

VD_OMNI AC.2024.0227 vom 12. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0227

FR: VD_OMNI AC.2024.0227 du 12 mai 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0227 del 12 maggio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Corbeyrier | Recours du propriétaire contre la décision retirant le permis de construire et ordonnant l'arrêt immédiat des travaux sur sa parcelle. En 2008, la municipalité a délivré un permis de construire pour la transformation de bâtiments existants. En 2012, les bâtiments ont été démolis sans autorisation. En 2017, la municipalité a délivré un permis de construire complémentaire portant sur un changement ou nouvelle destination de locaux existants. Elle explique avoir implicitement admis la démolition des bâtiments et autorisé la construction de deux nouveaux bâtiments. Une telle autorisation implicite, à supposer avérée, n'apparaît pas conforme au permis de construire qui ne porte pas sur des constructions nouvelles. Elle serait d'ailleurs contraire aux art. 22 LAT et 103 LATC (consid. 4 à 6). Par surabondance, à supposer que le recourant puisse se prévaloir du principe de la confiance, l'application de l'art. 118 al. 3 LATC relève d'une pesée correcte des intérêts en cause, est conforme au droit et respecte le principe de proportionnalité, dès lors que seuls des travaux de terrassement ont été entrepris sur la parcelle, alors que le permis de construire est exécutoire depuis 2018 (consid. 7).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Le recourant, propriétaire de la parcelle concernée et destinataire de la décision attaquée, a manifestement qualité pour recourir contre la décision municipale qui retire un permis de construire en vertu de l'art. 118 LATC et ordonne la remise en état de la parcelle (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2; 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1). A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas

l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3). b) La jurisprudence a en outre déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; TF 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 2.1). L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. Il importe que l'administré puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer en connaissance de cause (s'agissant de la portée précise de la garantie constitutionnelle, cf. ATF 148 III 30 consid. 3.1). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2). c) En l'espèce, le recourant reproche en premier lieu à la municipalité de ne pas lui avoir donné l'occasion de produire tous les documents pertinents avant qu'elle ne rende sa décision querellée, en particulier les contrats d'adjudication et autres documents attestant du financement du projet. Il indique avoir produit ces documents avec son recours. Cet argument ne résiste pas à l'examen: le recourant, mis en demeure à plusieurs reprises, disposait d'un ultime délai au 30 juin 2024 pour terminer le chantier. La municipalité n'avait dès lors pas à exiger de nouvelles pièces relatives à l'état des travaux, avant de statuer. On ne saurait retenir dans un tel cas une violation du droit d'être entendu du recourant. Quoi qu'il en soit, dans le cadre de la présente procédure devant le tribunal disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, la municipalité a pris position sur les documents produits par le recourant, qui a pu ensuite s'exprimer à ce sujet. Dans ces circonstances, une éventuelle violation de son droit d'être entendu sur ce point peut être considérée comme réparée. d) Quant à la motivation de la décision attaquée, elle est suffisante. Elle fait suite à plusieurs avertissements et mises en demeure du recourant dans lesquels le recourant a été dûment informé qu'il devait terminer les travaux sur la parcelle n° 1238 dans un délai de 6 mois échéant le 30 juin 2024 et qu'à défaut, la municipalité ferait usage de l'art. 118 al. 3 LATC. Le recourant a bien compris la portée de cette décision et l'a attaquée en connaissance de cause. Sous cet angle, son droit d'être entendu a également été respecté.

E. 3

Le recourant a requis l'audition d'un témoin, la tenue d'une inspection locale, ainsi que son audition personnelle. a) Comme cela été exposé précédemment, à lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Il n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (supra, consid. 2a). b) En l'espèce, le tribunal est en possession du dossier de la municipalité qui comporte des photographies récentes de la parcelle et des pièces produites par le recourant. Ce dernier a par ailleurs pu s'exprimer lors d'un double échange d'écritures. Le tribunal s'estime ainsi suffisamment renseigné pour statuer en toute connaissance de cause sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une inspection locale. c) Il n'apparaît pas non plus nécessaire d'entendre oralement le recourant, ni de procéder à l'audition du témoin requis. A cet égard, le recourant a produit le devis des travaux établi le 8 mai 2024, ainsi qu'un courriel du

témoin requis, du 8 juillet 2024, faisant état des difficultés liées à l'arrêt des travaux. Le tribunal s'estime suffisamment renseigné en l'état du dossier et au vu des motifs qui suivent. Les mesures d'instruction requises par le recourant sont partant rejetées.

