

N° affaire: AC.2016.0147
Autorité:, Date décision: CDAP, 22.11.2016
Juge: LMR
Greffier: VBC
Publication (revue juridique):
Ref. TF:
Nom des parties contenant: A. _____ /Municipalité de Bassins,
 B. _____

PERMIS DE CONSTRUIRE
 FIN
 DURÉE
 DÉBUT
 TRAVAUX DE CONSTRUCTION
 PUBLICATION DES PLANS
 DÉLAI
 SOUS-SOL{ÉLÉMENT DE LA
 CONSTRUCTION}
 AMIANTE
 PROLONGATION DU DÉLAI

LATC-111 (07.04.1998)
 LATC-118-1
 LATC-118-2
 RLATC-72b

Résumé contenant:

Recours formé par un voisin contre une décision de la Municipalité octroyant un permis de construire complémentaire et levant son opposition dans ce cadre. Le projet litigieux, qui tend à l'ajout d'un sous-sol à un bâtiment autorisé antérieurement (après démolition du bâtiment existant), est précisément "complémentaire" au projet principal et ne saurait subsister indépendamment de celui-ci. Or et comme le relève le recourant, il s'impose de constater que le permis de construire principal est périmé, respectivement que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les travaux avaient débuté en temps utile; ni les travaux de désamiantage auxquels il a été procédé, ni l'avis d'ouverture du chantier ou encore le paiement du permis de construire ne sont en effet constitutifs d'un commencement de la construction (au sens de l'art. 118 al. 1 LATC), et le permis de construire principal était d'ores et déjà périmé depuis plus d'une année lorsque la demande d'enquête publique complémentaire a été déposée - cette demande n'a dès lors pas interrompu le délai de péremption du permis principal. Admission du recours et annulation de la décision attaquée.



TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 22 novembre 2016

Composition

M. Laurent Merz, président; Mme Pascale Fassbind-de-Weck et M. Emmanuel Vodoz, assesseurs; M. Vincent Bichsel, greffier.

Recourant

A. _____, à _____, représenté par Me Jacques HALDY, avocat à Lausanne,

Autorité intimée

Municipalité de Bassins, représentée par Me Philippe-Edouard JOURNOT, avocat à Lausanne,

Propriétaire

D. _____, à _____

Objet

Divers

Recours A. _____ c/ décision de la Municipalité de Bassins du 14 avril 2016 levant son opposition et autorisant l'aménagement

d'un sous-sol sur la parcelle n° 107, propriété de D. _____
(dossier CAMAC n° 159489)

Vu les faits suivants

A. B. _____ était propriétaire de la parcelle n° 107 du cadastre de Bassins, située "A Bassins" / "A l'Oche" (selon l'extrait du registre foncier). Ce-bien-fonds, d'une surface totale de 500 m², est en nature de champ, pré, pâturage, et comprend pour le reste un bâtiment (ECA n° 72, 42 m²); il a été affecté pour sa partie Est en zone de village et pour sa partie Ouest en zone de verdure au sens des ch. 3.1 respectivement 3.5 du Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Bassins (cf. le plan de situation reproduit sous let. C/a *infra*).

A. _____ (le recourant) et son épouse C. _____ sont copropriétaires des parcelles n° 108 et 109 du cadastre de Bassins, situées au sud du bâtiment existant sur la parcelle n° 107 - ce dernier bâtiment étant accolé à celui érigé sur la parcelle n° 108 (ECA n° 73; cf. le plan de situation reproduit sous let. C/a *infra*).

B. a) Par décision du 31 octobre 2011, la Municipalité de Bassins (la municipalité) a délivré à B. _____ un permis de construire tendant à la "*construction d'une maison individuelle, démolition du bâtiment n° 72*" sur la parcelle n° 107 (synthèse CAMAC n° 159489). A titre de "*conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis*", il était prévu notamment ce qui suit:

"Le suivi du désamiantage, effectué par une entreprise spécialisée et reconnue, doit parvenir avant le début des travaux à la Municipalité".

b) Le 22 octobre 2012, l'architecte de ce projet a adressé à la municipalité un avis l'informant de l'ouverture du chantier en date du 24 octobre 2012.

