

# VD\_OMNI AC.2023.0250 vom 5. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0250](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0250)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0250 du 5 mars 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0250 del 5 marzo 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Poliez-Pittet | Permis de construire délivré en 2016 pour la construction de 2 villas et 2 immeubles. Après l'achèvement des villas en 2020, les travaux ont été interrompus et l'édification des immeubles n'a pas débuté. Décès du constructeur en 2022. Retrait du permis de construire prononcé par la municipalité en 2023 sur la base de l'art. 118 al. 3 LATC. Rappel des conditions d'application de cette disposition (c. 2a). Constat que l'exécution des travaux a commencé et qu'elle ne s'est pas poursuivie dans des délais usuels. Question de savoir si les hoirs du constructeur peuvent se prévaloir de motifs valables (pandémie de Covid-19, guerre en Ukraine, problèmes de santé, difficultés dans le cadre de la succession) laissée ouverte (c. 2d/aa à cc) dès lors que le retrait du permis de construire ne repose de toute manière pas sur une pesée complète des intérêts en présence et ne respecte pas le principe de proportionnalité. Constat au surplus que la municipalité, avant de rendre sa décision, n'a pas informé le constructeur ou ses héritiers de son intention de retirer le permis de construire, ni ne leur a imparti un délai en vue d'une reprise des travaux (c. 2d/dd). Admission du recours et annulation de la décision attaquée.

## Erwägungen

### E. 1

La décision municipale du 11 mai 2023, qui retire un permis de construire en vertu de l'art. 118 al. 3 LATC, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) (CDAP AC.2023.0082 du 12 janvier 2023 consid. 1). Destinataires de la décision attaquée, les recourants D. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, qui constituent l'hoirie de A. \_\_\_\_\_ et qui sont propriétaires en commun des parcelles n os 11 et 13, ont qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). L'autorité intimée a transmis le 16 août 2023 à la CDAP, comme objet de sa compétence, l'écriture des recourants du 13 juin 2023, correspondance qui visait au premier chef le réexamen de la décision du 11 mai 2023 et subsidiairement constituait le dépôt d'un recours contre cette dernière. Les recourants ont ainsi contesté en temps utile cette décision (cf. art. 95 LPA-VD). Les autres conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD étant par ailleurs respectées, il y a ainsi lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

### E. 3

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.

#### **E. 4**

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. " La péremption ou le retrait du permis de construire constituent deux hypothèses distinctes, d'après le texte légal: la première intervient en l'absence de commencement des travaux dans un délai de deux ans, éventuellement prolongé à trois ans, à compter de la délivrance du permis (art. 118 al. 1 et 2 LATC). Quant au retrait du permis de construire, il peut être décidé après le commencement des travaux, lorsque ceux-ci ne se poursuivent pas dans les délais usuels (art. 118 al. 3 LATC) (CDAP AC.2023.0082 précité consid. 3a; AC.2019.0271 du 13 mars 2020 consid. 3a; AC.2017.0397 du 13 novembre 2018 consid. 3a; AC.2013.0434 précité consid. 2a; AC.2011.0141 précité consid. 2a). La limitation dans le temps du permis de construire prévue par l'art. 118 LATC 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. 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. 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. 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 (CDAP AC.2023.0082 précité consid. 3a; AC.2018.0013 du 29 août 2018 consid. 3b). bb) S'agissant du retrait du permis de construire, 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 (TF 1C\_229/2020 du 27 août 2020 consid. 