

VD_OMNI AC.2012.0263 vom 13. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0263

FR: VD_OMNI AC.2012.0263 du 13 mars 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0263 del 13 marzo 2013

Regeste

EMMO SA/Municipalité d'Echandens | Permis de construire délivré en 2010, autorisant la construction d'un immeuble à usage mixte (logements et hôtel). Second permis délivré en 2012, autorisant la modification de l'affectation des locaux de l'immeuble à construire. Décision de la municipalité constatant la caducité du premier permis de construire. Au vu de la nature des travaux autorisés dans le second permis de construire, celui-ci est à considérer comme un permis complémentaire au premier qui interrompt le délai de péremption courant depuis la délivrance du premier permis et fait partir un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. Admission du recours. Recours au TF par la Municipalité rejeté (1C_384/2013 du 16 janvier 2014).

Erwägungen

E. 1

L'art. 118 al. 1 LATC prévoit que le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée. Dans le cas présent, la recourante ne conteste pas que les travaux autorisés selon le permis de construire délivré en 2010 n'ont pas débuté. Elle estime en revanche que la délivrance du permis n°2/2012, en tant que permis complémentaire, a fait partir un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. La municipalité pour sa part, estime que la nouvelle demande de permis de construire doit être qualifiée de demande principale, de sorte qu'elle n'aurait pas d'effet sur le premier permis délivré en 2010. a) Dans un arrêt du 12 juillet 1993 (AC.1992.0391), le Tribunal administratif, auquel a succédé la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, a examiné les conséquences d'une enquête publique complémentaire sur le délai de péremption de l'art. 118 al. 1 LATC et a considéré ce qui suit: " (...) Cet argument soulève la question de savoir dans quelle mesure une enquête publique complémentaire, voire une simple autorisation municipale portant sur des modifications du projet initial peut être de nature à faire partir un nouveau délai de péremption. Il faut à cet égard distinguer l'hypothèse dans laquelle les modifications sont de peu d'importance et peuvent être autorisées directement par la municipalité, de celle où les modifications sont à ce point importantes qu'elles nécessitent la mise en oeuvre d'une enquête publique complémentaire, voire d'une nouvelle enquête publique, se substituant à la première. Dans la première hypothèse, lorsque seules sont en cause des modifications mineures, l'autorisation municipale ne saurait remettre en cause le délai de péremption courant dès l'octroi du permis de construire; en effet, l'attente d'une décision municipale tardivement requise relative à un ouvrage secondaire n'est pas de nature à différer les travaux relatifs au bâtiment principal (RDAF 1974, 450, consid. B). En revanche, lorsque la demande concerne des travaux qui impliquent une renonciation totale au permis de construire initial, en sorte que la situation est assimilable à la présentation d'un nouveau

projet, l'autorisation fait partir un nouveau délai de péremption (RDAF 1974, 450 précité). La situation est claire lorsque les modifications requises nécessitent une nouvelle enquête publique se substituant à la première. Elle l'est moins lorsque les éléments nouveaux ou à changer ne sont pas de nature à modifier sensiblement le projet ou la construction en cours et peuvent faire l'objet d'une enquête publique complémentaire (art. 72b al.2 RATC); selon les cas, il n'est en effet pas exclu que malgré le fait que ces modifications soient de peu d'importance, elles puissent remettre en cause le commencement des travaux du bâtiment principal; lorsque ces conditions sont remplies on devrait en conséquence également admettre que le permis de construire accordé à la suite d'une telle enquête fait partir un nouveau délai de péremption. (...)" . Le tribunal de céans a déduit de cet arrêt que lorsque les modifications envisagées au projet font l'objet d'une enquête complémentaire et qu'elles sont de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal, a fortiori lorsqu'elles le compromettent à l'évidence, la délivrance du permis de construire complémentaire fait partir dès cette date un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 LATC, partant interrompt le délai de péremption courant jusque-là (AC.2007.0191 du 3 juillet 2008). b) Au vu de ce qui précède, il convient de déterminer dans quelle mesure la nouvelle demande de permis de construire, mise à l'enquête publique en 2011, constitue une enquête principale ou complémentaire.

E. 2

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. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de " minime importance " (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. De plus, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants et que le permis de construire érige en condition le respect de ces modifications (AC.2011.0316 du 22 mai 2012 consid. 2; AC.2011.0143 du 23 décembre 2011; AC.2006.0247 précité consid. 1b p.4-5 et références). En l'occurrence, le permis de construire délivré en 2010 (n°10/2010) autorise la démolition du bâtiment n° ECA n° 934 et la construction d'un immeuble à affectation mixte (un hôtel et 5 appartements au dernier étage). Le permis de construire délivré en 2012 (n°2/2012) autorise quant à lui l'affectation définitive des locaux de la résidence hôtelière au rez-de-chaussée et la restructuration de la résidence du 3^{ème} étage. A la lecture des plans d'enquête, il apparaît que les deux projets portent sur une construction identique, le second projet comportant uniquement des modifications quant à la répartition intérieure des locaux et leur affectation, ainsi que quelques adjonctions, telles que terrasses en toiture. Les plans relatifs à la seconde demande émanent des mêmes architectes. Dans la mesure où l'affectation de certains locaux est précisée, voire modifiée, de même que leur dimension et leur répartition interne, la mise à l'enquête de ces modifications ne prête pas le flanc à la critique. Il ne s'agit toutefois pas de modifications qui modifient sensiblement le projet au point que celui-ci doive être considéré comme un projet nouveau, l'immeuble prévu demeurant dans le même gabarit pour l'essentiel. La teneur des permis de construire aboutit également à considérer que le second

permis est complémentaire au premier. En effet, un permis portant sur l'affectation définitive de locaux présuppose un permis antérieur autorisant la construction du bâtiment concerné. Dans le cas particulier, l'existence d'un bâtiment à démolir préalablement sur la parcelle n° 208 présuppose aussi une autorisation, de sorte que le permis de construire délivré en 2012 ne saurait avoir de sens sans le premier permis délivré en 2010. Force est donc de conclure que le permis n°2/2012 est un permis complémentaire au permis n°10/2010. En conséquence, la délivrance du second permis de construire, le 31 janvier 2012 a interrompu le délai de péremption courant depuis la délivrance du premier permis de construire, le 24 juin 2010, et a fait partir un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 al. 1 LATC. Le permis de construire n°10/2010 n'est ainsi pas devenu caduc le 24 juin 2012.

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours est admis et la décision attaquée annulée. Succombant, la municipalité supportera les frais de justice qui peuvent être réduits vu les mesures d'instruction limitées (art. 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36). La recourante ayant procédé avec l'assistance d'un avocat, elle a droit à dépens, à la charge de la municipalité (art. 55 LPA-VD).

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