Par courrier du 17 octobre 2013, l'intéressé a requis la prolongation du permis de construire, relevant que "*les travaux n[avaient] pas pu démarrer cette année*" et que la propriétaire "*souhait[ait] pouvoir les entreprendre l'année prochaine*".

La municipalité a fait droit à cette requête le 29 octobre 2013, le permis de construire étant ainsi prolongé au 31 octobre 2014.

c) Le 28 octobre 2014, l'architecte du projet a requis une nouvelle prolongation du permis de construire, précisant que "*les travaux de désamiantage [avaient] été exécutés, mais la démolition de la maison, ainsi que la construction de celle-ci [étaient] encore en attente*".

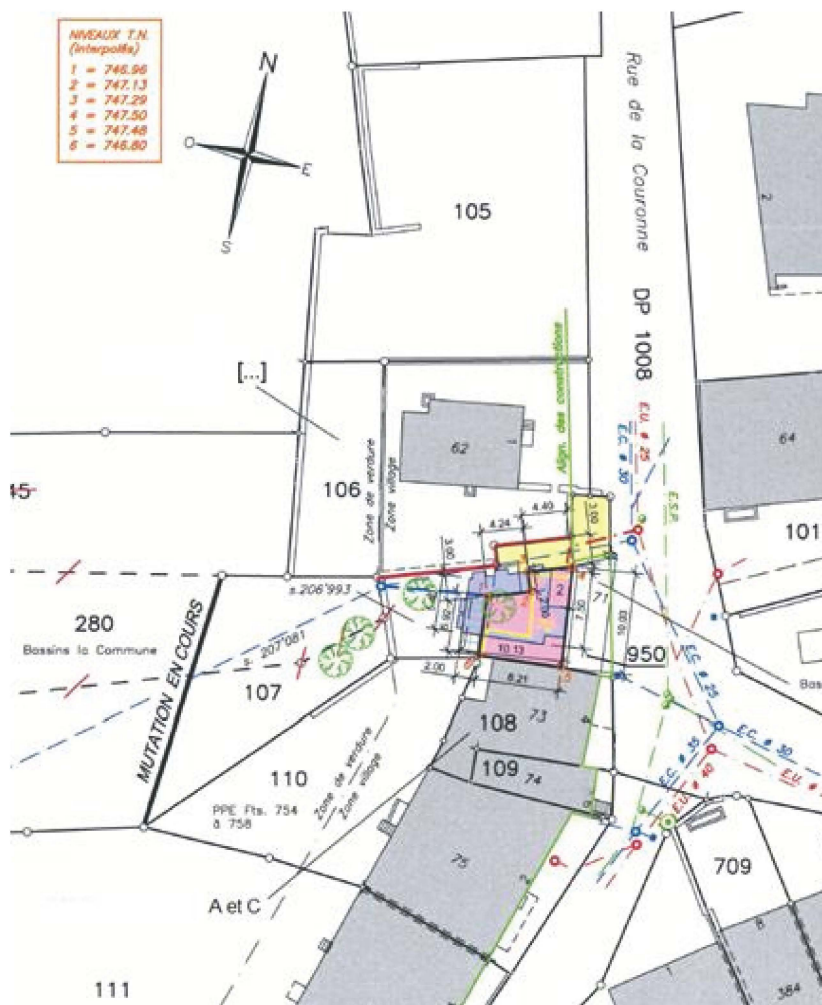
La municipalité a accepté cette demande le 4 novembre 2014. Par courrier adressé le 25 novembre 2014 à l'architecte du projet, elle a toutefois relevé en particulier ce qui suit:

"[...] la validité initiale du permis de construire délivré le 31 octobre 2011 était échu le 31 octobre 2013. Ayant été prolongé une fois au 31 octobre 2014, ce permis est donc périmé. [...]"

Par contre et vu que les travaux de désamiantage ont débuté avant le 31 octobre 2014, nous pouvons considérer que les travaux ont débuté. Ceux-ci doivent se poursuivre sans désemparer pour éviter que notre autorité doive constater un avancement durable [sic!] du chantier et par conséquent révoquer le permis de construire."