E. 4

Le litige porte sur la décision de la municipalité retirant le permis de construire n° 17-13 délivré le 11 décembre 2017, ordonnant l'arrêt immédiat des travaux sur la parcelle n° 1238 ainsi que la remise en état de dite parcelle. Il convient de rappeler les dispositions à l'aune desquelles le litige doit être examiné. a) Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. En droit cantonal, l'art. 103 al. 1 LATC, dispose qu'aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. La demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées (art. 108 al. 1 LATC). La demande de permis est ensuite mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours, délai durant lequel tout intéressé peut consulter le dossier et déposer par écrit au greffe municipal des oppositions motivées et des observations sur le projet (art. 109 LATC). L'avis d'enquête est affiché au pilier public, notamment; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'art. 106 LATC, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées (al. 3). Les art. 69 à 71 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) listent les éléments et indications qui doivent être compris dans la demande de permis de construire. La procédure de mise à l'enquête publique, prévue à l'art. 109 LATC, poursuit un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'obtenir un dossier complet en vue d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2022.0262 du 28 septembre 2023 consid. 2a; AC.2022.0271 du 3 juillet 2023 consid. 3a, et les références). b) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. En principe, l'existence d'un nouveau projet justifie une nouvelle enquête principale lorsque la modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (CDAP AC.2023.0224 du 21 juin 2024 consid. 2a/bb et la référence). c) Selon l'art. 118 LATC, le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée (al. 1); 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). 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 du 12 janvier 2024 consid. 3a; AC.2019.0271 du 13 mars 2020 consid. 3a; AC.2017.0397 du 13 novembre 2018 consid. 3a, et les références). L'art. 118 al. 1 LATC limite la durée de validité du permis de construire. À l'origine, cette durée était d'une année uniquement; elle a cependant été portée à deux ans lors d'une révision de la LATC entrée en vigueur le 31 août 1993. La loi ne réserve pas la possibilité de prolonger au-delà d'une année la validité du permis de construire, même pour des motifs qui ne seraient pas imputables au constructeur. La limitation dans le temps du permis de construire répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, un permis de construire ne saurait faire échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée; 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.2023.0120 du 15 janvier 2024 consid. 4; AC.2015.0259 du 29 janvier 2016 consid. 4b; AC.2013.0335 du 15 août 2013 consid. 2b et les références). Le dies a quo de ce délai est la date du permis (" dès sa date "), et non pas la date de réception de l'autorisation communale (cf. CDAP AC.2022.0117 du 3 octobre 2022 consid. 2a; AC.2017.0170 du 18 juin 2018 consid. 1a; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2e éd., Lausanne 1988, p. 222). Le délai ne commence à courir qu'au moment où la décision administrative d'octroi du permis est définitive, soit à la fin du délai de recours, respectivement lorsque le droit est dit sur le dernier recours déposé (AC.2023.0120 précité consid. 4 et la référence). Le retrait du permis de construire selon l'art. 118 al. 3 LATC est de nature potestative. Il ne confère pas à la municipalité un pouvoir discrétionnaire, dont elle pourrait faire usage pour des motifs d'admonestation. La révocation du permis doit en effet se fonder sur l'un des buts d'intérêt public poursuivis par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Trois conditions doivent être réunies à cet égard: il faut en premier lieu que l'exécution des travaux ait commencé, qu'elle ne se soit pas ensuite 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 en présence, avant d'ordonner la démolition de l'ouvrage inachevé ou la remise en état (CDAP AC.2019.0271 précité consid.3; AC.2017.0330 du 25 avril 2018 consid. 7). 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 et les références). S'agissant 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 (pour des exemples concrets voir

