n'a toutefois jamais été modifiée depuis lors, les communes ont la compétence pour définir la notion de commencement des travaux (RDAF 1963 p. 104, 1984 p. 155, 1993 p. 478 et 1995 p. 366). Ces arrêts, du moins les deux plus anciens, ont été rendus sous l'empire de l'ancienne loi sur la police des constructions du 5 février 1941 (LPC) et se réfèrent à l'art. 2 LPC qui prévoyait que "la loi est complétée par des règlements cantonaux et communaux; ces règlements peuvent, dans leur ensemble ou dans le détail de leurs dispositions, ne concerner que des régions déterminées du territoire du canton ou de la commune" (al. 1) et que "les règlements communaux peuvent prévoir des règles nouvelles ou complémentaires dans les matières traitées par le règlement cantonal; ils ne peuvent déroger à ses dispositions que dans les cas où ce règlement ou la loi l'autorisent" (al. 2). Le deuxième alinéa a disparu de la LATC actuelle, les travaux préparatoires étant muets à ce sujet (v. BGC automne 1985 p. 358, 587). L'équivalent actuel du premier alinéa est l'art. 5 al. 1 LATC qui prévoit simplement que "la loi est complétée par des arrêtés, des règlements et des plans portant sur tout ou partie du territoire cantonal et communal". Compte tenu de la suppression de ce deuxième alinéa, la jurisprudence qui reposait précisément sur celui-ci pour reconnaître la primauté du droit communal quant à la notion de "commencement des travaux" doit être relativisée. Plaide également en faveur d'un abandon de cette jurisprudence le fait que reconnaître aux communes le droit de définir

elles-mêmes une telle notion paraît contraire à la systématique de la loi: en effet, l'art. 47 LATC accorde certes aux communes la faculté d'édicter - sous réserve de dispositions spéciales des lois et des règlements cantonaux - des plans et règlements d'affectation, mais ce droit semble limité aux prescriptions matérielles d'aménagement du territoire (cf. art. 47 al. 2 LATC). En revanche, les règles relatives à la procédure de délivrance et à la validité du permis de construire sont fixées par le droit cantonal. Ainsi en va-t-il du contenu minimum de la demande de permis (art. 108 al. 1 LATC), des formalités d'enquête et de la dispense de celle-ci (art. 109 et 111 LATC), de la notification coordonnée des autorisations (art. 123 LATC) et la durée de validité du permis de construire (art. 118 LATC). Pour ces règles-là, le droit cantonal laisse un pouvoir formateur au droit communal sur des points secondaires, expressément énumérés, tels que la forme et les annexes de la demande de permis de construire (art. 108 al. 2 LATC), la pose d'un panneau d'enquête (art. 109 al. 3 LATC), ou la nécessité d'un mandataire qualifié pour la direction des travaux (art. 124 LATC). La notion de "commencement des travaux", déterminante pour la péremption du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, fait partie des règles formelles fixées par le droit cantonal et ne semble pas pouvoir faire l'objet d'une disposition communale qui lui donnerait un contenu différent. En ce sens du reste, concéder une telle liberté aux communes revient en définitive à les autoriser à modifier librement le délai de deux ans prévu par l'art. 118 LATC. Enfin, accorder pareille faculté aux communes introduit une complexité et une incertitude dommageables pour les justiciables confrontés à une application de l'art. 118 LATC. En l'espèce toutefois, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir s'il faut abandonner la jurisprudence reconnaissant aux communes la compétence pour définir la notion de "commencement des travaux". En effet, même l'application de la notion cantonale développée par la jurisprudence relative à l'art. 118 LATC - moins sévère que l'art. 111 RPA - conduit à nier ici que les travaux ont commencé (cf. consid. 3 infra). c) La jurisprudence rendue en relation avec l'art. 118 LATC a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré qu'en l'absence de règles expresses de droit communal - ce qui n'est toutefois pas le cas en l'espèce - il fallait, pour déterminer si une construction était commencée, mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci et se reporter à la date de péremption. A la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (RDAF 1974 p. 450; 1990 p. 258). Le Tribunal administratif a ainsi admis que le destinataire du permis de construire devait être autorisé à démontrer, par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis, qu'il possédait la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution de la construction. Une telle preuve sera considérée comme rapportée lorsque, quel que soit l'avancement des travaux à la date de la péremption, le constructeur sera en mesure de produire non seulement un programme des travaux, mais encore les plans de détail, les contrats d'adjudication avec les entreprises de terrassement et de maçonnerie (gros oeuvre), ainsi que l'attestation d'une banque certifiant qu'un crédit de construction a été ouvert pour la réalisation du projet. Ces conditions réalisées, on peut en effet considérer que, vu les engagements pris de part et d'autre et compte tenu des dommages-intérêts importants que le maître de l'ouvrage s'expose à payer en cas de rupture de(s) contrat(s), le risque que les travaux ne se poursuivent pas conformément au programme établi est faible. Il avait néanmoins conclu à la péremption du permis, après avoir constaté que non seulement les travaux n'avaient pas débuté matériellement, mais encore que les indices de la volonté de construire n'avaient pas davantage été démontrés (AC.1992.0058/1992.0210 du 8 février

