

VD_OMNI AC.2018.0351 vom 12. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0351

FR: VD_OMNI AC.2018.0351 du 12 mars 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0351 del 12 marzo 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, C. _____, PREFECTURE JURA-NORD VAUDOIS | Confirmation de la décision municipale admettant que le délai de péremption du permis de construire de deux ans a été suspendu pendant les cinq mois durant lesquels la constructrice, en raison du coût excessif du projet autorisé, a soumis à l'autorité une réduction du projet de transformation et en a obtenu l'autorisation. Même si elle ne modifiait pas le gabarit, la modification (maintien de la cage d'escalier au lieu de sa reconstruction) empêchait le début des travaux.

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 peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.

E. 4

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales." La jurisprudence a confirmé récemment que la notion de "commencement des travaux", déterminante pour la péremption du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, fait partie des règles formelles fixées par le droit cantonal et ne peut pas faire l'objet d'une disposition communale qui lui donnerait un contenu différent (AC.2017.0330 du 25 avril 2018, consid. 3, et les références citées; recours rejeté par le Tribunal fédéral: 1C_256/2018 du 31 janvier 2019; AC.2016.0373 du 30 juin 2017 consid. 7b; AC.2008.0046 du 18 mai 2011 consid. 1 et 2; AC.2007.0172 du 4 mars 2008 consid. 2b). La jurisprudence a donné une définition large à la notion de commencement des travaux. A la constatation objective du début des travaux s'ajoute un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (prononcé CCRC n°2662 du 15 novembre 1972, in: RDAF 1974 p. 450; v. ég. RDAF 1990 p. 258): le destinataire du permis de construire doit être autorisé à démontrer, par d'autres moyens que le degré d'avancement des travaux (crédit de construction, programme des travaux, plans d'exécution, adjudications), qu'il possède la

volonté sérieuse de poursuivre l'exécution de la construction. En définitive, l'élément subjectif peut se substituer à l'élément objectif (AC.2018.0013 du 29 août 2018, consid. 3; AC.2017.0170 du 18 juin 2018; AC.2017.0330 du 25 avril 2018, consid. 3, recours rejeté par le Tribunal fédéral: 1C_256/2018 du 31 janvier 2019; AC.2016.0290 du 21 septembre 2017, consid. 1c ; AC.2016.0400 du 8 août 2017; AC.2008.0046 du 18 mai 2011 consid. 2; AC.2007.0172 du 4 mars 2008; AC.2008.0140 du 15 février 2010; AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 consid. 2b; AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 consid. 2c; AC.1992.0058/1992.0210 du 8 février 1993 consid. 3 a et b, in: RDAF 1993 p. 478, confirmé par arrêt 1P.142/1993 du 8 juin 1993). Comme le rappelle un récent arrêt, (AC.2018.0013 du 29 août 2018, consid. 3d), il est de jurisprudence constante que la durée de validité du permis de construire prévue à l'art. 118 al. 1 LATC ne court pas pendant une période où la procédure empêche le constructeur d'en faire usage, en particulier lorsque l'effet suspensif a été accordé au recours (arrêt AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 4a et les références citées), ou lorsque la suspension provisoire des travaux est ordonnée par un juge civil (AC.2011.0141 déjà cité consid. 3b/bb). La jurisprudence retient en définitive que la durée de validité du permis ne court pas lorsque le constructeur se trouve dans "l'impossibilité juridique" de faire usage de son permis de construire, notamment pendant la période où l'effet suspensif est accordé. Cette durée ne court pas davantage lorsque le constructeur est dans "l'impossibilité matérielle" de faire usage de son permis, soit lorsqu'il se trouve exposé à un risque insupportable d'invalidation du permis, notamment pendant le délai de recours cantonal quand des oppositions ont été formulées pendant la procédure d'enquête et a fortiori entre le dépôt du recours et la décision sur effet suspensif, puis pendant le délai de recours au Tribunal fédéral lorsqu'il a de bonnes raisons de penser que les opposants sont suffisamment déterminés pour former un tel recours (AC.2013.0335 du 15 août 2013, consid. 2; AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 4; AC.1996.0099 du 14 octobre 1997, consid. 5; AC.1993.0230 du 2 juillet 1997, consid. 2). La jurisprudence retient aussi 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 sa date un nouveau délai de péremption au sens de l'art. 118 LATC, partant interrompt le délai de péremption courant jusque-là (AC.2012.0263 du 13 mars 2013; recours au Tribunal fédéral rejeté: 1C_384/2013 du 16 janvier 2014; AC.2007.0191 du 3 juillet 2008, consid. 1 e ; AC.1992.0391 du 12 juillet 1993). Enfin, la jurisprudence a aussi envisagé, sans trancher, que la mise à l'enquête complémentaire elle-même, voire déjà le dépôt de la requête formée en ce sens, était susceptible de suspendre le délai de péremption (AC.2007.0191 précité). En l'espèce, le coût excessif qu'aurait engendré la démolition et la reconstruction de l'escalier (imposée par l'ECA) a conduit la constructrice à maintenir l'escalier d'origine. Contrairement à ce que suggèrent les recourants en requérant des mesures d'instruction sur ce point, il n'était pas concevable d'entreprendre les travaux avant de savoir si le projet pouvait être modifié dans ce sens. En effet, même si elle ne modifiait pas le gabarit de l'immeuble, cette modification intérieure affectait l'organisation du chantier de manière importante. Elle ne permettait donc pas de commencer les travaux tels qu'ils avaient été autorisés par le permis de construire du 18 avril 2016. La municipalité pouvait donc admettre que la constructrice avait été empêchée matériellement de commencer les travaux pendant les cinq mois qui ont été nécessaires pour faire valider cette modification du projet. Dès lors, elle était fondée à admettre que les travaux commencent d'ici au 18 septembre 2018 comme elle l'a fait dans la

décision attaquée. On observe au passage qu'aux yeux de la municipalité, cette modification du projet a été traitée non pas sous la forme d'un permis de construire complémentaire dispensé d'enquête publique (art. 72b RLATC et 111 LATC) mais "dans la continuité du dossier d'enquête publique" originel. On serait donc en présence d'une "autorisation municipale". Cette institution est inconnue de la loi mais répandue dans la pratique. Peu importe car de toute manière, la délivrance d'un permis de construire après dispense d'enquête publique aurait entraîné le départ d'un nouveau délai de péremption, ce qui aurait permis également le début des travaux, qui sont désormais en cours. 2. Vu ce qui précède, les recourants échouent à obtenir l'annulation de la décision attaquée et le constat de la caducité du permis de construire depuis le 19 avril 2018. Il y a lieu de mettre les frais à leur charge et d'allouer des dépens à la municipalité et à la constructrice, assistées d'un mandataire professionnel.

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