

VD_OMNI AC.2025.0144 vom 27. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0144

FR: VD_OMNI AC.2025.0144 du 27 novembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2025.0144 del 27 novembre 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Rougemont | Recours contre une décision de retrait du permis de construire en raison de la suspension des travaux depuis environ dix ans. Pas de violation du droit d'être entendu (c. 3). Le recourant a renoncé à achever les travaux de son chalet, souhaitant laisser la possibilité au nouvel acquéreur d'effectuer les travaux restant selon ses préférences. L'application de l'art. 118 al. 3 LATC relève d'une pesée correcte des intérêts en cause et est conforme au droit, l'exécution des travaux ne s'étant pas poursuivie dans les délais usuels, ce sans motifs suffisants (c. 4). La décision attaquée, qui se limite à solliciter le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire en cas de reprise des travaux et qui ne concerne que les travaux auxquels le recourant a renoncé, respecte le principe de proportionnalité (c. 5). Pas d'atteinte à la protection de la bonne foi (c. 6). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale du 8 avril 2025, qui retire le 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) (AC.2023.0082 du 12 janvier 2023 consid. 1). Le recourant, qui est destinataire de la décision attaquée et propriétaire de la parcelle n° 1519, a qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le présent recours, déposé dans le délai légal compte tenu des fêtes (art. 95 et 96 al. 1 let. a LPA-VD), respecte en outre les autres conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

L'objet du litige est circonscrit à la décision de la municipalité prononçant le retrait du permis de construire octroyé au recourant pour l'agrandissement et la transformation de son chalet. Le recourant conclut principalement à la réforme de cette décision en ce sens que le permis d'habiter lui est délivré. Or, cette conclusion va au-delà du cadre du litige (art. 79 al. 2 et 99 LPA-VD), de sorte qu'elle est irrecevable.

E. 3

Dans un premier grief d'ordre formel, le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que l'autorité intimée a rendu sa décision sans l'informer de son intention de retirer le permis de construire, ni lui offrir la possibilité de se déterminer à ce sujet. Il ajoute que, contrairement à ce qu'elle avait indiqué le 20 février 2025, l'autorité intimée n'a pas procédé aux recherches sur le statut du chalet dont elle devait communiquer le résultat au recourant. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comporte, notamment, pour les parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur

détriment, d'avoir accès au dossier, de proposer et fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'en prendre connaissance, de participer à leur administration et de se déterminer à leur propos (ATF 143 III 65 consid. 3.2; 141 V 557 consid. 3.1; 140 I 99 consid. 3.4 et les références). La condition préalable au droit de s'expliquer est une connaissance suffisante du déroulement de la procédure, ce qui équivaut au droit d'être informé à l'avance et de manière appropriée des procédures et des bases essentielles de la décision (ATF 144 I 11 consid. 5.3). Le retrait d'un permis de construire doit naturellement respecter ces garanties et ne peut intervenir sans que son titulaire ait été mis en mesure de faire valoir son droit d'être entendu et, le cas échéant, de prendre les mesures susceptibles de rétablir le bon ordre du chantier. Seule est réservée l'hypothèse dans laquelle l'urgence commande, 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). b) En l'espèce, le 24 août 2017, soit plus de sept ans avant de rendre la décision attaquée, l'autorité intimée a informé le recourant que, compte tenu de la suspension des travaux du chalet pour une durée indéterminée dont elle avait été informée, une décision de retrait du permis de construire était susceptible d'intervenir conformément à l'art. 118 al. 3 LATC à teneur duquel le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels. En particulier, au vu de ces éléments, elle a expressément invité le recourant à l'informer de ses intentions pour la suite de son dossier. Le recourant n'a toutefois pas donné suite à l'invitation de l'autorité intimée pour se déterminer et a ainsi renoncé à exercer son droit d'être entendu au sujet d'un potentiel retrait de son permis de construire. A cela s'ajoute qu'en l'absence de tout nouvel échange entre les précités au sujet du chalet et de la poursuite de la suspension des travaux, le recourant ne pouvait exclure, malgré l'écoulement du temps, la possibilité d'un retrait de son permis de construire. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que le recourant a été valablement informé du risque d'une décision de retrait et que, compte tenu du temps écoulé entre l'invitation de l'autorité intimée à se déterminer sur la suite du chantier et la décision litigieuse, le recourant avait amplement le temps de prendre les mesures susceptibles de rétablir le bon ordre du chantier. Le recourant se réfère par ailleurs à des recherches que la municipalité avait indiqué qu'elle effectuerait, à la requête de sa fille, au sujet de l'application de la loi sur les résidences secondaires. Il n'y a toutefois pas lieu de se prononcer sur ce point, étant donné que cela ne concerne pas l'objet du litige. Partant, le grief de violation du droit d'être entendu est rejeté.