4.2; CDAP AC.2023.0082 précité consid. 3c; AC.2013.0434 précité consid. 2c). On ne saurait en effet perdre de vue, dans le cadre de l'art. 118 LATC, la nature du permis de construire, à savoir celle d'une autorisation de police à laquelle l'administré a droit (CDAP AC.2000.0135 du 3 mai 2001 consid. 2c; AC.2011.0141 précité consid. 2b). Trois conditions doivent être réunies pour qu'un permis de construire puisse être retiré en application de l'art. 118 al. 3 LATC: 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 (TF 1C\_229/2020 précité consid. 4.2; arrêts précités AC.2023.0082 consid. 3c, AC.2017.0397 consid. 3a et AC.2005.0201 consid. 2c). Pour ce qui est du respect des délais usuels, il ressort de la jurisprudence cantonale que le retrait du permis de construire peut être prononcé lorsque, compte tenu du temps écoulé depuis leur commencement, les travaux effectués ne correspondent pas à un stade d'avancement normal et que ce qui a été exécuté reste 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 (TF 1C\_229/2020 précité consid. 4.2; CDAP AC.2019.0271 précité consid. 3a qui se réfère au prononcé de l'ancienne commission de recours en matière de police des constructions [CCRC] n° 2662 du 15 novembre 1972, in: RDAF 1974 p. 450; voir aussi arrêts CDAP précités AC.2017.0397 consid. 3a, AC.2018.0013 consid. 5a et AC.2013.0434 consid. 2c). cc) 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 publics, voire l'esthétique (TF 1C\_229/2020 précité consid. 4.2; AC.2023.0082 précité consid. 3c; AC.2019.0271 précité consid. 3a; AC.2017.0397 précité consid. 3a; AC.2013.0434 précité consid. 2c; AC.2011.0141 précité consid. 2b; AC.2005.0201 du 17 février 2006 consid. 2b, relaté in: RDAF 2007 I 169 n°101; AC.2000.0135 précité consid. 2c). L'intérêt public à prendre en compte est lié entre autres éléments aux nuisances pour le voisinage de travaux qui s'éternisent, à l'atteinte à l'aspect du quartier que cause la vision d'un chantier perpétuel, ou à la sécurité du public (CDAP AC.2012.0061, AC.2012.0070 du 16 décembre 2013 consid. 1a/bb; AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 2b/bb; AC.2005.0201 précité consid. 2d). Ces intérêts ne prévalent pas sur ceux opposés du constructeur lorsque le constructeur est en mesure d'achever son projet avec davantage de célérité que par le passé (CDAP AC.2012.0061, AC.2012.0070 précité consid. 1a/bb et la référence à l'arrêt CDAP AC.2010.0368 précité consid. 2b/bb). En revanche, c'est en vain qu'une municipalité s'est prévaluée de l'intérêt public à la lutte contre la pénurie de logements (AC.1994.0277 du 28 avril 1995 consid. 3b/aa publié in RDAF 1995 p. 366) ou de l'intérêt public au respect d'un futur PGA en cours d'approbation (CDAP AC.2010.0368 précité consid. 3b/bb). dd) La CCRC avait relevé que le retrait du permis de construire fondé sur l'art. 118 al. 3 LATC constituait une mesure administrative présentant une certaine gravité et qu'il allait de soi qu'elle devait respecter le principe de proportionnalité. Cela étant, le retrait du permis de construire ne pouvait intervenir sans que son titulaire ait été mis en mesure de faire valoir son droit d'être entendu et, cas échéant, de prendre les mesures susceptibles de rétablir le bon ordre du chantier. Seule devait être réservée l'hypothèse dans laquelle l'urgence commandait, pour des motifs d'ordre public, de statuer sans délai; cependant, cela ne devrait être que très rarement le cas (en règle générale en effet, des mesures immédiates assurant la sécurité du chantier devraient suffire) (cf. AC.1994.0277 précité consid. 3b/aa). Il a par la suite été jugé que la violation du droit d'être entendu commise par la municipalité qui n'a pas informé un propriétaire de son intention de retirer le permis de construire et ne lui a pas demandé de se déterminer à ce propos pouvait être réparée dans le cadre de la procédure devant la CDAP, disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (cf. CDAP AC.2023.0082 précité, qui se réfère à TF 1C\_229/2020 précité consid. 