Par courrier du 28 octobre 2015, la municipalité a notamment confirmé qu'elle considérait que le chantier avait démarré, en référence aux travaux de désamiantage "entrepris dans le courant de l'année 2014-2015", et que le permis de construire demeurait de ce fait valable.

C. a) Le 3 décembre 2015, B. _____ (en tant que propriétaire de la parcelle n° 107) et D. _____ (en tant que promettant-acquéreuse de cette parcelle) ont déposé une demande de mise à l'enquête complémentaire tendant à l' "ajout d'un sous-sol, pour techniques et caves" au projet faisant l'objet du permis de construire délivré le 31 octobre 2011. Le plan de situation produit à l'appui de cette demande, établi le 10 novembre 2015 par un géomètre officiel, se présente en substance comme il suit:



Enquête initiale (sans modifications)

	Habitation projetée		Terrasse
	Mur projeté (h. = 2.00m)		Racc. EU/EC
	Accès et places de stationnement		Arbres à abattre
	Démolition du bâtiment n°72		
	COMPLEMENTAIRE : AMENAGEMENT D'UN SOUS-SOL		

b) Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 22 janvier au 22 février 2016. Elle a notamment suscité une opposition de la part du recourant, lequel a en substance requis, par courrier du 16 février 2016, que différentes précautions soient prises en lien avec les "risques très sérieux" pour le bâtiment situé sur sa parcelle résultant de l'excavation liée à l'aménagement du sous-sol, et s'est en outre plaint de "lacunes de procédure" - en particulier du fait que le permis de construire délivré en 2011 était "largement hors validité".

c) La Centrale des autorisations CAMAC a rendu sa synthèse le 1^{er} février 2016 (synthèse CAMAC n° 159489 / sa). Il en résulte que l'autorisation spéciale requise (en lien avec le fait que la parcelle se situe dans le "secteur Au de protection des eaux") a été délivrée par l'autorité compétente, moyennant le respect de différentes conditions impératives.

d) La parcelle n° 107 a été acquise le 8 mars 2016 par D._____ (ci-après: la constructrice).

e) La municipalité a invité les opposants à une séance afin de discuter du projet. Le recourant a renoncé à y participer.

Par courrier du 23 mars 2016, l'architecte du projet a indiqué à la municipalité, pour information, que le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 avait été payé le 23 octobre 2012 et que les travaux de désamiantage avaient été effectués entre le 5 novembre et le 12 décembre 2012.

f) Par décision du 14 avril 2016, la municipalité a levé l'opposition formée par le recourant, retenant en particulier ce qui suit:

"S'agissant de la procédure de l'enquête complémentaire, il est exact que le permis délivré le 31 octobre 2011 par la Municipalité était valable pour deux ans, soit jusqu'au 31 octobre 2013, prolongeable d'une année, soit au 31 octobre 2014.

Les travaux ont commencé par le désamiantage avant le 28 octobre 2014. Cela doit résulter d'une fiche d'ouverture de chantier communiquée par l'entreprise à la Commune avant la péremption du permis de construire le 31 octobre 2014. Une mauvaise interprétation de la procédure a fait que nous avons interprété la demande de l'architecte comme une prolongation de permis alors que le chantier est en cours de construction avec paiement des taxes, des frais et de renvoi des cartes de construction avant le 31 octobre 2014.

L'enquête publique ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (article 72b alinéa 2 RLATC). Dans le cas présent il s'agit d'un sous-sol. Il n'y a aucun impact visuel ou esthétique sur la construction initiale.

Il eût été possible, à la vue de la modification de minime importance de la création du sous-sol, d'accorder 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). Ce que la Municipalité n'a pas souhaité dans ce cas présent.

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).

[...] 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."

