

VD_OMNI AC.2018.0013 vom 29. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0013

FR: VD_OMNI AC.2018.0013 du 29 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0013 del 29 agosto 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, en liquidation/Municipalité de Mont-sur-Rolle, D. _____, E. _____, F. _____ | Confirmation de la péremption d'une autorisation de construire délivrée au promettant-acquéreur de deux immeubles, laquelle fait suite à un précédent permis également échu. Tout d'abord, le chantier a été ouvert il y a dix ans et seuls des travaux de sondage ont été entrepris; le promettant-acquéreur s'est du reste désintéressé du projet depuis la délivrance du permis. En deuxième lieu, un litige est survenu entre les copropriétaires et l'un d'entre eux est tombé en faillite. A cela s'ajoute qu'aucun programme des travaux de construction du projet dans son ensemble n'a été établi, d'une part, et que le financement de ceux-ci n'était pas assuré, d'autre part. Au vu de ce qui précède, il est par conséquent impossible de retenir qu'à l'échéance du permis, son destinataire avait la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution des travaux. A supposer que l'on retienne que l'autorisation de construire n'ait pas été périmée, l'autorité intimée était dans tous les cas fondée à en prononcer le retrait, dès l'instant où le projet faisant l'objet du permis ne paraît désormais plus d'actualité. Prolongation d'un an du délai initialement imparti aux copropriétaires pour remettre le terrain en l'état antérieur, pour leur permettre de soumettre, dans l'intervalle, un nouveau projet.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Cst./VD n'accordent pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, l'on peut se dispenser de tenir une audience aux fins d'auditionner les représentants des recourantes, de recueillir la déposition des témoins et de procéder à une inspection locale des deux parcelles. Les recourantes ont produit leur dossier et l'autorité intimée a produit son dossier procédural. Or, ces dossiers sont complets et les recourantes ont pu s'exprimer sur la réponse de l'autorité intimée. Dans leur dernière écriture, les recourantes font sans doute allusion à cet égard à la nouvelle demande dont B. _____ et A. _____ ont saisi l'autorité intimée; vu l'art. 79 al. 2, 1^{ère} phrase, LPA-VD; ce dernier point, qui ne fait pas partie de la décision attaquée, est toutefois exorbitant au litige. En outre, ce dernier a trait, comme on le verra ci-dessous, à des questions d'ordre principalement, sinon exclusivement juridique, que le Tribunal examine

avec un plein pouvoir d'examen (cf. art. 98 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, en se dispensant de tenir une audience et d'entendre des témoins.

E. 3

Le litige a exclusivement trait, dans le cas d'espèce, à la péremption, respectivement au retrait de l'autorisation de construire n°26'265, délivrée par l'autorité intimée le 14 janvier 2014 à D._____, alors promettant-acquéreur des parcelles nos ***** et *****.

a) L'art. 25 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose qu'il appartient aux cantons de régler les questions de procédure dans le domaine des autorisations de construire. Il leur incombe par conséquent de définir les conditions d'une caducité ou d'une péremption du permis de construire en cas d'inexécution des travaux. A teneur de l'art. 118 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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 (al. 2). 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 (al. 3). La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales (al. 4).

b) La péremption ou le retrait du permis de construire constituent ainsi deux hypothèses distinctes: la première intervient en l'absence de commencement des travaux dans un délai de deux ans, voire prolongé à trois ans, à compter de la délivrance du permis; la seconde, le retrait du permis de construire, peut être décidée après le commencement des travaux, lorsque ceux-ci ne se poursuivent pas dans les délais (arrêts AC.2013.0434 du 17 juin 2014 consid. 2a; AC.2011.0141 du 25 janvier 2012, consid. 2a; AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 1b). Il découle du texte même de l'art. 118 al. 2 LATC que la municipalité jouit d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'elle statue sur une demande de prolongation. Sa liberté est toutefois moins grande que lorsqu'elle prend la première décision, sans pour autant que soient applicables les règles sur la révocation; elle doit en particulier respecter le principe de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_150/2008 du 8 juillet 2008 consid. 4.2; 1P.32/1992 du 15 avril 1992 consid. 2c; v. en outre Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n. 944 p. 411 s.). Le délai de deux ans de l'art. 118 al. 1 LATC court dès la date du permis de construire et seule une prolongation d'une année du délai de validité du permis est possible en application de l'art. 118 al. 2 LATC; une fois cette unique prolongation échue, le constructeur doit présenter une nouvelle demande (arrêts AC.2016.0147 du 22 novembre 2016 consid. 3a; AC.2015.0259 du 29 janvier 2016 consid. 4b et 4d). La limitation dans le temps du permis de construire répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, elle est fondée sur la nécessité d'empêcher qu'un propriétaire, craignant que la réglementation régissant son fonds ne devienne plus restrictive, ne demande un permis de construire sans même avoir l'intention d'en concrétiser l'objet avant longtemps (arrêt AC.1996.0099 du 14 octobre 1997 consid. 3). En somme, il s'agit d'éviter qu'un permis de construire ne fasse échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée (arrêts AC.2016.0147 du 22 novembre 2016 consid. 3a; AC.2014.0066 du 30 juin 2014 consid. 2b). L'art. 118 LATC tend dans ce contexte à éviter que l'autorité demeure indéfiniment liée par le permis, alors même que la situation – juridique ou de fait – se serait sensiblement