2 et CDAP AC.2019.0271 précité). En outre, le principe de la proportionnalité exige que l'autorité procède à une pesée des intérêts respectifs en présence, à savoir l'intérêt public menacé par le chantier, d'une part, et l'intérêt privé du constructeur, d'autre part, avant d'ordonner la démolition de l'ouvrage inachevé ou la remise en état (TF 1C\_229/2020 précité consid. 4.2; arrêts CDAP précités AC.2023.0082 consid. 3c, AC.2019.0271 consid.3a, AC.2017.0397 consid. 3a, AC.2013.0434 consid. 2c, AC.2005.0201 consid. 2d ). 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 (TF 1C\_66/2014 du 14 mars 2014 consid. 5.2; arrêts CDAP précités AC.2023.0082 consid. 3c et AC.2018.0013 consid. 5c). ee) La jurisprudence a 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 présentait pas de difficultés particulières et même si les conditions atmosphériques avaient pu jouer un rôle, elles n'avaient pas pu retarder de plusieurs années l'achèvement du chantier. Il en allait de même des difficultés d'ordre familial invoquées par le constructeur, une telle circonstance pouvant sans doute expliquer qu'un constructeur néglige pendant quelques mois son chantier, mais pas pendant

une durée aussi longue qu'ici (CDAP AC.2005.0089 du 28 novembre 2005 consid. 2). La CCRC avait considéré dans un prononcé remontant au 15 décembre 1977 que le fait que le constructeur ne disposait pas de l'argent nécessaire à la réalisation de l'ouvrage ne constituait pas un motif justifiant le retard des travaux, respectivement leur arrêt (CCRC n° 3142bis du 15 décembre 1977 in RDAF 1983 p. 383). Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal administratif a relevé 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 laissaient 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'art. 118 al. 3 LATC (CDAP AC.2010.0368 précité consid. 2b/aa). Des motifs financiers ne peuvent toutefois pas justifier n'importe quel retard. Dans l'arrêt AC.2005.0201 précité, le Tribunal administratif a ainsi considéré que les motifs d'ordre financier allégués en relation avec des travaux qui n'étaient pas achevés 18 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 et à une technique de construction hasardeuse (AC.2005.0201 précité consid. 2c/bb in: RDAF 2007 I 169 n° 101). La suspension des travaux pendant près de 20 ans pour des motifs liés à la mauvaise conjoncture économique n'a pas non plus été jugée admissible (CDAP AC.2010.0001 précité). Dans l'arrêt AC.2017.0397 précité, la CDAP a examiné un retrait du permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC prononcé par la Municipalité de Veytaux. Un permis de construire deux villas avait été délivré en 2007 (avec un recours des voisins rejeté par la CDAP en 2008), puis un permis pour la construction d'une 3<sup>ème</sup> villa avait été octroyé en 2010 (avec un recours des voisins rejeté par la CDAP en 2011). Les travaux de construction des trois villas avaient débuté en 2012. Constatant que les travaux de terrassement ne correspondaient pas aux permis de construire délivrés, la Municipalité avait interpellé la constructrice pour lui demander des explications. Depuis lors, les travaux n'avaient pas repris, les parcelles demeurant entièrement excavées. Deux modifications du projet de construction des villas avaient été mises à l'enquête publique, d'une part en 2013 (projet auquel la constructrice avait ensuite renoncé) puis en 2015, projet pour lequel la municipalité avait refusé de délivrer un permis de construire, décision confirmée par la CDAP en 2017. Puis, par décision du 13 juillet 2017, la municipalité avait informé la constructrice que les permis de construire initiaux concernant la construction des trois villas seraient retirés en application de l'art. 118 al. 3 LATC, si les travaux n'étaient pas repris dans un délai échéant le 30 septembre 2017 et ne se poursuivaient pas dans les délais usuels. Par décision du 6 octobre 2017, la Municipalité avait ensuite constaté que les travaux autorisés par les permis de construire initiaux n'avaient pas repris dans le délai imparti et avait prononcé le retrait des permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC et sommé la constructrice de remettre les parcelles

dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant les travaux d'excavation entrepris sans droit. La CDAP a rejeté le recours formé par la constructrice contre ces décisions, en constatant que plusieurs années après le commencement des travaux en 2012, ceux-ci demeuraient au stade de l'excavation, sans perspective concrète de reprise. Examinant si cette situation reposait sur des motifs suffisants au sens de l'art. 118 al. 3 LATC, elle a relevé que l'état d'avancement des travaux résultait d'options prises par la recourante qui, bien qu'étant au bénéfice de permis de construire définitifs et exécutoires, avait choisi de ne pas poursuivre les travaux autorisés mais de requérir de nouvelles autorisations pour des projets modifiés qui n'avaient pas vu le jour. Pour le surplus, la constructrice ne faisait valoir aucun motif justifiant le retard pris dans l'exécution des travaux. Partant, elle ne pouvait se prévaloir de motifs valables au sens de l'art. 118 al. 3 LATC (arrêt AC.2017.0397 précité consid. 3c). Dans l'arrêt précité AC.2019.0271, la CDAP a examiné un retrait d'un permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC en lien avec un important projet de démolition-reconstruction de bâtiments au centre-ville de Lausanne. Suite au permis de construire principal délivré en 2010, un permis complémentaire avait été octroyé en 2014. Les travaux avaient connu de nombreux retards dès la délivrance du permis principal en 2010 et dès la délivrance du permis complémentaire, en tous les cas depuis mai 2015, quasiment aucune avancée significative n'avait été constatée sur le chantier ouvert depuis février 2011. En 2019, le gros-œuvre n'était même pas terminé. Si l'on était certes en présence d'un chantier plus complexe qu'à l'ordinaire, il ressortait toutefois du dossier que pour l'essentiel les problèmes étaient réglés dès 2016 et que les travaux auraient dû être achevés rapidement à partir de ce moment-là. La CDAP a ainsi confirmé l'appréciation de la municipalité selon laquelle, en tous les cas depuis mai 2015, l'exécution des travaux ne s'était pas poursuivie dans les délais usuels, ceci sans motifs suffisants. Le retrait du permis était en outre justifié par des intérêts publics importants (bâtiments situés dans un quartier très fréquenté du centre-ville; nombreuses palissades pouvant donner une image négative du secteur, susceptible de porter atteinte aux commerces environnants; empiètement sur l'assiette d'une servitude de passage à pied, ce qui posait problème aux personnes à mobilité réduite). Du reste, l'investissement important déjà engagé par la constructrice était censé se retrouver dans la valeur des ouvrages déjà construits, dont la décision n'exigeait au demeurant pas la démolition (CDAP AC.2019.0271 du 13 mars 2020 confirmé l'arrêt du TF 1C\_229/2020 précité). Plus récemment, dans l'arrêt précité AC.2023.0082, la CDAP a confirmé un retrait d'un permis de construire en relevant que la "mise en veilleuse du chantier" résultait non pas de problèmes techniques mais de problèmes commerciaux entre le promoteur immobilier et les recourants, soit des circonstances purement financières qui ne sauraient justifier une interruption de huit ans des travaux et donc un allongement aussi important des délais techniquement usuels pour réaliser des travaux de transformation dans un bâtiment existant. En d'autres termes, il n'y avait pas de motifs suffisants au sens de l'art. 118 al. 3 LATC. En outre, la décision attaquée, qui n'exigeait pas la démolition des ouvrages réalisés ni la remise en état des lieux, n'engendrait pas de frais supplémentaires pour les recourants, dont l'intérêt privé à pouvoir réaliser les travaux autorisés il y a treize ans ne l'emportait pas sur l'intérêt public à la base de la réglementation de l'art. 118 LATC (arrêt précité, consid. 3d). b) En l'espèce, les recourants soutiennent que c'est à tort que la décision attaquée retient qu'aucuns travaux en lien avec la mise à l'enquête n'auraient eu lieu depuis 2020, en expliquant que des travaux préparatoires ont été effectués en vue de la réalisation des immeubles (démolition d'un couvert, travaux de désamiantage, démontage de crèches, coupure d'arrivée d'eau). S'agissant des motifs suffisants justifiant que les