D. _____ A. _____ (par l'intermédiaire de son conseil) a formé recours contre cette décision devant la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal par acte du 12 mai 2016,

concluant à son annulation et au constat que le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 était périmé. Il a en substance fait valoir que le permis de construire concerné n'était valable que jusqu'au 31 octobre 2014 et que les travaux de construction n'avaient pas débuté avant l'échéance de ce délai - les travaux de désamiantage auxquels il avait été procédé ne pouvant être assimilés à un commencement des travaux -, qu'il convenait dès lors de constater que ce permis était périmé et que l'enquête complémentaire ne pouvait ainsi avoir lieu; il relevait en outre que le délai de quatre ans prévu par l'art. 72b al. 1 RLATC était largement échu, "*ne permettant plus d'enquête complémentaire*".

Dans sa réponse du 20 juin 2016, la municipalité intimée (par l'intermédiaire de son conseil) a conclu au rejet du recours, exposant notamment ce qui suit:

- *Dans le cas d'espèce, soit dans le délai initial de deux ans, la constructrice a informé la Municipalité par courrier du 28 octobre 2014 que les travaux de désamiantage avaient été exécutés. C'est donc dire que les travaux inhérents et nécessaires à la démolition du bâtiment principal, soit le désamiantage, ont définitivement consacré le début des travaux.*
- *A cette constatation objective, doit s'ajouter un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du titulaire du permis de construire de poursuivre l'exécution des travaux autorisés [...]. Cette volonté peut se traduire sous différentes formes. Dans le cas d'espèce, le dossier [...] l'atteste. En effet, suite à un changement de propriétaire, la nouvelle propriétaire a sollicité des modifications qui se sont traduites par l'enquête complémentaire. La volonté de la constructrice de poursuivre les travaux autorisés selon permis de construire du 31 octobre 2011 est donc documentée, la constructrice ayant manifesté non seulement la volonté d'exécuter les travaux autorisés mais en outre d'y apporter quelques modifications au sous-sol. Les éléments subjectifs et objectifs ne peuvent que confirmer dans le cas d'espèce la volonté sérieuse de la titulaire du permis de construire de poursuivre l'exécution des travaux autorisés."*

La municipalité intimée maintenait pour le reste, en particulier, que le délai de quatre ans prévu par l'art. 72b RLATC était un délai d'ordre dont le dépassement n'empêchait pas que des modifications de peu d'importance soient apportées à un projet de construction en cours de réalisation.

Le recourant a développé ses griefs et maintenu ses conclusions dans sa réplique du 18 juillet 2016, relevant notamment, en référence à la condition spéciale faisant partie intégrante du permis de construire délivré le 31 octobre 2011 en lien avec le suivi du désamiantage (cf. let. B/a *supra*), qu'il en résultait que la municipalité intimée elle-même considérait qu'un tel suivi ne constituait pas le début des travaux mais un préalable nécessaire et indispensable à leur commencement.

Invitées à se déterminer, la constructrice et l'ancienne propriétaire ne se sont pas prononcées.

E. Le tribunal a statué par voie de circulation.

Considérant en droit

1. Interjeté en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2. Le recourant fait en substance valoir que, faute de commencement des travaux de construction en temps utile, le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 est périmé et que, partant,

l'enquête complémentaire ayant abouti à la décision litigieuse

- enquête dont il relève qu'elle est elle-même tardive - ne pouvait avoir lieu.

a) 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 dans ce cadre de renoncer à toute enquête pour les modifications de "*minime importance*" (cf. art. 111 et 117 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC; RSV 700.11); 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); en cas de modification très importante ou sensible du projet enfin, il faut considérer que le constructeur présente un nouveau projet, soumis à une nouvelle enquête publique (principale) en application de l'art. 109 al. 1 LATC (cf. en dernier lieu CDAP AC.2016.0015 du 23 août 2016 consid. 3a et AC.2015.0155, AC.2015.0364 du 10 juin 2016 consid. 2).