1993 consid. 3 a et b, publié in RDAF 1993 p. 478, confirmé par ATF 1P.142/1993 du 8 juin 1993). Plus récemment, il a par contre admis qu'un constructeur avait apporté la preuve de son intention de poursuivre les travaux par un certain nombre d'opérations autres que les travaux proprement dits (plans d'exécution de l'architecte, prestations importantes des ingénieurs géotechnicien et civil, adjudication des travaux spéciaux et de terrassement, octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 fr. par l'établissement bancaire). Le permis de construire n'était donc pas périmé (AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 consid. 2c). Dans un autre arrêt, il a été retenu comme élément subjectif démontrant à satisfaction la volonté du constructeur de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux la production de différents documents (programme des travaux, contrat d'entreprise, procès-verbal d'une séance de coordination, attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile, nouveau constat des lieux par un bureau d'ingénieur) (AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 consid. 2b).

E. 2.01

525 Plurality Presse SA 920 Annonce dans Tout l'immobilier 23.01.06

E. 3

a) Diverses pièces ont été produites par les recourants, notamment: - Contrats n° 001 et n° 002 du 28 septembre 2005 entre Emeg SA et l'architecte relatifs aux honoraires d'architecte fixés à respectivement 129'012 fr. et 23'456 fr., la mention du début des travaux étant celle du mois d'octobre 2005; - Procès-verbaux n os 1, 2 et 3 des séances (30 septembre, 20 octobre et 10 novembre 2005) ayant réuni à Nyon l'architecte, l'ingénieur civil, des représentants d'Emeg SA et pour la 3 ème séance seulement un représentant d'ImmoLéman; - Lettre de B+C Ingénieurs SA du 28 octobre 2005 relatives aux prestations d'ingénieur géomètre (env. 2'500 fr.) et le bon pour accord d'Emeg daté du 31 octobre 2005; - Offre de Bosson Ingénieurs du 6 janvier 2006 (montant forfaitaire de 3'000 fr.) et bon pour accord d'Emeg du 10 janvier 2006; - Lettre de Bosson Ingénieurs à Emeg SA du 26 octobre 2006 dressant une facture et mentionnant l'interruption de son mandat; - Neuf plans établis par l'architecte datés du 7 mars 2006, du 7 août 2006 et du 24 août 2006; - Police d'assurance pour les travaux de construction et la responsabilité civile du maître de l'ouvrage établie pour la durée du 20 avril 2006 au 30 juin 2007 (prime de 6'405 fr.); - Contrat du 1 er novembre 2006 entre Emeg SA et J.F. Petignat Ingénieurs-Conseils SA pour les honoraires (60'000 fr.) relatifs aux travaux de terrassement (197'00 fr.), travaux spéciaux (128'000 fr.) et béton armé (360'000 fr.); - Lettre d'Emeg SA à Romande Energie SA du 17 octobre 2006 (électricité); - Convocation du 5 avril 2007 à l'ouverture du chantier fixée au 19 avril 2007; - Avis d'ouverture de chantier adressée par Emeg SA le 23 avril 2007 à l'inspection des chantiers de la Ville de Vevey; - Facture de Romande Energie à Emeg SA pour la finance d'équipement (électricité) (13'210 fr.); - Deux fiches portant sur la réservation de lots de la future construction "Les Terrasses de Collonges"; - Journal des paiements établi par Emeg SA le 6 juillet 2007 dont le contenu est reproduit ci-dessous: Date F. Ordre. CFC Entrepreneur Net Fr. Libellé écriture 17.02.06