modifiée depuis sa délivrance. Elle oblige à renouveler la procédure d'autorisation afin de s'assurer, dans l'intérêt public, que le projet non réalisé est toujours conforme à la réglementation, qui peut avoir changé (arrêt AC.2000.0106 du 3 avril 2002 consid. 2). D'autre part, les voisins ont un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée et que, à défaut d'un début des travaux dans un certain délai, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins d'une nouvelle demande de permis (arrêts précités AC.2016.0147 consid. 3a; AC.2014.0066 consid. 2b). c) La notion de commencement des travaux présente une dimension objective et subjective; le moment déterminant pour apprécier cette question est le jour de la péremption du permis de construire, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les démarches postérieures à cette date (arrêt 1C_150/2008 du 8 juillet 2008 consid. 3.2). A cet égard, la jurisprudence rendue en relation avec l'art. 118 LATC a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré qu'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. Ainsi, lorsque les travaux réalisés avant la date de péremption du permis correspondent au gros oeuvre, il est disproportionné d'exiger du constructeur qu'il renonce définitivement aux travaux de second oeuvre (arrêt AC.2013.0434 du 17 juin 2014). A la constatation objective du début des travaux s'ajoute un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (prononcé CCRC n°2662 du 15 novembre 1972, in : RDAF 1974 p. 450; v. ég. RDAF 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, in : RDAF 1993 p. 478, confirmé par arrêt 1P.142/1993 du 8 juin 1993). Le Tribunal administratif a ainsi 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). Pour sa part, la CDAP a jugé qu'en l'absence de commencement effectif des travaux, la preuve de l'intention de les commencer n'était pas établie dans un cas où malgré l'annonce de l'ouverture du chantier, aucune entreprise n'avait été désignée pour les exécuter; ni le piquetage pour terrassement effectué trois jours avant l'échéance, ni les paiements effectués à la date de celle-ci (publicité pour la vente des appartements et entretien de la parcelle) ne permettaient d'apporter la preuve que les constructeurs possédaient la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution des travaux (arrêts AC.2008.0140 du 15 février 2010; AC.2007.0172 du 4 mars 2008). On relèvera également que dans un arrêt AC.2008.0046 du 18 mai 2011 consid. 2), la CDAP a jugé que ne constituaient pas un début des travaux des sondages et des sondages carottés, ceux-ci révélant au contraire des difficultés géologiques en raison desquels le concept même de la construction était remis en cause. Pour le surplus, le recourant invoquait l'établissement de nouveaux plans d'exécution, mais il ne pouvait se prévaloir que de l'existence de certaines soumissions, aucune adjudication n'ayant eu lieu et les interventions concrètes immédiates n'en étant qu'au stade de l'appel d'offres (pour les travaux géométriques). Le recourant affirmait qu'il entendait assurer lui-même le financement des premières étapes de la construction et ne contracter un emprunt qu'ultérieurement auprès d'une banque ou d'investisseurs potentiels avec lesquels il serait déjà en contact. Cette dernière circonstance avait toutefois laissé le tribunal perplexe en regard de l'importance du projet pour lequel la demande de permis de construire indiquait un coût dépassant 18'000'000 fr., tandis qu'un procès-verbal ultérieur faisait état d'un plan financier de 25 à 28'000'000 fr. pour l'ensemble de la construction. Les autres éléments invoqués n'avaient que peu de poids, notamment la conclusion d'une police d'assurance échéant le 30 juin 2008 déjà, de même que les contacts pris en vue de la promotion ultérieure du projet. L'ensemble de ces circonstances, mais en particulier la nécessité de revoir la structure du projet et ses implications financières, ainsi que l'absence de financement assuré, ne permettaient pas de conclure que les travaux étaient objectivement en état de commencer à l'échéance du permis de construire. Enfin, la CDAP a considéré que les seuls travaux de désamiantage auxquels il avait été procédé constituaient, de par leur nature, un préalable au commencement de la construction mais non un début des travaux au sens de l'art. 118 LATC (AC.2016.0147 précité consid. 3c/aa). Le Tribunal fédéral a constaté de son côté que la prise en compte d'un élément subjectif dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC constituait un assouplissement des exigences posées par la loi, si bien que l'autorité peut se montrer sévère quant à la preuve de cette intention (arrêt 1C_150/2008, cité plus haut). d) On relèvera encore qu'il est de jurisprudence constante que la durée de validité du permis de construire prévue à l'art. 118 al. 1 LATC ne court pas pendant une période où la procédure empêche le constructeur d'en faire usage, en particulier lorsque l'effet suspensif a été accordé au recours (arrêt AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 4a et les références citées), ou lorsque la suspension provisoire des travaux est ordonnée par un juge civil (AC.2011.0141 déjà cité consid. 3b/bb). e) Enfin, on relève que l'art. 118 LATC ne prévoit pas de délai dans lequel l'autorité devrait intervenir pour constater la péremption du permis de construire. Le Tribunal fédéral a jugé sur ce point que le texte de la loi étant clair, le silence de l'autorité n'est pas susceptible d'éveiller chez le détenteur du permis une espérance légitime, lui permettant d'invoquer la protection sa bonne foi. Le constructeur, qui ne peut ignorer que son permis est devenu caduc, peut se renseigner auprès de la municipalité à ce sujet et déposer une nouvelle demande de permis (arrêt 1C_587/2017 du 19 mars 2018. consid. 3.2).