S'agissant spécifiquement de l'enquête complémentaire, l'art. 72b RLATC prévoit qu'une telle enquête doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle 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). La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3).

b) En l'espèce, le litige tel que circonscrit par la décision attaquée porte formellement sur la levée de l'opposition formée par le recourant dans le cadre de l'enquête complémentaire tendant à l'ajout d'un sous-sol au projet principal ayant fait l'objet du permis de construire délivré le 31 octobre 2011 (lequel tend à la "*construction d'une maison individuelle, démolition du bâtiment n° 72*" sur la parcelle n° 107; cf. let. B/a *supra*) - et non directement sur ce dernier permis de construire. Le sous-sol dont l'aménagement est prévu peut en effet être qualifié d'élément de peu d'importance ne modifiant pas sensiblement le projet principal (au sens de l'art. 72b al. 2 RLATC) et ainsi être soumis à enquête complémentaire, dans la mesure en particulier où il n'en résulte ni modification de l'apparence extérieure du bâtiment ni augmentation de la surface habitable; à l'évidence, l'ajout d'un niveau supplémentaire à la construction projetée ne saurait être considéré comme étant de minime importance (au sens de l'art. 111 LATC), quoi qu'en dise l'autorité intimée dans la décision attaquée.

Cela étant, le projet d'aménagement d'un sous-sol qui fait l'objet du présent litige est précisément "*complémentaire*" au projet principal autorisé par le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 et ne saurait subsister indépendamment de ce dernier. Si la délivrance d'un permis de construire complémentaire peut, suivant les circonstances, faire partir dès sa date un nouveau délai de péremption et interrompre le délai de péremption courant jusque-là, cela suppose dans tous les cas que le délai de péremption du premier permis de construire ne soit pas encore arrivé à échéance (cf. CDAP AC.2014.0066 du 30 juin 2014 consid. 3a et AC.2008.0028 du 3 juillet 2008 consid. 3a; cf. ég. consid. 3c/bb *infra*). Dans cette mesure, se pose en premier lieu la question de savoir si ce permis de construire "*principal*" est périmé, comme le soutient le recourant.

c) Il s'impose en outre de constater que l'enquête complémentaire concernée (du 22 janvier au 22 février 2016), tout comme le dépôt de la demande dans ce sens du 3 décembre 2015, sont intervenus postérieurement à l'échéance du délai de quatre ans suivant l'enquête principale prévu par l'art. 72b al. 1 RLATC. Contrairement à ce que soutient le recourant dans son recours, le seul dépassement de ce délai ne saurait toutefois en tant que tel exclure la possibilité de modifications soumises à enquête complémentaire; dans un arrêt AC.2014.0323 du 31 mars 2015, le tribunal a ainsi retenu en particulier ce qui suit (consid. 2b):

"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 la 305 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."

Il s'ensuit que si, dans le cas d'espèce, il y a lieu par hypothèse de retenir que les travaux ont débuté en temps utile, que le projet principal est ainsi "en cours de réalisation" respectivement que le permis de construire est "en force et en cours d'exécution" (comme le soutient la municipalité intimée), le seul dépassement du délai prévu par l'art. 72b al. 1 RLATC ne saurait empêcher que ce projet principal soit modifié dans le sens de l'ajout d'un sous-sol par le biais de l'enquête complémentaire à laquelle il a été procédé. Pour le reste, il va de soi que la question du caractère admissible d'un dépassement du délai concerné ne se pose plus si le permis de construire est périmé faute de commencement des travaux en temps utile, comme le soutient le recourant.

3. a) L'art. 118 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a la teneur suivante:

Art. 118 Péremption ou retrait de permis

¹ Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

² La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

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.

⁴ La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales.

La limitation dans le temps du permis de construire prévue par cette disposition 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 (CDAP AC.2015.0259 du 29 janvier 2016 consid. 4b et les

références). Le délai de deux ans de l'art. 118 al. 1 LATC court dès la date du permis (CDAP AC.2015.0259 précité, consid. 4d et la référence); le moment déterminant pour apprécier la question de savoir si les travaux ont ou non commencé est le jour de péremption du permis de construire - il n'y a ainsi pas lieu de prendre en considération dans ce cadre les éventuelles démarches effectuées postérieurement à cette date (Tribunal fédéral [TF] 1C_150/2008 du 8 juillet 2008 consid. 3.2; CDAP AC.2013.0436 du 25 août 2014 consid. 4a). En outre, seule une prolongation d'une année du délai de validité du permis de construire est possible en application de l'art. 118 al. 2 LATC; une fois cette unique prolongation échue, le constructeur doit présenter une nouvelle demande (CDAP AC.2015.0259 précité, consid. 4b et les références; AC.2013.0335 du 15 août 2013 consid. 3).