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 précité, 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 de la planification 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 précité, consid. 3b). b) 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 précité, 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 si son projet respecte la réglementation (Tribunal administratif [TA] 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 (1) que l'exécution des travaux ait commencé, (2) qu'elle ne se soit pas poursuivie dans des délais usuels et (3) que cette situation soit injustifiée (TF 1C_229/2020 précité consid. 4.2; arrêts précités CDAP AC.2023.0082 consid. 3c, AC.2017.0397 consid. 3a et TA 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). c) Le retrait ou la révocation du permis doit par ailleurs se fonder sur l'un des buts d'intérêt public poursuivis par la LATC (TF 1C_229/2020 précité consid. 4.2; CDAP 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; TA AC.2005.0201 du 17 février 2006 consid. 2b, relaté in: RDAF 2007 I 169 n°101; TA 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 (AC.2012.0061, AC.2012.0070 du 16 décembre 2013 consid. 1a/bb; AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 2b/bb; TA 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 (AC.2012.0061, AC.2012.0070 précité consid. 1a/bb et la référence à l'arrêt CDAP AC.2010.0368 précité consid. 2b/bb). L'ancienne commission cantonale de recours en matière de police des

constructions 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, lequel 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 précités CDAP 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 précités CDAP AC.2023.0082 consid. 3c et AC.2018.0013 consid. 5c). d) 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). Des motifs financiers ne peuvent justifier n'importe quel retard. Cette question doit s'examiner au regard de toutes les circonstances entourant le projet de construction, en particulier l'importance du projet, la durée de l'arrêt des travaux ou encore la conjoncture économique (CDAP AC.2023.0250 précité consid. 2a/ee et les références). La CDAP a rejeté un recours formé contre des décisions de retrait de permis de construire, 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 (CDAP AC.2017.0397 précité consid. 3c). La CDAP a confirmé l'appréciation d'une municipalité selon laquelle, l'exécution de travaux ne s'était pas poursuivie dans les délais usuels, ceci sans motifs suffisants, malgré la complexité des travaux en cause. 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 (AC.2019.0271 précité, confirmé dans l'arrêt du TF 1C_229/2020 précité). Dans l'arrêt précité AC.2023.0082, la CDAP a confirmé le 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). Enfin, dans un arrêt AC.2023.0250 du 5 mars 2024, la CDAP a estimé que les travaux en cause ne pouvaient pas être considérés comme s'étant poursuivis dans des délais usuels dès lors que plus de sept ans s'étaient écoulés depuis la délivrance, respectivement près de deux ans et demi depuis l'interruption des travaux. Elle a relevé, s'agissant des motifs, que si les circonstances exceptionnelles découlant de la pandémie de Covid-19 et de la guerre en Ukraine avaient pu avoir des effets sur la branche de la construction, les recourants n'avaient produit aucune pièce propre à démontrer dans quelle mesure et sur quels aspects le chantier en cause aurait été durablement impacté par des difficultés d'approvisionnement en matières premières qui auraient véritablement empêché les travaux d'avancer selon un cours normal. Cette question a toutefois été laissée ouverte puisque l'autorité n'avait effectué aucune pesée des intérêts en présence et n'avait pas identifié l'intérêt privé ou public ayant justifié la décision de retrait de permis de construire. Le recours avait alors été admis et la décision contestée annulée. e) En l'espèce, l'autorité intimée motive sa décision par l'absence d'achèvement des travaux autorisés, sans motifs suffisants, plus de dix-huit ans après la délivrance du permis de construire, dépassant ainsi largement les délais usuels eu égard à la nature de l'ouvrage, respectivement par la suspension des travaux depuis environ dix ans. Le recourant ne conteste pas que les travaux de son chalet sont suspendus depuis 2015. Il justifie toutefois cette suspension par le fait qu'il a décidé de mettre en vente son chalet et de laisser ainsi la possibilité au nouvel acquéreur d'achever les travaux intérieurs, auxquels il a lui-même renoncé, selon ses préférences. Il ajoute également que la pandémie de Covid-19 a compliqué l'achèvement des travaux en raison notamment de l'indisponibilité ponctuelle de certain corps de métier et de la pénurie de certains matériaux. aa) Il n'est pas contesté que les travaux tels qu'autorisés par le permis de construire délivré ont débutés; les travaux extérieurs sont achevés. La première condition de l'art. 118 al. 3 LATC est donc 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 a été délivré le 15 mars 2007 et que sa durée de validité de deux ans a été prolongée d'une année, soit jusqu'au 15 mars 2010. L'autorité intimée a ensuite reçu le 19 mars 2010 une carte officielle d'annonce du début des travaux datée du 3 mars 2010. Par la suite, elle n'a toutefois reçu aucune autre carte de contrôle relative à l'avancement du chantier. En 2017, elle a été informée par le recourant que les travaux étaient suspendus depuis 2015. Ainsi, au moment où la décision litigieuse a été rendue le 11 avril 2025, dix-huit ans s'étaient écoulés depuis la délivrance du permis de construire le 15 mars 2007, respectivement dix ans depuis la suspension des travaux, sans reprise depuis lors. Compte tenu de la durée importante qui s'est écoulée entre l'octroi du permis de construire, le début des travaux ainsi que la suspension de ceux-ci, il y a lieu de retenir que les travaux ne se sont pas poursuivis dans des délais pouvant être considérés comme usuels s'agissant d'une construction du type de celle prévue. A cela s'ajoute que les travaux extérieurs ont été terminés en 2011 et que seuls les travaux intérieurs n'étaient pas achevés. cc) En ce qui concerne la question de savoir si