En l'espèce, le délai de péremption du permis de construire arrivait, ensuite de la prolongation de celui-ci, à échéance le 13 janvier 2017, ce que les parties ne discutent pas. Il importe par conséquent d'examiner si des travaux en exécution du permis de construire n°26'265, délivré à D. _____, avaient commencé avant cette date. A cet égard, le Tribunal fait, à la lecture des pièces du dossier, plusieurs constatations. a) Sur le plan objectif tout d'abord, on relève que des travaux de terrassement, des ancrages et des sondages ont été réalisés sur les deux parcelles. Or, ces interventions remontent déjà à une période antérieure à la péremption du précédent permis, n°1187, soit à l'année 2012 au plus tard. Dans leurs écritures du 12 mai 2015 devant la Chambre patrimoniale cantonale, les recourantes reconnaissent elles-mêmes, à l'allégué 70, que «le terrain n'est aujourd'hui qu'un grand trou vide, avec une fondation». Lorsque l'autorité intimée a été avisée du démarrage du chantier le 3 janvier 2017, des barrières de sécurité ont sans doute été installées autour du chantier et une paroi renforcée a été aménagée. Toutes ces interventions doivent cependant être qualifiées de purement préparatoires; elles ne sont de loin pas suffisantes pour que l'on retienne, à la date du 13 janvier 2017, un commencement d'exécution des travaux de construction projetés, qui ont trait à deux villas comprenant trois appartements sur la parcelle n°***** et quatre villas contiguës sur la parcelle n°*****. Du reste, il est plus que douteux que ces travaux puissent être réalisés tels quels. Les recourantes ont entrepris, postérieurement à la date d'échéance du permis, des démarches en vue de débiter les travaux par la construction de deux des quatre villas mitoyennes prévues sur la parcelle n°*****, correspondant aux lots de PPE nos *****.3 et *****.4; on y reviendra plus loin. Or, le géomètre N. _____ a déjà informé l'autorité intimée que pour des raisons liées à la géologie de la parcelle n°*****, l'implantation de ces deux villas serait différente de celles autorisées. Il est en effet apparu qu'il était nécessaire d'abaisser le niveau du terrain afin de construire les villas projetées. Dans la mesure où les recourantes admettent elles-mêmes que leur projet devra inévitablement être remanié et que l'autorité intimée devra être saisie d'une nouvelle demande de permis de construire, force est ainsi de retenir que les travaux faisant l'objet du permis n°26'265 ne sont par conséquent plus d'actualité. b) Sur le plan subjectif, on rappelle tout d'abord que ce permis a, initialement, été délivré à D. _____ qui, à cette époque, intervenait dans la procédure en qualité de promettant-acquéreur des deux parcelles et de constructrice. Or, depuis la délivrance du permis, D. _____ paraît s'être désintéressée du projet et ne s'est plus manifestée; appelée à la procédure, elle n'a du reste pas procédé. Son mandataire, l'architecte L. _____, a signifié à l'autorité intimée, postérieurement à l'échéance du permis, qu'il mettait un terme à son mandat et ne serait plus son interlocuteur pour l'avancement du projet. Quant aux copropriétaires des immeubles sur lesquels les constructions projetées doivent prendre place, on rappelle que la parcelle n°***** est détenue aux trois quarts par C. _____, le quart restant étant en mains de F. _____. La parcelle n°***** est détenue à parts égales par C. _____, E. _____, B. _____ et A. _____. Or, à la date d'échéance du permis, seuls ces deux derniers avaient concrètement manifesté le souhait d'entreprendre les travaux permettant la réalisation d'une petite partie du projet seulement, soit celle implantée sur les lots de PPE *****.3 et *****.4. C. _____, entre-temps tombée en faillite, est entrée en liquidation. Quant aux deux copropriétaires restants, F. _____ et E. _____ (dont l'un des administrateurs est en outre administrateur unique de D. _____), ils n'ont démontré aucun intérêt quelconque pour la réalisation du projet, et s'y sont même opposés. Un conflit a du reste surgi entre ces dernières et les recourantes et, à la date d'échéance du permis, ce conflit

