

# Permis de construire, oppositions et effet suspensif



**Benoît Bovay**  
Avocat spéc. FSA en droit de la construction et de l'immobilier  
Professeur à l'Université de Lausanne

## 1.

Communes et particuliers se posent fréquemment la question de l'octroi formel du permis de construire alors que le délai de recours n'est pas échu suite à la décision de levée des oppositions. Les travaux peuvent-ils commencer pendant ce laps de temps? Pour y répondre, il faut examiner la question de l'effet suspensif lié au recours en se référant tant à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 qu'à celle sur la procédure administrative (LPA-VD) du 28 octobre 2008 avec la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) et du Tribunal fédéral.

## 2.

Une demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. L'avis d'enquête est affiché au pilier public et publié dans la Feuille des Avis officiels du Canton de Vaud, dans un journal local et sur le site internet officiel de l'Etat de Vaud (CAMAC). Certains règlements communaux exigent la pose d'un panneau indiquant l'objet et les dates de l'enquête publique aux abords du terrain en cause, ce qui est par exemple le cas à Lausanne. Mesure très utile mais pas obligatoire, des gabarits sont parfois posés et permettent de bien se rendre compte de l'impact de la future construction et de sa situation précise sur le terrain (art. 108 al. 3 LATC). Certaines municipalités les exigent régulièrement, d'autres rarement.

Pendant l'enquête publique, quiconque peut faire une intervention, soit sous la forme d'une opposition, soit par

une remarque. C'est l'art. 13 al. 1<sup>er</sup> litt. d LPA-VD qui ouvre très largement la possibilité d'intervenir lors d'une enquête publique. L'objectif est d'entendre tous ceux qui ont des objections et observations à faire sur le projet, de façon à ce que l'autorité puisse traiter l'ensemble des questions soulevées. Celui qui fait opposition n'a pas besoin de démontrer qu'il est touché particulièrement par le projet en cause.

Le problème est plus complexe en cas de dispense d'enquête publique (art. 111 LATC et 72 d RLATC): le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou qu'à ce défaut il saisisse l'autorité de recours. Dès le moment où les travaux sont connus de l'intéressé, s'il entend les contester, il lui appartient d'intervenir auprès de l'autorité (voir jurisprudence citée in Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>e</sup> édition, p. 446 notamment). Il en va de même des travaux qui ont lieu sans autorisation préalable de l'autorité communale.

## 3.

Dès le moment où la municipalité statue, elle doit prendre une décision à la fois sur les interventions faites pendant l'enquête et sur le permis de construire. En effet, la jurisprudence rendue ces dernières années a insisté sur la simultanéité de la levée des oppositions et de l'octroi du permis de construire, ou de l'admission des oppositions et du refus du permis de construire. Il s'agit d'une seule et même décision administrative. Il résulte de l'art. 114 al. 1<sup>er</sup> LATC qu'à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. Il n'est pas prévu que la municipalité se borne

à «lever l'opposition». Selon l'art. 116 al. 1<sup>er</sup> LATC, les auteurs d'oppositions motivées doivent être avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. La loi n'est pas respectée si la municipalité se contente de déclarer qu'elle lève l'opposition sans octroyer le permis de construire, ni préciser les éventuelles conditions ou charges dont il serait assorti. Dans plusieurs cas, l'autorité de recours a annulé une décision municipale insuffisante et renvoyé le dossier à celle-ci afin qu'elle statue correctement sur les oppositions et le permis. L'objectif est que constructeur et opposant(s) aient connaissance de la décision complète (sur le permis et sur les oppositions).

---

***Cela implique formellement que la municipalité communique aux parties, en même temps que le permis de construire, la décision sur les oppositions.***

---

Cela implique formellement que la municipalité communique aux parties, en même temps que le permis de construire (ou la décision de refus), la décision sur les oppositions. Le Tribunal fédéral vient de confirmer cela en annulant un arrêt du Tribunal cantonal qui avait toléré une situation dans laquelle la municipalité n'avait pas respecté cette simultanéité. Les art. 114 et 116 LATC ont été instaurés pour garantir le droit d'être entendu des parties et la transparence de la procédure. Le but de cette règle réside d'une part dans le fait que les opposants doivent connaître la teneur de l'autorisation de construire qui a été délivrée, afin de pouvoir se déterminer en connaissance de cause s'ils entendent recourir. D'autre part, le principe de l'égalité des parties implique nécessai-

rement que chacune d'elles ait connaissance des mêmes éléments que ceux qui ont été communiqués à l'autre: la municipalité ne peut pas réserver la teneur exacte du permis de construire au seul constructeur sans la communiquer aux opposants (ATF 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015).