travaux ne se soient pas poursuivis dans des délais usuels, ils invoquent la pandémie de Covid-19 ayant dès le début de l'année 2020 perturbé le domaine de la construction en affectant la fourniture des matières premières, situation qui s'était aggravée en début d'année 2022 en raison du conflit en Ukraine. Ils ajoutent que feu A. \_\_\_\_\_ a été gravement malade, que son décès a entravé la poursuite des travaux et que ses héritiers ont dû attendre la délivrance d'un certificat d'héritier jusqu'à fin juin 2023, document sans lequel ils ne pouvaient pas disposer des actifs du défunt. Sous l'angle de la proportionnalité, ils prétendent que l'entreprise de construction mandatée est prête à reprendre les travaux et qu'elle sera en mesure de les terminer dans des délais raisonnables, les recourants précisant qu'ils pourront présenter un programme de travaux précis. Ils indiquent que les quelques modifications encore envisagées, qui devront faire l'objet d'un permis de construire complémentaire, ne mettent pas en danger le projet. Ils se plaignent enfin de ce que la décision attaquée n'a été précédée d'aucun avertissement, ni interpellation quant au programme des travaux. Ils précisent à cet égard que l'état de santé de feu A. \_\_\_\_\_ durant les mois ayant précédé son décès ne lui permettait pas d'avoir des discussions avec les autorités. Quant à B. \_\_\_\_\_, il n'a eu aucun contact avec l'autorité intimée quant à la possible révocation du permis. Ils se réfèrent également à l'échange de courriels d'avril 2022 entre le STI et le greffe communal et en déduisent qu'il n'était à l'époque pas question de révoquer le permis de construire. L'autorité intimée retient que rien ne permet de confirmer les déclarations des recourants en lien avec la pandémie de Covid-19 et le conflit en Ukraine et qu'il n'est de même pas établi que la situation successorale aurait retardé ou empêché le début des travaux. Elle maintient en outre avoir eu des entretiens avec feu A. \_\_\_\_\_ au sujet du permis de construire et soutient que le Syndic s'est aussi entretenu à plusieurs reprises avec B. \_\_\_\_\_, afin d'obtenir des clarifications quant à la situation. Elle indique que les hoirs ne semblent pas en mesure de mener à bien, dans un avenir plus ou moins proche, la construction envisagée, en soulignant que les pièces requises le 11 juillet 2023 (soit notamment un échéancier détaillé des travaux) n'ont toujours pas été transmises à la municipalité ou à la CDAP. Elle fait par ailleurs valoir que le démontage du couvert, entrepris dans le seul objectif de faire croire à des débuts de travaux, ainsi que le désamiantage invoqués ne sauraient consacrer un commencement de la construction au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. Elle ajoute que s'agissant de l'élément subjectif lié à la volonté sérieuse des détenteurs du permis de construire de poursuivre l'exécution, elle ne dispose d'aucun élément permettant d'établir clairement leur intention, en relevant qu'il ressort de leurs explications que les négociations avec les banques n'ont toujours pas eu lieu et que les contacts avec les entreprises ne semblent pas avoir été pris. Il y avait ainsi bien lieu de constater " que les travaux de construction n'avaient pas débuté en temps utile et que, partant, le permis de construire accordé était périmé ". c) Il convient d'emblée de clarifier l'objet du litige. A ce propos, dans la décision