b) S'agissant de la notion de commencement de la construction au sens de l'art. 118 al 1 LATC, la jurisprudence a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré que, pour déterminer si une construction était commencée, il convenait de mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci, et se reporter à la date de péremption du permis (RDAF 1974 p. 450). Elle a précisé par la suite qu'à la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci (RDAF 1990 p. 258). Dans un arrêt du 8 février 1993 (AC.1992.0058/1992.0210 consid. 3, *in* RDAF 1993 p. 478), confirmé par le TF (arrêt 1P.142/1993 du 8 juin 1993), le Tribunal administratif (TA) a dès lors nuancé les principes d'application de l'art. 118 LATC en autorisant le détenteur du permis à démontrer sa volonté sérieuse de construire par d'autres moyens que le seul degré d'avancement des travaux à la date de péremption du permis; il a considéré qu'une fois dépassé le stade de certaines opérations préliminaires (établissement des plans de détail et du programme des travaux, signature des premiers contrats d'adjudication en vue des travaux de gros œuvre, ouverture d'un crédit de construction, notamment), le risque que le constructeur n'utilise pas son permis était faible - compte tenu des conséquences financières d'une renonciation. Enfin, dans un arrêt AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 (consid. 2c), le TA a considéré que l'élément subjectif pouvait se substituer à l'élément objectif d'un commencement de travaux pour autant que cette volonté sérieuse soit démontrée par le détenteur du permis, pièces à l'appui, dans des faits concrets suffisants; il a ainsi admis qu'un constructeur avait apporté la preuve de son intention de poursuivre les travaux par un certain nombre d'opérations autres que les travaux proprement dits (plans d'exécution de l'architecte, prestations importantes des ingénieurs géotechnicien et civil, adjudication des travaux spéciaux et de terrassement, octroi d'un crédit de construction initial de 1'800'000 fr. par l'établissement bancaire), de sorte que le permis de construire n'était pas périmé. Dans un arrêt AC.2001.0126 du 12 décembre 2001 (consid. 2b), le TA a retenu comme élément subjectif démontrant à satisfaction la volonté du constructeur de poursuivre l'exécution du permis de construire litigieux la production de différents documents tels que programme des travaux, contrat d'entreprise, procès-verbal d'une séance de coordination, attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile ou encore nouveau constat des lieux par un bureau d'ingénieur. La CDAP a pour sa part jugé, en particulier, qu'en l'absence de commencement effectif des travaux, la preuve de l'intention de les commencer n'était pas établie dans un cas où malgré l'annonce de l'ouverture du chantier, aucune entreprise n'avait été désignée pour les exécuter; ni le piquetage pour terrassement effectué trois jours avant l'échéance, ni les paiements effectués à la date de celle-ci (publicité pour la vente des appartements et entretien de la parcelle) ne permettaient

d'apporter la preuve que les constructeurs avaient la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution des travaux - faute pour les intéressés d'avoir produit, entre autres "*documents importants*", les contrats d'adjudication du gros œuvre dûment signés (et non de simples devis) et l'attestation bancaire du crédit de construction (AC.2007.0172 du 4 mars 2008 consid. 3b, confirmé par TF 1C_150/2008 du 8 juillet 2008; concernant cette évolution de la jurisprudence, cf. ég. en dernier lieu AC.2013.0436 du 25 août 2014 consid. 3b).

