

# **VD\_OMNI AC.2014.0323 vom 31. März 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-03-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0323](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0323)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0323 du 31 mars 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0323 del 31 marzo 2015

## **Regeste**

CHARLES VÖGELE MODE AG/Municipalité de Lausanne, SWISS INVESTMENT CONCEPT AG | En présence d'un ouvrage particulièrement complexe, avec des fondations spéciales dans un contexte de centre historique et des ouvrages de génie civil liés aux fondations spéciales, la direction des travaux nécessite des compétences particulières pour la sécurité du chantier et des bâtiments contigus sur les fonds voisins, ainsi que pour assurer la stabilité et la solidité de l'ouvrage. La municipalité doit alors exiger que la direction des travaux soit assurée par un mandataire professionnellement qualifié au sens des art. 107 et 107a LATC comme une condition du permis de construire (consid. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

### **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 des travaux publics 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. b) 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 (voir les arrêts AC.2013.0335 du 15 août 2013, consid. 2b, AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références citées; voir aussi AC.1996.0099 du 14 octobre 1997). Le délai de péremption ne court toutefois pas pendant la période où une procédure empêche le constructeur d'en faire usage, par exemple lorsque l'effet suspensif a été accordé au recours (AC.1996.0099 du 14 octobre 1997, publié in RDAF 1998 I 211 ; voir aussi les arrêts AC.1999.0024 du 14 octobre 1999 et AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 4 [ résumé in RDAF 2009 I p. 1 ss, Benoît Bovay et Denis Sulliger, Jurisprudence rendue en 2008 par la CDAP, n. 104 p. 80 ]). c) La société recourante précise