#### 4.

Pour pouvoir recourir, la loi sur la procédure administrative exige que l'intéressé ait pris part à la procédure précédente, c'est-à-dire ait fait opposition (notion qui ne doit pas être interprétée de façon trop restrictive; une observation devrait suffire à notre sens); qu'elle soit atteinte par la décision et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Il serait trop compliqué de développer ici les autres critères permettant de définir qui a qualité pour recourir ou non. Rappelons simplement que la proximité par rapport à la construction voire les nuisances endurées sont des critères suffisants pour permettre aux tiers de recourir contre un projet.

#### 5.

Selon l'art. 58 LPA-VD, une décision n'est exécutoire que lorsqu'elle ne peut plus être attaquée par un recours ou lorsque le recours n'a pas d'effet suspensif ou si celui-ci a été retiré. En matière de recours devant la Cour de droit administratif et public, le recours a effet suspensif (art. 80 LPA-VD). Celui-ci ne peut être retiré qu'en cas d'intérêt public prépondérant. En principe, l'intérêt privé ne joue donc pas de rôle: l'intérêt du constructeur à aller de l'avant rapide-

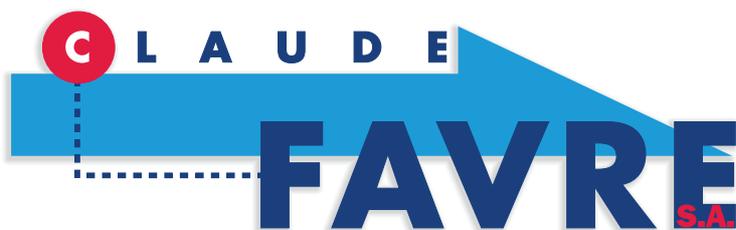


ment n'est pas suffisant pour obtenir le retrait de l'effet suspensif. C'est dire que la règle est l'effet suspensif et que, au vu de la disposition précitée, la décision de permis de construire n'est pas exécutoire tant que le délai de recours n'est pas échu. Si le recours a été déposé, tant que l'effet suspensif n'a pas été retiré (ce qui est rare).

Les avis sont partagés sur la portée de cette disposition. Il est raisonnable de considérer que les travaux ne peuvent pas commencer pendant le délai de recours, de même qu'ils ne pourront pas se poursuivre au moment où le recours est déposé et aura effet suspensif. A défaut, il faudrait que le tiers opposant intervienne immédiatement auprès de la Cour, avant l'échéance du délai de recours, pour obtenir du juge confirmation du blocage des travaux tant que le recours n'a pas été tranché. Ce serait au détriment du temps laissé au recourant

pour déposer un recours complet, avec motifs et conclusions. Il est plus cohérent de considérer que, lorsqu'il y a eu intervention de tiers ayant la possibilité de faire recours, les travaux ne peuvent pas commencer tant qu'on ne sait pas s'il y a ou non recours suite à la décision municipale écartant les interventions. On peut imaginer que la municipalité le précise dans sa décision de permis de construire: elle peut attirer l'attention du constructeur sur le fait qu'il est invité à ne pas commencer les travaux tant que le délai de recours n'est pas échu, le recours ayant par la suite effet suspensif.

Mais, au vu de la jurisprudence susmentionnée, la municipalité ne peut pas retenir le permis de construire, quand bien même la pratique précédente était de n'établir le document formel de permis de construire qu'une fois le délai de recours échu et en l'absence de recours à l'autorité cantonale. ■



YVERDON 024 445 36 78

VALLORBE 021 843 14 24

LAUSANNE 021 653 60 60

[www.claude-favre.ch](http://www.claude-favre.ch)

**M+F • Ferblanterie • Couverture • Façades • Echafaudages  
Paratonnerres • Etanchéité • Isolations • Service d'entretien**