n'était de loin pas résolu. A cela s'ajoute qu'aucun programme des travaux de construction du projet dans son ensemble (c'est-à-dire non limité aux lots de PPE *****.3 et *****.4) n'a été établi, d'une part, et que le financement de ceux-ci n'était pas assuré, d'autre part. Au vu de ce qui précède, il est par conséquent impossible de retenir qu'au 13 janvier 2017, le destinataire du permis, qui ne saurait se limiter aux seules recourantes, avait la volonté sérieuse de poursuivre l'exécution des travaux. c) Par conséquent, c'est à juste titre que l'autorité intimée a constaté que l'autorisation de construire n°26'265 était périmée, faute d'avoir été utilisée. C'est en vain que les recourantes, comme les tiers intéressés du reste, invoquent la protection de leur bonne foi, du fait que ce serait seulement le 6 octobre 2017 que le représentant de l'autorité intimée leur a rappelé pour la première fois ce qui précède, en leur demandant d'interrompre les travaux. Dans leurs écritures précitées du 12 mai 2015, les recourantes ont-elles-mêmes allégué que le permis arriverait à échéance le 13 janvier 2016 (allégué 84). Elles ne pouvaient donc pas sérieusement ignorer qu'au terme d'une prolongation d'un an, le permis serait échu le 13 janvier 2017, sans qu'il soit expressément besoin de le leur rappeler. Du reste, comme on l'a vu plus haut, le silence de l'autorité sur ce point n'est de toute façon pas susceptible d'éveiller chez le détenteur du permis de construire une espérance légitime.