E. 3.01

525 Plurality Presse SA 920 Annonce dans Tout l'immobilier 20.02.06 4.01 525

Logic-immo 1'076 Annonce dans Logic-immo 10.02.06 5.01 201 MTT Leysin Sàrl 1'614

Sondages 21.12.06 6.01 10 B+C Ingénieurs SA 2'690 Relevé de profils 30.08.06 7.01 211.1

Implenia Construction SA 2'800 Panneau de chantier 28.08.06 8.01 421 Schneider Paysage SA 1'750 Taille de haie 25.09.06 8.01 421 Schneider Paysage SA 2'250 Débroussaillage 26.10.06 9.01 292 Bosson 15'000 Décompte 20.09.06 10.01 FB Editions Sàrl 1'290 ½ page pub sept. 06 via Immoléan 27.11.06 11.01 524 HELIOTEC 148 Tirages hélio octobre 2006 19.04.07 12.01 524 J.-F. Pétignat 337 Tirage reproduction - Hélio - 5x 12.06.07 13.01 053 Romande Energie SA 13'210 Commande de raccordement 12.06.07 14.01 524 Hélio Cop SA 690 Total 48'315 - Lettre de Me Laydu Molinari, notaire, du 22 août 2007 confirmant la vente de trois lots en PPE; - Analyse de l'architecte du 27 août 2007 portant sur la conformité du projet au projet RPGA 2007; - Lettre d'Emeg SA à Me Benoît Bovay datée du 23 août 2007 évoquant le risque de chômage technique pour les entreprises, notamment JCV Vauthey Sàrl; - Divers courriers d'Emeg SA datés du 9 mai 2007 annonçant l'ouverture du chantier au 18 juin 2007; - Devis adressé le 2 juin 2007 par Jean-Marie Vauthey, JMV Construction Sàrl, au bureau d'ingénieurs Pétignat, pour les travaux de terrassement, béton armé et maçonnerie et béton armé pour un montant total de 545'000 fr.;

- Lettre d'Emeg SA du 21 juin 2007 au Service de l'urbanisme de la commune de Montreux confirmant que les travaux de préparation étaient en cours (eau-gaz-électricité) et que les travaux de fermeture de chantier et de terrassement allaient débiter le 25 juin 2007;
- Procès-verbal de chantier tenu sur place le 11 juillet 2007; - Mail du 21 août 2007 de JMV Construction à Pétignat l'informant que le début des travaux était prévu dans le courant du mois de septembre; réponse de Pétignat l'informant que le chantier restait fermé jusqu'à nouvel avis par décision de la commune de Montreux; - Relevé des travaux établi par Emeg SA le 22 août 2007, soit un montant total de 209'099.82 fr. dont 131'394.05 fr. d'honoraires d'architecte; - Document Emeg SA non daté faisant état d'honoraires pour un montant total de 325'868 fr.; - Piquetage pour terrassement établi par B+C Ingénieurs SA le 4 juillet 2007; - Facture pour frais de terrassement de l'entreprise A. Surchat & Fils SA du 18 juillet 2007 se montant à 31'144.85 fr., dont 28'945.05 fr. pour des travaux exécutés; - diverses offres pour des travaux.