son grief en expliquant que les travaux ont avancé très lentement, car quatre ans après l'octroi du permis de construire, l'état du chantier se trouvait toujours au niveau des fondations. Elle relève aussi que les travaux ont provoqué des nuisances très importantes sur les propriétés voisines, notamment lors de la démolition qui a mis à nu la toiture et les façades de son immeuble. Elle soutient enfin que les travaux se sont poursuivis régulièrement avec des équipes très réduites et des moyens limités. La société recourante relève aussi qu'il y a eu des changements de mandataire et que certains d'entre eux ne sont intervenus qu'à intervalles réguliers. En l'espèce, lors de l'inspection locale, le tribunal a constaté que l'ensemble des travaux de fondations spéciales avaient été réalisés et qu'il s'agissait de travaux de grande ampleur, nécessitant d'importants moyens techniques et financiers. De plus, il ressort du dossier que les travaux de démolition du bâtiment existant (ECA N°5336), à l'arrière de la parcelle n° 6911, ont été retardés d'une part en raison du choix d'une entreprise de démolition qui ne bénéficiait vraisemblablement pas des connaissances, de l'expérience et des compétences nécessaires requises pour effectuer ces travaux, et d'autre part, en raison de l'absence d'un architecte et/ou d'un ingénieur bénéficiant des compétences requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur au sens des articles 107 et 107a LATC. Il ressort en tous les cas du procès-verbal d'audience que les travaux de démolition ont dû se poursuivre sous la direction d'un bureau d'ingénieurs spécialisé, compétent en la matière et qu'ils ont dû être effectués de manière beaucoup plus minutieuse et détaillée au moyen d'une nacelle, ce qui pouvait entraîner des délais plus importants. Les lacunes dans les compétences de l'entreprise de démolition, de même que celles des personnes ayant assumé la direction des travaux jusqu'à la reprise du mandat par le bureau CSD Ingénieurs SA, sont à mettre à la charge de la société constructrice, mais ne constituent pas un cas de péremption du permis de construire au sens de l'article 118 al. 3 LATC, puisque les travaux se sont bien poursuivis jusqu'à la réalisation complète des fondations spéciales. Le tribunal a d'ailleurs constaté la présence d'ouvriers et d'une activité sur le chantier lors de l'inspection locale. La conclusion de la société recourante relative à la péremption du permis de construire est mal fondée et elle doit ainsi être écartée. 2. a) La société recourante critique le fait que l'intitulé de l'enquête publique ouverte du 14 février au 17 mars 2014 ne correspondait pas aux travaux effectivement envisagés, car il ne mentionnait pas la création d'un deuxième niveau en sous-sol alors qu'il s'agirait d'une modification « considérable » du projet. Elle estime aussi que la modification du projet autorisé en février 2010 aurait dû normalement faire l'objet d'une enquête publique complémentaire et que l'écoulement du délai de quatre ans prévu par la réglementation cantonale pour procéder à une telle enquête imposait de procéder à une nouvelle enquête complète de l'ensemble des travaux autorisés en février 2010 avec les modifications envisagées au sous-sol. La société recourante précise qu'elle n'est pas intervenue initialement, lors de l'enquête publique du premier projet, parce que ce dernier n'avait pas d'incidences particulières sur sa parcelle, mais que le déroulement cahoteux et particulièrement long et nuisible des travaux avait démontré le contraire; elle entendait aujourd'hui sauvegarder ses droits et ne voulait accepter en limite de sa propriété que des projets parfaitement réglementaires. La procédure d'enquête publique est régie par l'art. 109 al. 1 LATC. L'enquête publique a 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'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 1a/aa; AC.2009.0235 du 3 juin 2010 consid. 1a; AC.2009.0116 du 15 février 2010 consid. 1; AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 1a). b) L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.1.1) prévoit la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire entre la première enquête et la délivrance du permis d'habiter dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). L'enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). Introduite le 27 août 1990 (RO 1990 p. 408), cette disposition reprend les principes dégagés par la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction selon laquelle l'importance de la modification apportée au projet initial est le critère à utiliser pour décider de la nécessité d'une enquête complémentaire (AC.2011.0014 du 30 septembre 2011 consid. 1b et les références citées). Ainsi, une modification de minime importance peut faire l'objet d'une dispense d'enquête lorsqu'elle remplit les conditions de l'art. 111 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), alors qu'à l'opposé, un changement trop important ne constitue plus une modification du projet, mais bien un projet différent devant faire l'objet d'une nouvelle enquête publique. Cette distinction est déterminante puisque dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront porter que sur les modifications soumises à autorisation, mais pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire (AC.2011.0014 du 30 septembre 2011 consid. 1b et les références citées). Ainsi les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire (voir arrêt AC.1993.0306 du 9 janvier 1996 consid. 2). Selon l'art. 72b RLATC, la procédure de l'enquête complémentaire est la même que celle de l'enquête principale, mais "les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits" (al. 3). Si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (RDAF 1995 p. 287). L'imprécision de l'intitulé de l'enquête publique concernant le changement d'affectation n'a porté aucun préjudice à la société recourante qui a clairement pu contester la création d'un deuxième niveau de sous-sol en formulant son opposition et elle ne subit aucun préjudice dans le cadre de la procédure de recours en raison de cette informalité. Il se pose, en revanche, la question de savoir si le dépassement du délai de quatre ans prévu par l'article 72b RLATC imposerait à la société constructrice de remettre à l'enquête publique la globalité du projet. Il n'est pas contesté que le délai de quatre ans prévu par l'art. 72b al. 1 LATC est dépassé puisque l'enquête principale a été ouverte du 10 juillet au 10 août 2009 et que le délai de quatre ans arrivait à échéance le 9 août 2013. Il n'est pas non plus contesté que les modifications apportées au projet qui a fait l'objet du permis de construire du 10 février 2010 entre dans le cadre des modifications des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours au sens de l'art. 72b RLATC. L'enquête ne porte que sur des éléments

