

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Postulat Pierre Volet et consorts - Allongement des délais de permis de construire dans le canton, une mesure complémentaire à la simplification des procédures

1. PRÉAMBULE

La commission nommée pour étudier le postulat Volet s'est réunie le 28 mars 2013, dans la salle de conférences du Château cantonal, à Lausanne, de 13h30 à 15h45.

Assistaient à nos travaux Mesdames et Messieurs les Députés : Mmes Fabienne Freymond Cantone et Sylvie Podio (remplace Jean-Marc Nicolet) ; MM. Laurent Chappuis, Régis Courdesse, Rémy Jaquier, Jacques Perrin (remplace Christelle Luisier Brodard), Jean-Marc Sordet, Pierre Volet, postulant, Andreas Wüthrich et Jean-Robert Yersin, rapporteur soussigné et confirmé.

Ont également assisté à la séance : Mme Béatrice Métraux (Cheffe du Département de l'intérieur), M. Philippe Gmür (Chef du Service du développement territorial).

Nous remercions Monsieur Fabrice Lambelet, secrétaire de commissions parlementaires, pour la qualité de ses notes de séance.

2. POSITION DU POSTULANT

Monsieur le postulant est souvent confronté, de par son métier, à la problématique de l'allongement des permis de construire. Il signale les avantages de son postulat concernant un allongement de la durée de permis de construire de 2 à 3 ans et de la possibilité de prolongation d'un permis de construire déjà délivré de 1 à 2 ans pour les raisons suivantes :

- le durcissement de la conjoncture : l'allongement permettrait de différer les projets immobilisés sans perdre l'obtention du permis de construire ;
- la mobilisation de davantage de fonds propres pour des projets : il donne l'exemple de vente de propriétés par étages (PPE) où les banques exigent la vente d'un certain nombre d'appartements avant d'activer les crédits de construction ;
- la difficulté de trouver des fonds propres : 10% de ses fonds sont demandés. En règle générale, les personnes doivent puiser dans leur 2ème pilier ;
- pour les collectivités publiques dans les projets intercommunaux.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Madame la Conseillère d'Etat souligne 3 points essentiels :

- la situation juridique prévalant avant l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoyait une validité de permis d'une année avec une prolongation possible d'une année. En 1993, le Grand Conseil, suite à une motion déposée en 1991, portait ce délai de péremption au-delà de 2 ans dans certains cas, avec possibilité de prolonger d'une année (contre l'avis du Conseil d'Etat qui proposait 18 mois). Pour rappel, les délais indiqués courent depuis le jour d'entrée en force du permis de construire jusqu'au début des travaux, avec une suspension possible.
- Les cantons romands ont des délais différents : les cantons de Genève et du Jura : permis : 2 ans ; prolongation : 1 an. Les cantons de Neuchâtel et de Fribourg : permis 2 ans ; prolongation : 2 ans. Les cantons du Valais et de Berne : permis 3 ans ; prolongation : 2 ans ;
- L'inscription du droit de péremption des permis de construire par le législateur se justifie pour 2 raisons : D'une part la limitation s'explique par des arguments juridiques et casuels entre la

délivrance du permis et la construction. D'autre part, une autorisation préalable d'implantation est un outil se trouvant dans la LATC à son article 119 : une personne, cherchant à construire, peut demander une autorisation préalable d'implantation à sa commune.

4. DISCUSSION FINALE ET BIENFONDÉ DU POSTULAT

Plusieurs commissaires font part de leurs expériences en tant que municipal en charge de la police des constructions. Il convient de rappeler que la délivrance des permis de construire est de compétence communale et que les lenteurs déplorées sont souvent liées au traitement des dossiers au sein des communes et surtout aux oppositions. À ce sujet, Madame la Conseillère d'Etat précise la jurisprudence cantonale : « *La durée de péremption du permis ne s'écoule pas lorsque le constructeur se trouve dans « l'impossibilité juridique » de faire usage de son permis, notamment pendant la période où l'effet suspensif est accordé, ni s'il est « dans l'impossibilité matérielle » de faire usage de son permis. En particulier, en cas de recours de tiers opposants, il ne court pas pendant le délai de recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP), entre le dépôt du recours et la décision sur l'effet suspensif, puis pendant le délai de recours au Tribunal fédéral lorsqu'il y a de bonnes raisons de penser que les recourants déboutés sont suffisamment déterminés pour former un tel recours*¹ ».

Il est également fait mention de la possibilité offerte par la procédure du permis d'implantation. Seuls les éléments importants doivent y figurer : la volumétrie, la hauteur, les caractéristiques des façades et l'utilisation prévue.

La discussion fait également ressortir que les demandes de prolongations ne sont pas très fréquentes et qu'elles sont généralement accordées. Suite à une question, Madame la Conseillère d'Etat précise la jurisprudence : « *le fait que le constructeur ne dispose pas de l'argent nécessaire à la réalisation de l'ouvrage n'est pas un motif suffisant permettant de s'opposer au retrait du permis de construire* ».

Cette jurisprudence est toujours en vigueur. La prolongation est possible à certaines conditions. Le manque de moyens financiers n'est pas une condition.

Il en résulte que, malheureusement, des bâtiments sont laissés à l'abandon.

Le sentiment général de la commission est en faveur d'une prolongation modérée du délai de péremption. Elle se rallie à la proposition d'amendement proposée par un commissaire et formulée de la manière suivante : «

- *d'allonger les durées de permis de construire de 2 ans à 3 ans ;*

- *d'allonger la possibilité de prolongation d'un permis de construire, renouvelable un an à la situation actuelle ».*

Le postulant est d'accord avec cette nouvelle formulation.

5. VOTE DE LA COMMISSION

La commission recommande, à l'unanimité, au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat reformulé et de le renvoyer au Conseil d'Etat.

Vucherens, le 23 juin 2013

Le rapporteur :
(Signé) Jean-Robert Yersin

¹ Il s'agit du commentaire de l'alinéa 1 de l'article 118 de la LATC in *Droit fédéral et vaudois de la construction (LAT – OAT – LATC – RLATC)*, Benoît Bovay, Raymond Didisheim, Denis Sulliger et Thierry Thonney, Helbling Lichtenhahn, Basel, 2010, 4ème édition, 718 p.