attaquée, l'autorité intimée a sans ambiguïté indiqué qu'elle avait décidé de " retirer le permis de construire délivré le 1 er mars 2016 en référence à l'art. 118 al. 3 de la LATC ". L'objet du litige consiste par conséquent à examiner ci-après si les conditions pouvant fonder un tel retrait en application de cette disposition sont ici réunies. Partant, il y a lieu d'écarter les arguments développés en lien avec l'art. 118 al. 1 LATC dans la réponse au recours par l'autorité intimée, laquelle paraît visiblement avoir mélangé les deux hypothèses distinctes prévues aux al. 1 (péremption du permis de construire) et 3 (retrait du permis de construire) de l'art. 118 LATC. d) aa) On l'a vu, l'application de l'art. 118 al. 3 LATC suppose que trois conditions soient réunies. Pour ce qui est de la première, relative au commencement de l'exécution des travaux, il convient

de constater que celle-ci est remplie, dans la mesure où une partie du projet autorisé en 2016 – soit les deux villas – a d'ores et déjà été réalisée. bb) S'agissant de la deuxième condition selon laquelle l'exécution de ces travaux doit ne pas s'être poursuivie dans des délais usuels, on relève que le permis de construire initial a été délivré le 1<sup>er</sup> mars 2016 pour la réalisation de deux villas et de deux immeubles et que sa durée de validité a par la suite été prolongée d'une année, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2019. Les travaux de construction ont démarré le 27 février 2019, mais uniquement en lien avec l'édification des deux villas. Une fois celles-ci achevées en octobre 2020, les travaux se sont interrompus et n'ont pas repris depuis lors. Il s'ensuit qu'au moment où la décision litigieuse a été rendue en mai 2023, plus de sept ans s'étaient écoulés depuis la délivrance du permis de construire initial le 1<sup>er</sup> mars 2016, respectivement près de deux ans et demi depuis l'interruption des travaux sans que les travaux de construction relatifs aux autres constructions faisant l'objet du permis de construire, soit les deux immeubles, aient débuté, seuls quelques travaux préparatoires ayant été menés à bien en 2022 (démolition d'un couvert, travaux de désamiantage, démontage de crèches, coupure d'une arrivée d'eau). Dans l'affaire AC.1994.0277 précitée, la CCRC avait relevé que l'art. 118 al. 3 LATC ne paraissait pas prohiber par principe une réalisation par étapes des différents éléments d'un projet bénéficiant d'un permis de construire unique. Cela étant, s'agissant d'une constructrice qui s'était bornée à faire usage de son permis de démolir et n'avait ensuite pas réalisé, durant plus d'une année, d'autres travaux en lien avec la construction projetée, la CCRC avait retenu que les travaux ne s'étaient pas poursuivis dans les délais usuels (cf. arrêt précité, consid. 4b). En l'espèce, vu le temps écoulé depuis l'achèvement des villas, on doit retenir que les travaux ne se sont pas poursuivis dans des délais pouvant être considérés comme usuels s'agissant de constructions du type de celles prévues, ce que les recourants ne contestent au demeurant pas. cc) Quant à la question de savoir si cette situation repose sur des motifs suffisants au sens de l'art. 118 al. 3 LATC, les recourants expliquent le retard pris dans les travaux, respectivement leur arrêt, par des problèmes d'approvisionnement en matières premières résultant de la pandémie de Covid-19, puis du conflit en Ukraine. Ils invoquent également la situation personnelle de feu A. \_\_\_\_\_ qui a été gravement malade, ainsi que le fait qu'après son décès il leur a été impossible de poursuivre ses engagements tant que la succession n'avait pas été clôturée, ce qui a pris du temps. S'il n'est pas contesté que les circonstances exceptionnelles découlant de la pandémie de Covid-19 et de la guerre en Ukraine ont pu avoir des effets sur la branche de la construction, les recourants n'ont cependant produit aucune pièce propre à étayer leurs allégations et à démontrer