secondaires, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours, car elle a pour but essentiel d'intégrer les modifications du projet intervenues à la suite de la réalisation des fondations spéciales dont la profondeur permet la réalisation d'un deuxième niveau de sous-sol sans travaux de consolidation ou de fondation supplémentaires. Cette modification est relativement peu importante comparé à l'ensemble du projet, ce d'autant plus que l'emprise des fondations spéciales a restreint de manière non-négligeable la surface disponible au premier et au deuxième niveau de sous-sol. Ces modifications ne remettent cependant pas en cause la globalité du projet dans son équilibre et dans sa conception car elles ne comportent qu'une adaptation du projet qui ne nécessite pas une nouvelle enquête sur la globalité du projet. Les éléments structurants et caractéristiques du projet autorisés en février 2010 restent pour l'essentiel inchangés. Il est vrai que ces modifications entraînent la création d'une surface commerciale supplémentaire par la réalisation d'un deuxième sous-sol, mais c'est précisément pour cette raison que les travaux ne pouvaient bénéficier d'une dispense d'enquête au sens de l'art. 111 LATC, car les tiers concernés et directement touchés par cette modification peuvent intervenir sur ce point dans le cadre de l'enquête complémentaire. Il se pose donc la question de savoir si, en définitive, le délai de quatre ans prévu par l'art. 72b al. 1 RLATC n'est pas un délai d'ordre qui n'empêche pas l'utilisation de l'institution de l'enquête complémentaire lorsque les autres conditions matérielles permettant l'ouverture d'une telle procédure sont remplies. Une telle interprétation se justifie spécialement lorsque des difficultés particulières liées à la réalisation de fondations spéciales et de travaux de démolition difficiles dans un contexte de centre historique ont retardé l'avancement normal des travaux. Il serait en effet disproportionné d'exiger dans un tel contexte une nouvelle enquête publique de l'entier du projet qui permettrait de remettre en cause tous les éléments acquis lors de l'enquête principale. L'exigence d'une nouvelle enquête sur la globalité du projet alors que les travaux sont en cours, reviendrait dans les faits à considérer que le permis initial serait périmé et empêcherait le constructeur d'apporter les adaptations et les modifications utiles au projet autorisé, quand bien même les conditions matérielles pour autoriser ces modifications sont remplies. Une telle exigence serait en plus contraire au principe de la sécurité du droit en permettant de remettre en cause les dispositions d'un permis de construire définitif, en force et en cours d'exécution, et serait ainsi contraire aux principes applicables à la réaction des actes administratifs, telles qu'ils sont précisés par la jurisprudence fédérale ( ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313/314; 121 II 273 consid. 1a/aa p. 276; 119 Ia 3

#### **E. 05**

consid. 4c p. 310) en dehors des cas où la péremption d'un permis de construire serait constatée de manière conforme à l'art. 118 LATC. Le tribunal arrive ainsi à la conclusion que dans le cas d'espèce, le délai de quatre ans de l'art. 72b al. 1 RLATC, qui n'est d'ailleurs pas imposé par la loi elle-même, mais seulement par son règlement d'application, est un délai d'ordre, dont le dépassement n'empêche pas d'apporter des modifications de peu d'importance à un projet de construction en cours de réalisation dans le cadre de la procédure d'enquête complémentaire prévue par l'art. 72b RLATC. 4. a) La société recourante s'est plainte des différents dommages que les travaux ont occasionné à sa propriété, notamment les arrivées d'humidité, et elle estime que la modification du projet par la création d'un niveau en sous-sol supplémentaire justifierait un nouveau rapport conforme à l'article 89 LATC. En l'espèce, la société constructrice a produit le rapport d'investigation géotechnique du bureau CSD Ingénieurs SA du 9 août 2011 avec toutes ses