E. 5

Il convient de procéder à un bref rappel de l'historique des travaux autorisés concernant la parcelle n° 1238. a) Le 21 octobre 2008, un permis de construire n° 08-006 a été délivré aux anciens propriétaires de la parcelle n° 1238 pour un projet de réaffectation et d'agrandissement des bâtiments n os ECA 79 et 80 sur la parcelle n° 1238. Le dossier produit ne comporte que le plan de géomètre du 16 mai 2008, mais non le dossier complet d'enquête. Conformément à l'art. 118 al. 1 LATC, ce permis était valable deux ans, soit jusqu'au 21 octobre 2010. A supposer qu'il ait fait l'objet d'une prolongation d'une année en vertu de l'art. 118 al. 2 LATC, ce qui ne ressort pas clairement du dossier transmis par l'autorité intimée, il était périmé au plus tard, le 22 octobre 2011, étant rappelé que selon la jurisprudence, il n'est pas possible de prolonger au-delà des 3 années prévues par la loi, la validité d'un permis de construire. Or, à cette date, aucun travail sur la parcelle litigieuse n'avait apparemment été entrepris. Il résulte par ailleurs des éléments au dossier que les bâtiments existants n os ECA 79 et 80 pour la transformation desquels le permis de construire n° 08-006 avait été délivré ont été démolis sans autorisation durant l'année 2012. b) Cinq ans plus tard, soit en 2017, les anciens propriétaires et le recourant, alors promettant-acquéreur, ont déposé une demande de permis de construire complémentaire portant sur la redistribution des surfaces habitables et un nouveau système de chauffage. Comme il ressort du libellé de la demande de permis de construire, cette demande portait sur un changement ou nouvelle destination de locaux existants, soit les bâtiments n os ECA 79 et 80. La municipalité a également confirmé que cette demande de permis complémentaire se rapportait au permis de construire principal n° 08-006 de 2008. Or, ce permis de construire était alors périmé depuis plusieurs années et ne pouvait au demeurant plus être exécuté en raison de la démolition des bâtiments n os ECA 79 et 80 en 2012. Pour une raison qui échappe au tribunal, la municipalité a toutefois non seulement mis ce projet complémentaire à l'enquête publique complémentaire mais a délivré un permis de construire le 11 décembre 2017 (n° 17-13), étant rappelé que les bâtiments concernés n'existaient alors plus. c) Le tribunal a interpellé la municipalité dans le cadre du présent recours afin qu'elle indique si et à quelle date elle avait éventuellement délivré une autorisation de construire de nouveaux bâtiments. Dans ses déterminations du 13 novembre 2024, la municipalité explique qu'elle "a [...] passé sur le fait que la démolition n'avait pas fait l'objet d'une autorisation et autorisé la création de 4 appartements ", selon le permis de construire n° 17-13 précité de 2017. Contrairement à ce que soutient la municipalité, on ne saurait toutefois considérer que le permis de construire n° 17-13 porte sur la construction de deux nouveaux bâtiments, ce qui ne ressort ni des plans ni du formulaire de demande de permis de construire, encore moins de l'intitulé de l'avis d'enquête de 2017. Le formulaire de demande de permis de construire mentionne la transformation des bâtiments n os ECA 79 et 80. Les plans d'architecte portent l'intitulé de " redistribution des surfaces habitables - transformation de 3 en 5 logements ". En outre, dans la synthèse CAMAC n° 170504, la Direction des ressources et du patrimoine naturels, Ressources en eau et économie hydraulique a délivré son autorisation spéciale en se référant au projet de réaffectation et d'agrandissement des bâtiments n os ECA 79 et 80. Comme la municipalité le reconnaît elle-même, les règles de construction pour des nouveaux bâtiments sur la parcelle n° 1238 sont différentes de celles applicables à un projet de transformation de bâtiments. A teneur du règlement communal, il n'est en particulier pas possible de construire de nouveaux bâtiments en ordre contigu en vertu des art. 5 et 7 du règlement communal sur le plan