cette situation repose sur des motifs suffisants, le recourant invoque en substance son choix de renoncer à l'achèvement des travaux intérieurs (à savoir des installations sanitaires ainsi que la construction de certains murs séparateurs de pièces) afin de laisser la possibilité au nouvel acquéreur de les effectuer selon ses préférences, ainsi que la pandémie de Covid-19, laquelle aurait compliqué la poursuite du chantier. S'il n'est pas contesté que les circonstances exceptionnelles découlant notamment de la pandémie de Covid-19 aient pu avoir des effets sur la branche de la construction, le recourant n'a cependant produit aucune pièce propre à étayer ses allégations et à démontrer dans quelle mesure et sur quels aspects le chantier aurait été durablement – encore plusieurs années après – impacté par cette situation (cf. AC.2023.0250 précité, consid. 2d/cc; AC.2025.0022 précité, consid. 4d/cc). En tout état de cause, il a lieu de relever que la suspension des travaux résulte d'un choix du recourant de ne pas achever les travaux intérieurs. En effet, les travaux sont suspendus depuis 2015, soit bien avant le début de la pandémie et les difficultés y relatives. En outre, le recourant ne s'est pas caché de sa volonté de laisser la possibilité au futur acquéreur de son chalet de terminer les travaux selon sa convenance. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle l'exécution des travaux ne s'est pas poursuivie dans les délais usuels, ceci sans motifs suffisants, ne prête pas le flanc à la critique.

E. 5

Il convient ensuite de déterminer si la décision attaquée respecte le principe de la proportionnalité, lequel exige que l'autorité intimée procède, préalablement au retrait du permis de construire, à une pesée des intérêts respectifs en présence. 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. AC.2011.0141 précité, consid. 2b; AC.2010.0368 précité consid. 2a; AC.2005.0201 précité consid. 2b). a) Dans sa réponse au présent recours, l'autorité intimée expose qu'à l'issue d'une pesée des intérêts en présence, l'intérêt public tendant au respect des normes actualisées en matière de construction (exigences en matière de polluants dans les constructions, d'isolation thermique des bâtiments, de protection de la nature et de l'environnement, de prévention contre les dangers naturels et de protection contre les incendies) et du nouveau règlement du plan d'affectation communal mis à l'enquête publique en 2020 et 2022 l'emporte sur l'intérêt privé du recourant, à savoir son intérêt économique à ne pas finaliser les aménagements intérieurs du chalet avant de le vendre, respectivement son intérêt à augmenter l'attractivité du chalet pour un potentiel acquéreur qui pourrait réaliser les finitions intérieures selon ses préférences. Comme mentionné ci-dessus, si l'intérêt public au respect d'un futur plan d'affectation en cours d'approbation ne saurait s'avérer prépondérant, la conformité du projet non réalisé à la réglementation en vigueur doit quant à elle être prise en compte. De même, contrairement à ce que sous-entend le recourant, le démontage des échafaudages ne suffit pas à écarter toutes nuisances pour le voisinage. En effet, ce dernier a un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée. Or, en l'état, le chalet n'est pas vendu et la nature, le commencement ainsi que la durée des travaux que le nouvel acquéreur pourrait vouloir effectuer sont inconnus, de sorte qu'en l'absence de retrait du permis, cette situation serait éventuellement susceptible de causer des nuisances aux voisins. En outre, dans le présent cas, à l'inverse de la situation de l'arrêt AC.2025.0022 rendu le 19 août 2025 par la CDAP dont se prévaut le recourant, aucune pièce au dossier ne permet de retenir que le futur acquéreur du chalet, qui