dans quelle mesure et sur quels aspects le chantier aurait été durablement impacté par des difficultés d'approvisionnement en matières premières qui auraient véritablement empêché les travaux d'avancer selon un cours normal. Quant à l'état de santé de A. \_\_\_\_\_ et aux difficultés qu'ont pu rencontrer ses héritiers suite à son décès pour aller de l'avant avec le projet, ces points s'avèrent plus délicats à trancher. On renoncera cependant à examiner plus avant ces arguments dans la mesure où la question de savoir si les recourants peuvent se prévaloir de motifs valables au sens de l'art. 118 al. 3 LATC peut de toute manière être laissée indécidée, compte tenu des considérations qui vont suivre. dd) Il reste à déterminer si la décision litigieuse respecte le principe de proportionnalité, lequel exige que l'autorité intimée procède, préalablement au retrait du permis de construire, à une pesée des intérêts respectifs en présence (cf. consid. 2a/bb ci-dessus). En effet, dès lors que l'art. 118 al. 3 LATC constitue une "Kannvorschrift", une municipalité ne peut pas se contenter de constater que les conditions du retrait du permis de construire énumérées par la loi sont remplies pour en conclure, comme dans

un syllogisme, par un retrait du permis de construire (cf. CDAP AC.2011.0141 précité consid. 2b; AC.2010.0368 précité consid. 2a; AC.2005.0201 précité consid. 2b). Or, à la lecture de la décision attaquée, on constate que celle-ci ne comporte aucune pesée des intérêts en présence, à l'instar de la réponse au recours du reste. En particulier, l'autorité intimée n'identifie pas l'intérêt privé ou public ayant justifié la décision de retrait du permis de construire du 11 mai 2023, ce alors que, on l'a vu, la révocation d'un permis de construire doit se fonder sur l'un des buts d'intérêt public poursuivis par la LATC que sont l'ordre, la tranquillité et la sécurité publics, ainsi que l'esthétique (cf. consid. 2a/bb ci-dessus). On peine d'ailleurs à discerner l'intérêt privé ou public prépondérant qui pourrait être menacé en l'occurrence, dans la mesure où, depuis l'achèvement des villas en octobre 2020, il n'existe a priori plus de chantier à proprement parler sur les parcelles n os 11 et 13. On peut ainsi partir de l'idée que les voisins ne subissent pas de nuisances du type de celles qui seraient dues à la perpétuation d'un chantier et qu'aucune atteinte d'ordre esthétique n'est portée à l'aspect des lieux. Au surplus, il n'apparaît pas qu'un problème sécuritaire se poserait, qui commanderait que l'autorité intimée agisse rapidement. A cela s'ajoute qu'il ne ressort pas du dossier municipal qu'avant de rendre la décision contestée l'autorité intimée aurait explicitement informé A. \_\_\_\_\_ ou ses héritiers de son intention de retirer le permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC, en leur donnant la possibilité de se déterminer à ce propos de telle manière à respecter leur droit d'être entendus. L'autorité intimée évoque certes plusieurs entretiens oraux avec feu A. \_\_\_\_\_ ou son fils B. \_\_\_\_\_, sans toutefois être à même de démontrer par pièce la réalité de ces rencontres et la teneur des propos qui auraient pu être échangés à ces occasions. La municipalité ne leur a pas davantage imparti un délai en vue d'une reprise des travaux, en leur signifiant qu'en cas de non-respect de celui-ci le permis de construire pourrait être retiré. Une telle démarche se serait pourtant révélée d'autant plus justifiée en l'espèce qu'aucun motif d'ordre public, ni aucune urgence ne commandaient de statuer sans délai. Il convient dans ce contexte de garder à l'esprit que l'objectif visé par l'art. 118 al. 3 LATC n'est pas de sanctionner le bénéficiaire d'un permis de construire, mais bien de rétablir une situation conforme aux exigences de l'ordre public, au sens large (cf. AC.1994.0277 précité consid. 