d'extension et la police des constructions, ce que prévoit le projet autorisé en 2017. L'existence d'une zone réservée approuvée en 2018 paraît également susceptible de s'opposer à de nouvelles constructions. Force est ainsi de constater que le permis n°17-13 délivré le 11 décembre 2017 porte uniquement sur la réaffectation de surfaces habitables dans le cadre d'un projet de transformation de bâtiments existants, lesquels ont toutefois été démolis en 2012. d) Dans un arrêt récent du 24 janvier 2025 (AC.2024.0156), qui porte sur cas semblable, le tribunal a confirmé la décision de la municipalité concernée de révoquer un permis de construire portant sur la transformation d'un bâtiment, que la constructrice avait démolit sans autorisation. Le tribunal a ainsi considéré qu'en procédant sans autorisation à des travaux de démolition, la constructrice/recourante avait outrepassé les droits qui lui avaient été octroyés par l'autorisation de construire délivrée par la municipalité et s'était mise elle-même dans une situation où il était désormais impossible d'exécuter les travaux autorisés. Si la constructrice souhaitait certes pouvoir reconstruire un bâtiment dans les gabarits mis à l'enquête, il s'agissait d'un autre projet (reconstruction et non transformation). Dans ce contexte, il s'imposait de constater que la recourante n'avait pas d'intérêt au maintien d'une autorisation qui avait perdu son objet en raison de son comportement, alors qu'il existait un intérêt public manifeste à une correcte application du droit. La révocation du permis de construire était donc justifiée. Cette révocation permettait de clarifier la situation et d'éviter que d'éventuels travaux se poursuivent sur la base d'un permis de construire qui ne pouvait plus être valablement utilisé, des travaux de transformation ne pouvant plus intervenir en raison de la démolition complète du bâtiment existant. Le tribunal a en outre considéré que cette situation se rapprochait de l'hypothèse prévue à l'art. 118 al. 3 LATC, dans laquelle la municipalité peut retirer le permis de construire si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels. La recourante se trouvait dans une telle situation dès lors qu'elle n'était plus en mesure d'exécuter les travaux autorisés dans des délais usuels en raison de cette démolition. e) Le cas d'espèce diffère quelque peu de l'affaire précitée, en ce sens que la municipalité a délivré en 2017 un permis de construire, alors même que les bâtiments concernés avaient été démolis, ce qui excluait d'emblée tous travaux de transformation. Elle indique avoir implicitement admis de ce fait la démolition de ceux-ci, voire l'autorisation de construire quatre appartements. Le recourant estime quant à lui que la délivrance de ce permis complémentaire équivaut implicitement à une autorisation de construire de nouveaux bâtiments, à concurrence de six logements. Une telle autorisation implicite, à supposer avérée, n'apparaît pas conforme au permis de construire qui ne porte nullement sur des constructions nouvelles (cf. CDAP AC.2024.0156 précité). Une telle solution serait d'ailleurs contraire aux art. 22 LAT et 103 LATC. Par substitution de motifs, la décision de la municipalité retirant le permis de construire n° 17-13 est conforme au droit et doit en conséquence être confirmée.

E. 6

Par surabondance, même s'il fallait admettre, en application du principe de la confiance, que le permis de construire n° 17-13 permettait au recourant de construire deux nouveaux bâtiments sur sa parcelle, la décision attaquée qui retire le permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC devrait être confirmée pour les motifs suivants: a) Le permis de construire n° 17-13 est devenu exécutoire, le 20 juin 2018, suite au rejet du recours formé par des opposants voisins (cf. CDAP AC.2018.0033 précité). Le 21 décembre 2023, soit plus de cinq après l'entrée en force de ce permis de construire, la municipalité a constaté que le chantier était pratiquement à l'arrêt depuis le mois de septembre 2023 et que