Le Tribunal fédéral a constaté dans ce cadre que la prise en compte d'un élément subjectif dans l'examen des conditions de l'art. 118 al. 1 LATC constituait un assouplissement des exigences posées par la loi, si bien que l'autorité pouvait se montrer sévère quant à la preuve de cette intention (TF 1C_150/2008 précité, consid. 3.3; 1P.142/1993 précité, consid. 3b).

c) En l'espèce, il n'est pas contesté que le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 est arrivé à échéance le 31 octobre 2014, après que son délai de validité a été prolongé d'une année sur requête de l'architecte du projet (cf. let. B/b *supra* et art. 118 al. 2 LATC). Il n'est pas davantage contesté qu'à cette date, seuls des travaux de désamiantage avaient été effectivement exécutés; selon un courrier de l'architecte du projet du 23 mars 2016, ils l'auraient été entre le 5 novembre et le 12 décembre 2012 (cf. let. C/e *supra*), soit avant même la première demande de prolongation du permis de construire - et non "*dans le courant de l'année 2014-2015*", comme l'indique la municipalité intimée dans son courrier du 28 octobre 2015 (cf. let. B/c *supra*). Cela étant, est litigieuse la question de savoir si le permis de construire délivré en 2011 est périmé.

Dans la décision attaquée, la municipalité intimée retient en substance que "*les travaux ont commencé par le désamiantage*" en temps utile; se référant en outre à l'avis d'ouverture du chantier qui lui a été communiqué par l'architecte du projet le 22 octobre 2012 et au "*paiement des taxes*" et des "*frais*" (cf. let. C/f *supra*; il résulte à cet égard du courrier de l'architecte du projet du 23 mars 2016 déjà mentionné que le permis de construire a été payé le 23 octobre 2012, cf. let. C/e *supra*), elle en déduit que la construction a bel et bien été commencée (au sens de l'art. 118 al. 1 LATC) avant l'échéance du délai - de sorte que le permis de construire n'est pas périmé, contrairement à ce qu'elle a indiqué de façon contradictoire dans son courrier du 25 novembre 2014 (cf. let. B/c *supra*). Dans sa réponse au recours, elle maintient dans ce sens que le désamiantage auquel il a été procédé a "*consacré le début des travaux*", et se réfère par ailleurs aux "*éléments subjectifs*" attestant de la volonté sérieuse de la constructrice de poursuivre les travaux (cf. let. D *supra*).

Le recourant conteste cette appréciation, et soutient en substance que le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 est périmé faute de commencement de la construction en temps utile.

aa) Il s'impose de constater que les seuls travaux de désamiantage auxquels il a été procédé - dont on précisera d'emblée qu'ils ne sont aucunement documentés, aucun "*suivi du désamiantage*" ne figurant en particulier au dossier nonobstant la condition spéciale intégrée dans le permis de construire sur ce point (cf. let. B/a *supra*), et dont on ignore ainsi l'ampleur - ne sauraient manifestement "*consacrer*" un commencement de la construction (au sens de l'art. 118 al. 1 LATC), quoi qu'en dise la

municipalité intimée. Ces travaux constituent bien plutôt, de par leur nature, un préalable au commencement de la construction proprement dite (dans le même sens, la CDAP a jugé dans un arrêt AC.2008.0046 du 18 mai 2011 que la démolition d'un ancien hangar, l'abattage d'arbres ou encore les sondages effectués - opérations qui apparaissent également comme autant de préalables au commencement de la construction proprement dite - ne constituaient pas encore un début des travaux; cf. ég. AC.2007.0172 précité, en lien avec le caractère insuffisant dans ce cadre d'un piquetage pour terrassement avec annonce du début du chantier); de tels travaux ne sont au demeurant pas spécifiquement liés au projet faisant l'objet du permis de construire délivré le 31 octobre 2011, un diagnostic de présence amiante et, le cas échéant, un assainissement étant nécessaire pour tout projet impliquant la démolition ou la transformation du bâtiment existant

(cf. art. 103a al. 1 LATC). Comme le relève le recourant, la municipalité intimée a ainsi elle-même prévu à titre de condition spéciale faisant partie intégrante de ce permis de construire que le suivi du désamiantage devait lui parvenir "*avant le début des travaux*" (cf. let. B/a *supra*); dans le même sens, l'architecte du projet a spontanément requis à deux reprises la prolongation du permis de construire alors que les travaux de désamiantage avaient été exécutés (cf. let. B/b et B/c *supra*), considérant ainsi lui aussi, implicitement, que ces derniers travaux ne constituaient pas un commencement de la construction au sens de l'art. 118 al. 1 LATC.