est au demeurant inconnu, serait en mesure d'achever les travaux avec davantage de célérité que par le passé. En particulier, rien ne garantit qu'il entreprendra les travaux intérieurs du chalet tels qu'autorisés par le permis de construire délivré au recourant, c'est aussi un argument pour justifier le dépôt d'une nouvelle demande. b) Le recourant soutient que son intérêt privé est prépondérant compte tenu des investissements financiers engagés dans le cadre de l'agrandissement de son chalet et la réalisation des travaux. S'il n'est pas remis en cause que le recourant a dû engager des montants importants pour les travaux d'agrandissement de son chalet, cet élément n'est toutefois pas décisif dès lors que son investissement est censé se retrouver dans la valeur des ouvrages déjà construits (cf. AC.2019.0271 précité, consid. 3c) et par le biais de la vente de son chalet. c) Le recourant soutient encore que s'il est tenu de déposer une nouvelle demande de permis de construire, l'agrandissement de son chalet risquerait d'être autorisé pour autant que le logement soit déclaré en tant que résidence principale au sens de l'art. 11 al. 3 LRS. Il ajoute qu'une telle modification du statut de son chalet, actuellement en résidence secondaire, entraînerait une dépréciation de sa valeur actuelle d'environ 30 %. En l'occurrence, depuis 2017 à tout le moins, le recourant expose avoir renoncé à achever les travaux intérieurs de son chalet afin de laisser la possibilité au futur acquéreur de les effectuer à sa convenance. On peine ainsi à saisir qu'il s'inquiète des conséquences, sous l'angle de la LRS, qu'entraîneraient la poursuite des travaux par ses soins. En tout état de cause, le sort réservé au statut du chalet du recourant en application de la LRS excède l'objet du litige, de sorte que cet argument n'est pas pertinent. d) Enfin, la décision attaquée n'exige pas la démolition des ouvrages réalisés, ni la remise en état des lieux. Elle se limite à solliciter le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire respectant les normes et règlements en vigueur, pour le cas où une reprise des travaux était prévue, de sorte qu'elle n'est pas disproportionnée. Dans ces conditions, la nature secondaire des travaux non réalisés dont se prévaut le recourant n'est pas déterminante, en particulier en lien avec la délivrance du permis d'habiter qui, comme exposé précédemment, est une question qui excède l'objet du litige. A cela s'ajoute que, contrairement à ce que soutient le recourant, le retrait du permis de construire ne concerne pas l'intégralité des travaux, à savoir également ceux effectués. On comprend à la teneur de la décision attaquée que les travaux effectués par le recourant ne sont pas remis en cause et que le retrait de l'autorisation concerne uniquement les travaux auxquels le recourant a renoncé. e) Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de remettre en question le résultat de la pesée des intérêts effectuée par l'autorité intimée. Partant, le grief du recourant relatif au respect du principe de la proportionnalité doit être écarté.