b) Il est rappelé que le permis de construire a été délivré le 7 juillet 2005 et que sa validité expirait le 7 juillet 2007 si la construction n'était pas commencée. Il n'est pas contesté que le 27 juin 2007, à dix jours de l'expiration du permis de construire, les travaux de construction n'avaient pas commencé, comme l'a constaté la municipalité dans sa lettre du 29 juin 2007 après une visite des lieux le 27 juin 2007. Des devis pour ces travaux avaient pourtant été établis l'année précédente déjà pour un montant de 685'000 fr. plus 60'000 fr. d'honoraires (v. contrat Emeg-Pétignat du 1.11.2006), mais les travaux n'ont pas été entrepris. L'ouverture de chantier prévue le 19 avril 2007 (v. convocation adressée le 5 avril 2007 par Emeg SA à différents services communaux, notamment la Police municipale de Montreux, l'Inspectorat des chantiers du district de Vevey et le Service intercommunal de gestion, ainsi qu'à la Compagnie industrielle et commerce du gaz, à la Romande Energie, au bureau d'ingénieurs Pétignat SA, à Swisscom et Cablecom) n'a apparemment pas eu lieu. A cet égard, il est significatif que l'avis d'ouverture de chantier - prévue pour le 18 juin 2007 - adressée finalement le 23 avril 2007 par Emeg SA à l'Inspection des chantiers du district de Vevey ne mentionnait aucune entreprise, celle-ci n'étant pas encore connue. Même un mois et demi plus tard, le 11 juin 2007, l'entreprise n'était toujours pas définie (v. demande de raccordement pour l'électricité). Quant au piquetage pour terrassement établi par l'ingénieur géomètre Schoeneich le 4 juillet 2007 (v. plan à en-tête de B+C Ingénieurs SA), il ne saurait être considéré comme déterminant, dans la mesure où B+C Ingénieurs SA avaient déjà fait procéder à un levé topographique en novembre 2005, soit un an et demi plus tôt. Alors que

l'ouverture de chantier avait été annoncée pour le 18 juin 2007, à cette date les travaux de terrassement et de génie civil n'avaient toujours pas été adjugés, puisque l'entreprise Surchat présentait le 20 juin 2007 une offre forfaitaire pour les travaux, ceux-ci comprenant notamment l'évacuation de végétaux et la pose de clôtures, travaux prévus dès le "29.07.06 (07?)" (v. offre Surchat du 20 juin 2007). Peu de temps auparavant, ces mêmes travaux de construction avaient fait l'objet d'un nouveau devis de l'entreprise JMV Construction Sàrl (2 juin 2007) avec un début des travaux prévu au mois de septembre 2007 seulement. Il résulte en outre du journal des paiements du 6 juillet 2007 établi par Emeg SA que seul un montant de 48'315 fr. - pour un projet devisé à plus de 1'500'000 fr. - avait pu être facturé à cette date, montant qui comprend aussi des frais de publicité pour la vente des appartements à construire et des frais d'entretien de la parcelle (taille des haies, fauchage des talus, etc.). Ce n'est finalement que le 11 juillet 2007 qu'une première séance sur le chantier avec les entreprises concernées a été tenue. Le procès-verbal y relatif précise quels sont les travaux déjà effectués (" installation et travaux préparatoires, travaux de sondages pour divers services, dalle-passerelle sur ruisseau - fondations et murets"). Il est précisé que les "fondations et murets" sont ceux de la dalle-passerelle et non des travaux de fondation pour le bâtiment lui-même. Il ressort des divers éléments qui précèdent que non seulement les constructeurs recourants n'avaient pas, avant la date d'expiration du permis de construire, concrètement commencé les travaux de manière un tant soit peu significative, mais qu'ils n'avaient au surplus pas apporté la preuve qu'ils possédaient la volonté sérieuse de commencer - sans tarder - l'exécution des travaux, en produisant, entre autres documents importants, les contrats d'adjudication du gros œuvre dûment signés (et non de simples devis) et l'attestation bancaire du crédit de construction qui fait défaut au dossier. Il ne saurait en outre être reproché à l'autorité intimée de n'avoir pas rendu les recourants attentifs au risque de péremption du permis de construire puisque le Service de l'urbanisme a clairement expliqué à l'architecte, en réponse à la demande de prolongation du permis de construire, que celui-ci serait périmé si les travaux n'avaient pas commencé à l'échéance (v. lettre du 14 mars 2007). La décision de la municipalité déclarant le permis de construire périmé doit par conséquent être confirmée.

E. 4

Les recourants contestent ensuite la décision de l'autorité intimée du 29 juin 2007 refusant de prolonger la validité du permis de construire délivré le 7 juillet 2005. a) L'art. 118 al. 2 LATC prévoit que la municipalité peut prolonger d'une année la validité d'un permis de construire si les circonstances le justifient. Selon l'art. 79 al. 1 LATC, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Selon sa lettre, cette disposition légale s'applique uniquement au stade de la délivrance initiale du permis de construire. Il convient d'examiner à titre préliminaire s'il est licite d'opposer l'art. 79 LATC au constructeur au stade de la prolongation du permis de construire. b) Le Tribunal administratif a précisé que la municipalité peut, voire doit réexaminer la réglementarité d'un projet dans le cadre d'une demande de prolongation de la validité du permis délivré, lorsque les travaux n'ont pas encore commencé (AC.2000.0135 du 3 mai 2001 consid. 2d/aa, RDAF 1993 p. 144). Il est vrai que l'arrêt précité concerne le cas où la municipalité constate, à l'occasion de la demande de prolongation, que le permis délivré l'a été - par erreur - en violation d'une disposition légale existante à ce moment-là. Plus récemment, dans deux arrêts traitant de la question du refus d'octroi d'une prolongation du permis de construire en application de l'art. 118 al. 2 LATC (AC.2007.0228 du 7 décembre 2007 consid. 2c et