bb) S'agissant pour le reste de l'élément subjectif lié à la volonté sérieuse de la détentrice du permis de construire de poursuivre son exécution, l'autorité intimée se réfère en particulier au fait que la nouvelle propriétaire de la parcelle a sollicité des modifications qui se sont traduites par l'enquête complémentaire ayant abouti à la décision litigieuse (cf. let. D *supra*). Le tribunal a déjà eu l'occasion de relever dans ce cadre que lorsque les modifications faisant l'objet d'une enquête complémentaire étaient de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal - comme en l'espèce, s'agissant de l'ajout d'un sous-sol -, la délivrance du permis de construire complémentaire interrompait le délai de péremption et faisait courir un nouveau délai dès sa date (cf. CDAP AC.2014.0066 du 30 juin 2014 consid. 3a, qui se réfère aux arrêts AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et AC.2007.0191 du 3 juillet 2008; cf. ég. AC.2012.0263 du 13 mars 2013 consid. 1a). En l'occurrence toutefois, le permis de construire principal est arrivé à échéance le 31 octobre 2014 et était ainsi d'ores et déjà périmé lorsque le permis de construire complémentaire a été délivré par la décision attaquée du 14 avril 2016 - il l'était au demeurant déjà depuis plus d'une année lorsque la demande d'enquête publique complémentaire a été déposée le 3 décembre 2015 (cf. à cet égard CDAP AC.2007.0191 précité consid. 1e, laissant indécise la question de savoir si le dépôt de la requête de mise à l'enquête est susceptible de suspendre le délai de péremption). C'est le lieu de rappeler que le moment déterminant pour apprécier la question de savoir si les travaux ont ou non commencé - y compris sous l'angle de la prise en compte d'un éventuel élément subjectif dans ce cadre - est le jour de péremption du permis de construire, respectivement qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les éventuelles démarches effectuées postérieurement à cette date (cf. consid. 3a *supra*).

Cela étant, il apparaît manifestement pour le reste que ni le seul avis d'ouverture du chantier, ni le paiement du permis de construire délivré le 31 octobre 2011 ou encore les demandes de prolongation de ce permis ne permettent d'apporter la preuve qu'à la date déterminante du 31 octobre 2014, la constructrice (respectivement l'ancienne propriétaire de la parcelle) avait la volonté sérieuse de

commencer sans tarder l'exécution des travaux, en regard des exigences posées par la jurisprudence à cet égard

(cf. consid. 3b *supra*).

d) En définitive, il s'impose de constater que la municipalité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les travaux de construction avaient débuté en temps utile et que, partant, le permis de construire délivré le 31 octobre 2011 n'était pas périmé. La décision attaquée, en tant qu'elle porte sur l'octroi d'un permis de construire complémentaire à ce permis principal et sur la levée de l'opposition formée par le recourant dans ce cadre (cf. consid. 2b), doit en conséquence être annulée. Il appartiendra le cas échéant à la constructrice de déposer une nouvelle demande de permis de construire soumise à enquête principale en application de l'art. 109 al. 1 LATC.

4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée.

Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. CDAP AF.2015.0004 du 17 octobre 2016 consid. 4d et les références). En l'espèce toutefois, la constructrice ne s'est pas déterminée et n'a pas pris de conclusions - elle n'est ainsi pas formellement réputée avoir succombé (cf. CDAP AC.2014.0281 du 22 septembre 2015 consid. 7); il se justifie dès lors de mettre l'émolument, à hauteur de 3'000 fr., à la charge de la commune de Bassins, laquelle versera en outre une indemnité de 2'000 fr. au recourant à titre de dépens (cf. art. 4, 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; RSV 173.36.5.1).

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est admis.
- II. La décision rendue le 14 avril 2016 par la Municipalité de Bassins est annulée.
- III. Un émolument de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge de la commune de Bassins.
- IV. La commune de Bassins versera à A. _____ la somme de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens.

Lausanne, le 22 novembre 2016

Le président:

Le greffier:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