E. 5

Par surabondance de moyens, il importe de vérifier si c'est à juste titre que l'autorité intimée a révoqué cette autorisation. a) L'art. 118 al. 3 LATC, de nature potestative, ne confère pas à la municipalité un pouvoir discrétionnaire, dont elle pourrait faire usage pour des motifs d'admonestation. La révocation du permis doit se fonder sur l'un des buts d'intérêt public poursuivis par la LATC, soit l'ordre, la tranquillité et la sécurité publiques (arrêts AC.2011.0141, consid. 2a; AC.2010.0368, consid. 2a; AC.2005.0201 du 17 février 2006, relaté in : RDAF 2007 I 169 n°101, consid. 2b, et les arrêts cités). Trois conditions doivent être réunies à cet égard: il faut que l'exécution des travaux ait commencé, qu'elle ne se soit pas poursuivie dans des délais usuels et que cette situation soit injustifiée. En outre, le principe de la proportionnalité exige que l'autorité procède à une pesée des intérêts respectifs en présence, avant d'ordonner la démolition de l'ouvrage ou la remise en état (arrêts précités AC.2011.0141, consid. 2a, AC.2010.0368, consid. 2b, et les arrêts cités). S'agissant du respect des délais usuels, la Commission de recours en matière de police des constructions (ci-après: CCRC) avait considéré en son temps que le retrait du permis de construire pouvait être prononcé lorsque, compte tenu du temps écoulé depuis leur commencement, les travaux effectués ne correspondaient pas à un stade d'avancement normal et que ce qui avait été exécuté restait bien en deçà de ce qui aurait été usuel dans un chantier ordinaire en occupant la main-d'œuvre minimum, eu égard au genre et à l'importance de l'ouvrage (prononcé CCRC n° 2662 du 15 novembre 1972, in : RDAF 1974 p. 450; voir aussi arrêt précité AC.2010.0368 et les références). La jurisprudence a ainsi retenu que les délais usuels au sens de l'art. 118 al. 3 LATC étaient dépassés lorsque des travaux de surélévation d'une villa et de construction d'un garage n'étaient pas terminés cinq ans après l'octroi du permis de construire, le projet ne présentant pas de difficultés particulières. Ni les conditions atmosphériques, ni les difficultés d'ordre familial invoquées par le constructeur n'avaient pu retarder de plusieurs années l'achèvement du chantier (arrêt AC.2005.0089 du 28 novembre 2005 consid. 2). b) Quant aux motifs justifiant le retard des travaux, respectivement leur arrêt, la CCRC avait considéré dans un prononcé remontant au 15 décembre 1997 que le fait que le constructeur ne disposait pas de l'argent nécessaire à la réalisation de l'ouvrage ne constituait pas un tel motif. Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal

administratif a retenu que cette jurisprudence semblait exclure que des motifs financiers puissent être considérés comme suffisants dans ce cadre. Cependant, ainsi comprise, la solution retenue apparaissait comme excessivement schématique; elle s'expliquait d'ailleurs sans doute par les circonstances très particulières du cas d'espèce. Au surplus, les travaux législatifs qui avaient conduit à la révision de l'art. 118 LATC ne laissent désormais plus de doute à cet égard, dès lors que les difficultés que rencontraient les promoteurs pour réunir le financement nécessaire à leurs projets avaient pesé de manière importante dans la décision du Grand Conseil de prolonger le délai de péremption des permis de construire de un à deux ans. Il en résultait ainsi de manière claire que les motifs financiers figuraient parmi les circonstances de nature à justifier une prolongation des permis de construire, en application de l'art. 118 al. 2 LATC. Il n'y avait pas de raison de ne pas retenir la même solution dans le cadre de l'alinéa 3 de cette même disposition (AC.2010.0368 précité consid. 2b/aa et les références). Des motifs financiers ne peuvent toutefois pas justifier n'importe quel retard. Dans un arrêt AC.2005.0201 du 17 février 2006, le Tribunal administratif a ainsi considéré que les motifs d'ordre financier allégués en relation avec des travaux qui n'étaient pas achevés dix-huit ans après l'octroi du permis de construire n'étaient pas déterminants au regard de l'importance fort modeste du projet et du temps qu'il avait fallu au recourant pour parvenir à réaliser tout juste la moitié du gros œuvre. Le retard pris dans l'exécution des travaux semblait davantage s'expliquer en raison des complications dues aux diverses modifications non autorisées du projet, en particulier l'excavation sous la dépendance, et à une technique de construction pour le moins hasardeuse (AC.2005.0201 précité consid. 2c/bb). La suspension des travaux pendant près de vingt ans pour des motifs liés à la mauvaise conjoncture économique n'a pas non plus été jugée admissible (arrêt AC.2010.0001 du 28 octobre 2010). c) 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 (arrêt 1C_66/2014 du 14 mars 2014 consid. 5.2; cf. en outre arrêts AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 2b; AC 1994.0277 du 28 avril 1995, publié in : RDAF 1995 p. 369).