annexes et la lettre du même bureau d'ingénieurs du 19 août 2013 confirmant que le système de soutènement et de fondation mis en œuvre respecte les recommandations du rapport Karakas et Français de juillet 2008, faisant partie intégrante du permis de construire principal de février 2010. c) Il n'en demeure pas moins que la direction des travaux de tels ouvrages, en particulier les fondations spéciales et les ouvrages de génie civil liés aux fondations spéciales de même que l'ensemble des travaux de génie civil du bâtiment, nécessitent des compétences particulières pour assurer la sécurité du chantier ainsi que la stabilité et la solidité de l'ouvrage de manière conforme aux normes requises par l'article 89 LATC. A cet égard, l'article 124 LATC permet à la municipalité d'exiger que la direction des travaux soit assumée par un mandataire professionnellement qualifié. Or, tant le permis de construire principal du 10 février 2010 que le nouveau permis complémentaire contesté par la société recourante ne comporte aucune condition à cet égard. Il est vrai que la constructrice a produit le 5 mars 2015 une attestation du bureau CSD Ingénieurs SA confirmant qu'il était mandaté non seulement pour la direction des travaux des fondations spéciales mais également pour tous les travaux de génie civil de l'ensemble du projet de construction autorisé en février 2010. Il n'en demeure pas moins que le permis de construire est lacunaire sur ce point. La jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît aux cantons la faculté de réglementer l'exercice de la profession d'architecte et d'ingénieur précisément à raison des compétences requises non seulement pour l'élaboration d'un dossier de demande de permis de construire, mais aussi pour les prestations de l'architecte concernant la direction et la gestion d'un chantier (ATF 112 Ia 30 consid. 3c p. 36/37. La municipalité devrait donc en principe exiger que la direction des travaux soit assurée par un architecte et/ou par un ingénieur répondant aux exigences requises par les art. 107 et 107a LATC, mais cette exigence est impérieuse dans les cas de travaux complexes comme celui des fondations spéciales, qui doivent être conçus et dirigés par un bureau d'ingénieurs bénéficiant des connaissances scientifiques et de l'expérience nécessaire pour mener à bien de tels travaux. Dans un tel contexte, la municipalité ne peut laisser à la libre appréciation du constructeur le choix de la personne assurant la direction des travaux et elle doit fixer les conditions nécessaires à cet effet dans le permis de construire. Le recours doit donc être très partiellement admis sur ce point et le permis de construire réformé par l'adjonction d'une nouvelle condition dont la teneur est la suivante : « La direction des travaux doit être assurée par un mandataire professionnellement qualifié à savoir un architecte répondant aux exigences de l'article 107 LATC pour la direction générale des travaux et un ingénieur bénéficiant des qualifications fixées par l'article 107a LATC pour la direction des travaux de fondations spéciales et l'ensemble des travaux de génie civil du bâtiment. La société constructrice, avant de commencer les travaux, doit communiquer à la Municipalité le nom des mandataires professionnellement qualifiés chargés de la direction générale des travaux en qualité d'architecte chargé de la direction spéciale des travaux de fondation et de génie civil et signaler immédiatement tout changement intervenant dans les mandats confiés pour assurer la direction des travaux. » c) Pour le surplus, les griefs des recourants concernant l'affectation (art. 84 al. 2 du point général d'affectation) ainsi que la volumétrie des bâtiments dépassant une profondeur de seize mètres (art. 88 al. 2 RPGA) et celui concernant la reconstruction des bâtiments dans le même gabarit (art. 94 RPGA) concernent le permis principal de février 2010 et sont irrecevables dans le cas de la procédure d'enquête complémentaire pour les fondations spéciales et la création d'un deuxième niveau de sous-sol. 3. Il résulte du considérant qui précède que le recours doit être très partiellement admis en ce qui concerne l'exigence de la direction des travaux par un mandataire

professionnellement qualifié. Il est rejeté pour le surplus. Au vu de ce résultat, il se justifie de mettre les frais de justice à la charge de la société recourante, réduits à 2'000 fr. compte tenu de l'admission très partielle du recours. Concernant la répartition des dépens, le tribunal constate que la situation litigieuse a été provoquée par la société constructrice, notamment par de graves lacunes dans la direction des travaux de démolition du bâtiment existant (ECA 5336), de sorte qu'il y a lieu de compenser les dépens en application de l'article 56 al. 2 LPA-VD.

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