E. 6

Le recourant se prévaut également de la protection de sa bonne foi au vu du comportement de la municipalité précédant sa décision de retrait du permis de construire. Il reproche à l'autorité intimée son silence durant près de huit ans après l'avoir informée le 9 août 2017 que les travaux étaient arrêtés depuis environ deux ans et qu'il était prévu que le futur acheteur du chalet les termine. Il soutient que, par son comportement, l'autorité intimée a éveillé chez lui une attente légitime selon laquelle le permis de construire délivré était toujours pleinement valable. a) Découlant directement de l'art. 9 Cst. (cf. ég. art. 5 al. 3 Cst.) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronée de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage

contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 141 V 530 consid. 6.2 et la référence, 137 II 182 consid. 3.6.2; TF 1C_179/2016 du

E. 10

mai 2017 consid. 7.1; CDAP AC.2020.0054 du 9 mars 2021 consid. 5a; FI.2018.0164 du 9 avril 2020 consid. 4a). Le droit à la protection de la bonne foi peut aussi être invoqué en présence d'un simple comportement de l'administration, pour autant que celui-ci soit susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (cf. ATF 129 II 361 consid. 7.1, 129 I 161 consid. 4.1; TF 1C_307/2019 du 3 avril 2020 consid. 5.1). La précision selon laquelle l'attente ou l'espérance doit être " légitime " est une autre façon de dire que l'administré doit avoir eu des raisons sérieuses d'interpréter comme il l'a fait le comportement de l'administration et d'en tirer les conséquences qu'il en a tirées; tel n'est notamment pas le cas s'il apparaît, au vu des circonstances, qu'il devait raisonnablement avoir des doutes sur la signification du comportement en cause et se renseigner à ce propos auprès de l'autorité (cf. ATF 134 I 199 consid. 1.3.1; TF 2D_50/2019 du 17 janvier 2020 consid. 4.1; 2C_1013/2015 du 28 avril 2016 consid. 3.1). b) En l'occurrence, comme déjà relevé, l'autorité intimée a informé le recourant le 24 août 2017 que, compte tenu de la suspension des travaux, son permis de construire était susceptible d'être retiré; elle a même invité le recourant à se déterminer sur la suite qu'il entendait donner à son dossier. Nonobstant l'écoulement du temps entre cette correspondance et la décision litigieuse, il y a lieu de retenir que l'autorité intimée a valablement informé le recourant que le retrait de son permis de construire était susceptible d'intervenir compte tenu de la situation relative à l'avancement des travaux de son chalet. En réalité, durant les huit années qui se sont écoulées, même si l'autorité intimée n'a pas imparti de délai en vue d'une reprise des travaux, la poursuite de ceux-ci par le recourant, respectivement le nouvel acquéreur du chalet, était raisonnablement exigible, le projet de vente étant déjà d'actualité en 2017. Dans ces conditions, le recourant ne peut se prévaloir de la protection de sa bonne foi. 7. A titre de mesures d'instruction complémentaire, le recourant requiert la production par l'autorité intimée du dossier concernant le plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique en 2020 et 2022 ainsi que la tenue d'une inspection locale. a) A teneur de l'art. 28 LPA-VD, l'autorité établit les faits d'office (al. 1). Elle n'est pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (al. 2). Pour établir les faits pertinents, l'autorité peut notamment requérir la production de documents, titres et rapports officiels (art. 29 al. 1 let. d LPA-VD). La procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). b) En l'espèce, le dossier de la cause comprend notamment les plans dressés pour l'enquête publique, le dossier original de la municipalité, les échanges entre le recourant, ses mandataires et l'autorité intimée au sujet de l'avancement des travaux au fil des ans et des photographies du chalet avant, durant et après les travaux, de sorte que sur la base de l'ensemble de ces éléments, une représentation suffisamment précise des circonstances locales déterminantes et des faits pertinents peut

être établie. Quant aux pièces qui, selon le recourant, manqueraient au dossier de l'autorité intimée, la Cour constate que, soit celles-ci ont été alléguées par les deux parties qui n'en conteste pas la teneur, soit ces pièces ne sont pas déterminantes pour l'établissement des faits de la cause. La Cour relève en outre que le plan d'affection communal soumis à l'enquête publique en 2020, son règlement ainsi que leurs modifications soumises à l'enquête publique en 2022 sont librement disponibles sur le site internet de la commune de Rougement. Au surplus, bien que l'autorité intimée y fasse allusion dans sa réponse, relevant qu'une nouvelle demande de permis de construire devra être examinée à l'aune de ces documents, il apparaît que ces derniers ne sont pas déterminants pour la résolution du présent litige. Partant, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur la base des pièces du dossier pour statuer en toute connaissance de cause, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner suite aux réquisitions du recourant. 8. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision litigieuse. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Il supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Rougement, qui a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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