4d). Or l'autorité intimée n'invoque en l'espèce aucun intérêt prépondérant à l'appui de sa décision de retrait de permis de construire, tels l'ordre ou la sécurité publics, ni n'explique pour quels motifs la situation existante ne pourrait pas demeurer en l'état durant quelques temps encore. A cet égard, le seul retard pris dans l'achèvement des travaux, s'il pouvait certes conduire à une intervention de l'autorité intimée, n'apparaissait pas à ce point grave qu'il justifiait de prononcer immédiatement un retrait du permis de construire, ultima ratio prévue par l'art. 118 al. 3 LATC. Le retrait du permis de construire prononcé le 11 mai 2023 constitue en ce sens une mesure disproportionnée à l'égard des recourants, qui peuvent pour leur part se prévaloir d'un intérêt privé important à l'achèvement des travaux et à ce qu'un nouveau délai leur soit accordé à cet effet (cf. en ce sens CDAP 2011.0141 précité consid. 3b/bb; cf. aussi l'arrêt AC.1994.0277 précité consid. 4d, où il a été indiqué qu'il convenait de laisser au constructeur, dans le cadre légal, le temps nécessaire pour réunir les conditions de faisabilité de son projet). Finalement, le seul élément que l'autorité intimée paraît soulever dans la décision attaquée – qu'elle ne développe toutefois pas et sur lequel elle ne revient pas dans sa réponse au recours – résiderait dans le fait qu'une nouvelle demande de modifications du projet serait envisagée. On ne voit cependant pas, a priori, que les changements à apporter dans ce cadre (soit, selon les informations dont dispose le tribunal, principalement un déplacement de 0.5 m d'un des immeubles et un fractionnement

de la parcelle n° 13) remettraient fondamentalement en cause le projet initial, qui semble quoi qu'il en soit toujours d'actualité. Rien ne permet ainsi de conclure en l'état que les travaux de construction des deux immeubles restants ne pourront pas reprendre à brève échéance et être poursuivis avec davantage de célérité que par le passé, les diverses difficultés invoquées par les recourants paraissant dorénavant être résolues. Quoi qu'il en soit, la municipalité ne pouvait pas retirer le permis de construire au seul motif que, dans son courrier du 31 mars 2023, C. \_\_\_\_\_ avait mentionné une adaptation éventuelle du projet à la nouvelle norme Minergie et la création d'une parcelle indépendante des autres bâtiments (soit par fractionnement avec servitudes d'accès, soit par le biais de mentions LATC pour la distance aux limites). Comme le relevait l'UCV dans son courriel du 8 mai 2023, la municipalité, avant de se prononcer sur la validité du permis de construire, devait avant toute chose se renseigner sur le projet que cette entreprise entendait finalement réaliser en demandant les plans, ce qu'elle n'a manifestement pas fait avant de rendre la décision attaquée du 11 mai 2023. ee) Il résulte de ce qui précède que le retrait du permis de construire prononcé le 11 mai 2023 par l'autorité intimée, en tant qu'il ne repose pas sur une pesée complète des intérêts en présence et qu'il ne respecte pas le principe de proportionnalité, viole l'art. 118 al. 3 LATC et doit en conséquence être annulé. Dans leur recours, les recourants indiquent être en mesure de présenter un programme de travaux précis, garantissant l'achèvement de l'ouvrage dans un délai raisonnable. On part de l'idée que ce programme sera présenté à bref délai à la municipalité, qu'il correspondra au temps usuel pour terminer les travaux et que ces derniers seront ensuite réalisés selon un avancement normal, toute nouvelle interruption ou retard injustifiés pouvant conduire l'autorité intimée à revoir sa position (cf. en ce sens CDAP AC.2013.0434 précité consid. 4c). 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Vu l'issue du recours, les frais de la cause, légèrement réduits vu l'absence d'audience, sont mis à la charge de la Commune de Poliez-Pittet (art. 49 al. 1 LPA-VD). Cette dernière versera en outre des dépens aux recourants qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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