E. 6

Dans le cas d'espèce, à supposer que l'on retienne que l'autorisation de construire n'ait pas été périmée le 13 janvier 2017 déjà, l'autorité intimée était dans tous les cas fondée à en prononcer le retrait le 30 novembre 2017. Il importe en effet de constater qu'à cette dernière date, la situation n'avait, quoiqu'en disent les recourantes, guère évolué. Alors que l'ouverture du chantier avait été annoncée au 3 janvier 2017, celui-ci a été interrompu. Sur le terrain, un terrassement et une mise à niveau du terrain ont été réalisés et les fondations existantes ont été remblayées. En outre, les ancrages posés avant 2012 ont dû être renforcés en raison d'un possible glissement. Une fois encore, il s'agit là de travaux de préparation, qui ne marquent pas le commencement des travaux d'exécution du projet faisant l'objet du permis. A cela s'ajoute que les copropriétaires des deux parcelles n'ont pas manifesté de façon unanime la volonté d'aller de l'avant dans la réalisation de ce projet. On gardera à l'esprit qu'un précédent permis de construire, délivré le 1^{er} juillet 2007, est arrivé à échéance; cela fait plus de dix ans maintenant qu'un chantier a été ouvert sur ces deux parcelles, sans que la construction n'ait véritablement commencé. Cette situation plutôt

exceptionnelle a du reste suscité l'interrogation légitime de plusieurs conseillers communaux, qui se sont régulièrement adressés à l'autorité intimée pour demander des explications. Or, ce retard est avant tout dû à un désaccord profond entre les différents investisseurs intéressés au départ par cette promotion, mais pas seulement puisque l'un des copropriétaires, C. _____, a entre-temps été déclarée en faillite. Force est ainsi de constater que les délais considérés comme étant usuels ont été largement dépassés, ce qui justifie l'intervention de l'autorité intimée. Quoi qu'il en soit, comme on l'a vu, le projet faisant l'objet du permis n°26'265 ne paraît désormais plus d'actualité, puisque B. _____ et A. _____ ont entrepris des démarches afin qu'un nouveau projet de construction, différant au demeurant du projet initial, soit soumis à l'autorité intimée et puisse être réalisé sur les parties de la parcelle n°***** qu'ils détiennent.

E. 7

Dans la décision attaquée, l'autorité intimée a également exigé des copropriétaires des deux parcelles un délai au 28 février 2018 pour procéder à la remise en état du terrain. Si cet ordre apparaît comme étant justifié, son exécution en revanche paraît, en l'état, prématurée. On gardera à l'esprit que les recourantes ont, directement ou par l'intermédiaire de J. _____, déjà engagé près d'un million de francs de fonds propres pour tenter de faire démarrer cette promotion. Or, les travaux déjà réalisés sont nécessaires à l'exécution de tous travaux de construction sur les deux parcelles. Sans doute, on ignore à ce stade quelles sont les intentions véritables de F. _____ et d'E. _____ sur ce point, mais B. _____ et A. _____ ont, quant à elles, manifesté la volonté de ne pas perdre cet investissement et de réaliser une partie du projet initial, même si celui-ci devra être modifié. En outre, l'autorité intimée ne se prévaut pas d'intérêts publics particuliers à sauvegarder par l'exécution immédiate de cet ordre de remise en état, si ce n'est l'intérêt, certes important, à ce qu'une portion du territoire communal ne soit pas durablement enlaidie, ce qui est le cas ici depuis plus de dix ans, par la vision d'un chantier laissé en suspens. Dans ces conditions, pour répondre au principe de proportionnalité, l'autorité intimée devra surseoir à l'exécution de cet ordre de remise en état, dans l'attente de sa saisine par B. _____ et A. _____ d'une nouvelle demande de permis conformément aux art. 108s. LATC et jusqu'à ce qu'elle ait statué sur cette nouvelle demande. Au vu des circonstances et des nombreuses péripéties déjà éprouvées par ce projet, il importe cependant que le dépôt de cette demande ne soit pas différé plus longtemps. Dans ces conditions, le délai initialement imparti au 28 février 2018 aux propriétaires des parcelles nos ***** et ***** pour remettre en l'état antérieur le terrain sera prolongé au 31 mars 2019. Ce délai paraît amplement suffisant pour que l'autorité intimée soit valablement saisie d'une demande de permis et puisse délivrer, le cas échéant, une nouvelle autorisation de construire en pleine connaissance de cause.

E. 8

a) Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours. La décision attaquée sera modifiée, en ce sens que le délai imparti pour la remise en état du terrain sera prolongé au 31 mars 2019; dite décision sera au surplus confirmée. b) Au vu du sort du recours, un émolument judiciaire réduit aux trois quarts sera mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Des dépens réduits dans la même proportion seront alloués à l'autorité intimée; ceux-ci seront mis à la charge des recourantes (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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