AC.2007.0043 du 27 juillet 2007 consid. 3), le Tribunal administratif a constaté que la municipalité n'était pas tenue de réexaminer la réglementarité du projet, sous réserve de circonstances particulières, mais qu'elle avait la faculté de le faire. Ainsi, dès lors que la prolongation peut être refusée par la municipalité alors que le droit n'a pas changé, on peut considérer qu'elle peut l'être a fortiori lorsque le droit est en voie de changement. Une telle modification en cours fait donc partie des "circonstances" susceptibles de justifier, ou non, la prolongation du permis de construire. On ajoutera encore qu'il n'appartient pas au tribunal d'examiner ce qu'il en irait de l'éventuelle application de l'art. 77 al. 5 LATC, par renvoi de l'art. 79 al. 2 LATC (renouvellement de la demande de permis de construire). c) En l'espèce, comme cela a déjà été relevé, à l'expiration du permis de construire, les travaux n'avaient pas commencé et le projet RPGA 2007 avait été mis à l'enquête publique - du 20 avril au 21 mai 2007 - modifiant les règles applicables dans la zone concernée par le projet litigieux. Il s'agit bien de "circonstances" qui permettaient à l'autorité intimée de refuser la demande de prolongation pour un projet qui n'était plus conforme aux nouvelles dispositions prévues. Certes, la municipalité devait encore respecter le principe de la bonne foi. Or, tel est bien le cas en l'espèce, puisqu'elle a donné aux recourants la possibilité de commencer les travaux avant la date d'expiration du permis de construire, tout en les rendant attentifs au fait qu'une demande de prolongation, formée cinq mois avant cette date, était prématurée. Elle n'a donné aucune assurance quant à l'octroi de cette prolongation. On ne saurait au surplus lui reprocher de ne pas avoir expressément attiré l'attention des recourants sur la prochaine mise à l'enquête publique du projet RPGA 2007, projet que ces derniers ne pouvaient ignorer, à tout le moins dès la date de sa mise à l'enquête publique. On relèvera par contre que les recourants n'ont pas donné d'explications convaincantes sur le retard de leur projet, se contentant d'alléguer les difficultés dues au terrain, qui est en pente. Or, ces difficultés ne pouvaient leur avoir échappé lorsqu'ils se sont répartis les rôles pour la réalisation du projet le 30 septembre 2005 déjà (v. ch. 2 al. 2 du recours du 13 juillet 2007). Compte tenu de l'ensemble des circonstances, saisie d'une demande de prolongation du permis de construire, l'autorité était en droit de la refuser.

E. 5

Les recourants invoquent une inégalité de traitement de la part de l'autorité intimée, car celle-ci aurait admis dans bien d'autres endroits que la construction avait commencé par des travaux nettement moins importants que ceux réalisés en l'espèce. Ils lui reprochent d'avoir appliqué avec zèle l'art. 111 RPA. Cet argument - non étayé - ne saurait être retenu, dans la mesure où il ressort des pièces au dossier que l'autorité intimée n'a pas fait preuve d'un zèle excessif à l'endroit des recourants. S'agissant du refus de prolonger ladite autorisation, l'autorité intimée a apporté la preuve qu'elle avait prononcé un refus de prolonger un permis de construire dans un autre cas, au motif qu'il n'était plus conforme au projet RPGA 2007 (v. lettre du 30 mai 2007 de la municipalité à Arta SA refusant la prolongation du permis de construire sollicitée). Le grief d'inégalité de traitement ne saurait par conséquent être admis.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et les décisions attaquées confirmées. Un émolument de justice est mis à la charge des recourants, qui doivent verser une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée en tant qu'assistée d'un avocat.

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