le planning des travaux n'avait pas été respecté. A cette date, les travaux de construction des deux bâtiments n'avaient pas débuté, ce qui résulte des photographies au dossier. Le recourant a été mis en demeure par la municipalité de terminer le chantier sur la parcelle n° 1238 dans un délai de 6 mois échéant le 30 juin 2024. Son attention a été attirée sur le fait qu'à défaut, la municipalité ferait usage de l'art. 118 al. 3 LATC. Cette mise en demeure a été réitérée le 6 février 2024. Or, à la date où la décision attaquée a été rendue, soit le 2 juillet 2024, les travaux sur la parcelle n° 1238 n'étaient pas terminés. Loin s'en faut puisque seuls quelques travaux de terrassement (concassage selon la municipalité) avaient été entrepris. On relève au demeurant que le recourant a été condamné en avril 2024 pour infraction à la LATC et au règlement communal sur la gestion des déchets, pour dépôts sur sa parcelle n° 1238, de gravats provenant d'autres chantiers, malgr.une mise en demeure en décembre 2023. Dans ces circonstances on ne voit pas comment les travaux litigieux, à supposer autorisés, auraient pu être achevés dans le délai imparti par la municipalité. En conséquence, l'appréciation de la municipalité selon laquelle l'exécution des travaux ne s'est pas poursuivie dans des délais usuels n'est pas critiquable et doit être confirmée. b) Quant à la question de savoir si le retard pris par le recourant repose sur des motifs suffisants au sens de l'art. 118 al. 3 LATC, cette disposition prévoyant en effet que " le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels " , force est de constater que l'état d'avancement des travaux est imputable au recourant. S'agissant de la demande de permis complémentaire déposée en avril 2021 et finalement retirée, celle-ci portait uniquement sur des aménagements extérieurs (places de stationnement et piscine), et n'empêchait ainsi pas le recourant de débiter les travaux de construction des bâtiments. Quant aux plans requis par la municipalité en 2022, ils ont été produits, selon les explications du recourant, en avril 2023 (plans datés du 19 avril 2023), soit plus d'une année après qu'ils aient été requis par la municipalité. S'il est vrai que, dans l'intervalle, la municipalité a donné l'ordre au recourant de suspendre tous travaux sur la parcelle, il ne tenait qu'à lui de s'exécuter avec célérité afin de reprendre au plus vite les travaux. Au demeurant, depuis le dépôt des plans en 2023 et la date à laquelle la municipalité a retiré le permis, le chantier n'a guère avancé. Dans ces circonstances, le recourant ne saurait se prévaloir de motifs valables pour justifier le retard pris dans l'exécution des travaux.

E. 7

Reste à examiner si le retrait du permis de construire et l'ordre de remise en état de la parcelle respectent le principe de proportionnalité. a) La municipalité expose que cela fait des années que la parcelle du recourant a l'aspect d'un terrain vague servant de stockage de gravats d'autres chantiers, ce qui porte préjudice aux voisins. Elle estime que, vu le temps écoulé depuis l'octroi du permis de construire, il incombe au recourant de déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire et qu'une telle exigence n'est pas disproportionnée. Dans l'immédiat, la parcelle devrait selon elle être remise en l'état. Le recourant fait valoir de son côté qu'il aurait un intérêt prépondérant à pouvoir continuer les travaux sur sa parcelle, compte tenu des montants engagés et dès lors qu'une nouvelle mise à l'enquête publique pourrait susciter des oppositions. b) Il existe un intérêt public important à ce que tous travaux envisagés sur la parcelle du recourant reposent sur un dossier clair et complet qui permette tant aux tiers intéressés qu'aux autorités appelées à se prononcer d'être correctement informés sur les travaux concrets prévus. Dans l'intervalle, vu la situation actuelle de la parcelle sur laquelle des gravats ont été entreposés, un ordre de remise en état apparaît manifestement proportionné. Quant à l'intérêt financier du recourant, il ressort de

ses explications dans son recours que les montants engagés à ce jour s'élèveraient approximativement à 140'000 francs. Le montant des travaux de construction s'élève à près de 1'000'000 de francs, selon le devis précité du 8 mai 2024 produit par le recourant, le coût total est estimé à 1'460'000 francs selon le formulaire de demande de permis de construire déposé en 2017 (supra, let. C), de sorte que les montants investis demeurent relativement faibles en comparaison du coût total des travaux. A cela s'ajoute, que le recourant a la faculté de déposer une nouvelle demande de permis de construire sur cette parcelle n° 1238 puisque, comme il l'indique lui-même, le futur PACOM prévoit le maintien de la parcelle en zone à bâtir, ce que la municipalité ne conteste du reste pas. Dès lors que seuls quelques travaux de terrassement (concassages selon la municipalité) semblent avoir été entrepris à ce jour sur la parcelle, la remise en état n'apparaît nullement disproportionnée. En définitive, eu égard à l'ensemble des circonstances et des divers intérêts en présence, la décision de la municipalité retirant le permis de construire n° 17-13, ordonnant l'arrêt des travaux et la remise en état de la parcelle n° 1238 relève d'une pesée correcte des intérêts en cause, est conforme au droit et respecte le principe de proportionnalité.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours ainsi qu'à la confirmation de la décision attaquée. Selon l'art. 49 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (al. 1). Quant aux dépens, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1). En l'espèce, il se justifie de mettre l'émolument judiciaire à la charge du recourant, qui succombe. La municipalité, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge du recourant qui succombe (art. 55 LPA-VD).

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