

VD_OMNI AC.1999.0042 vom 14. September 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0042

FR: VD_OMNI AC.1999.0042 du 14 septembre 1999

IT: VD_OMNI AC.1999.0042 del 14 settembre 1999

Regeste

SPERA et SORRENTINO c/Montreux | Transformation importante d'un vieux bâtiment dans le centre de Montreux. Constructeur dispensé de prévoir des places de parc moyennant paiement d'une taxe compensatoire. Recours sur ce point accepté, les conditions prévues par le RPE (augmentation des besoins) n'étant pas réalisées. Notions de "besoins limites" et de "besoins réduits". Calcul.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 14.09.1999 AC.1999.0042

SPERA et SORRENTINO c/Montreux | Transformation importante d'un vieux bâtiment dans le centre de Montreux. Constructeur dispensé de prévoir des places de parc moyennant paiement d'une taxe compensatoire. Recours sur ce point accepté, les conditions prévues par le RPE (augmentation des besoins) n'étant pas réalisées. Notions de "besoins limites" et de "besoins réduits". Calcul.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 14 septembre 1999 sur le recours interjeté par André SPERA et Giuseppe SORRENTINO, représentés par l'avocat Christian Dénériaz, à Lausanne contre la décision de la Municipalité de Montreux du 9 mars 1999 (contribution compensatoire en matière de places de stationnement dans le cadre d'un projet de transformation du bâtiment no ECA 1075, rue de la Gare 46 et rue du Marché 41 à Montreux). * * * * * Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Vu les faits suivants:

A. Les recourants André Spera et Giuseppe Sorrentino ont soumis à l'enquête publique, du 5 au 25 janvier 1999, un projet de transformation du bâtiment d'habitation sis sur la parcelle no 105 du registre foncier de la Commune de Montreux no ECA 1075. Il s'agit d'une petite parcelle (361 m²), sise entre la rue de la Gare et la rue du Marché, et occupée pour l'essentiel par le bâtiment en question. Celui-ci est très ancien et il comprend sept appartements destinés au logement (une fois une pièce, deux fois deux pièces, deux fois trois pièces et deux fois 4 pièces), qui ne sont plus occupés depuis plus de dix ans. Les travaux mis à l'enquête prévoient la transformation du bâtiment, la création de châssis rampants, d'un appartement dans les combles, ainsi que l'aménagement d'une place de parc (en dérogation à la limite des constructions). Ces travaux doivent permettre la création de quatre appartements (une fois quatre pièces et trois fois cinq pièces) destinés à la vente en PPE. B. La mise à l'enquête n'a soulevé aucune opposition et les travaux projetés ont été admis par les différents services de l'Etat amenés à délivrer une autorisation spéciale, en particulier du Service du logement (application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maison d'habitation ainsi que l'utilisation de logement à d'autres fins que l'habitation). La municipalité a décidé, dans sa séance du 29 janvier 1999, de délivrer le permis de construire en renonçant notamment à

exiger onze places de stationnement pour véhicules moyennant paiement d'une taxe compensatoire de 44'000 fr. C'est cette dernière qui fait l'objet du présent litige, la municipalité ayant entre-temps délivré le permis de construire le 15 avril 1999 après avoir obtenu une garantie bancaire (cautionnement solidaire de la BCV). C. La décision attaquée a été communiquée le 9 mars 1999 aux recourants, qui l'ont contestée par acte de recours du 29 mars 1999. La municipalité s'est déterminée le 31 mai 1999, concluant au rejet du pourvoi, les parties déposant encore chacune une écriture (le 22 juin 1999 pour la municipalité, le 5 juillet 1999 pour les recourants). Le Tribunal administratif a statué par voie de circulation, après avoir écarté une requête tendant à une inspection locale (avis du 11 juin 1999). Considérant en droit: 1. Interjeté en temps utile selon les formes

légalés, le recours est recevable à la forme. Les recourants, à qui la décision attaquée impose une charge financière, sont habilités à recourir conformément à l'art. 37 LJPA. 2. La seule question litigieuse dans la présente cause est celle de l'obligation faite aux recourants de s'acquitter d'une contribution compensatoire de 44'000 fr. en contrepartie de la dispense de l'aménagement de places de stationnement imposé par l'art. 89 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Montreux (ci-après: RPE). Sont plus précisément applicables les al. 5 et 9 de cette disposition, dont la teneur est la suivante : (...) "Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa premier, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de fr. 5'000.-- par place dans les zones urbaines, à restructurer et de forte densité et de fr. 4'000.-- par place sur le reste du territoire". (...) "Les dispositions qui précèdent sont également applicables dans les cas de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant entraînant une augmentation des besoins en places de stationnement." (...) Les recourants, qui admettent que leur projet débouche sur une transformation du bâtiment, au sens de l'art. 89 RPE, contestent en revanche qu'il entraîne une augmentation des besoins en places de stationnement, s'agissant finalement de réaménager des logements modernes (en nombre inférieur) dans un immeuble dont l'affectation n'est nullement modifiée puisqu'il comprenait exclusivement des logements avant d'être abandonné en 1989. La municipalité, quant à elle, invoque principalement que les travaux équivalent à une véritable reconstruction du bâtiment litigieux, entraînant l'application sans réserve de l'art. 89 RPE, comme s'il s'agissait d'une construction nouvelle. Subsidiairement, et même pour le cas où l'on serait en présence d'une transformation, l'autorité municipale fait valoir que la création de nouveaux appartements, dans un bâtiment abandonné depuis longtemps, entraînera des besoins nouveaux justifiant la création de places de parc correspondantes ou, à défaut, la perception de taxes compensatoires.

3. Conformément à la jurisprudence, la contribution compensatoire pour places de stationnement manquantes doit être considérée comme une condition spéciale assortissant le permis de construire. La notion de transformation pouvant justifier l'obligation d'aménager ces places ou le prélèvement d'une telle taxe doit être interprétée restrictivement, de telles transformations n'existant que lorsque les travaux projetés modifient le volume extérieur ou l'affectation de l'immeuble et augmentent les besoins futurs de parcage de véhicules (sur tous ces points, voir Droit vaudois de la construction, 2ème édition, rem. 2.7.11 ad art. 47 LATC). De son côté, le Tribunal administratif a eu l'occasion de préciser les notions de reconstruction et de transformation. Selon sa jurisprudence (voir notamment AC 95/145 du 6 novembre 1995), il y a reconstruction

lorsque les éléments d'un ouvrage sont remplacés par d'autres éléments semblables ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif, les travaux devant être mis en regard de l'ensemble du bâtiment touché et ne pas entraîner une rupture de l'unité fonctionnelle de celui-ci. Le coût des travaux, et sa comparaison avec le coût estimatif des éléments qui subsisteraient, peuvent être pris en compte, mais ne constituent pas un critère absolu (sur tous ces points, Droit vaudois de la construction, remarques 5.1 ad art. 80 LATC; RDAF 1993 p. 137 et ss, plus spéc. 141 et 142). On est en revanche en présence d'une transformation lorsque les travaux ne comportent que des modifications intérieures, des agrandissements ou des changements de destination d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la construction et qu'il n'en résulte pas d'effets notables sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement (AC 97/052 du 16 décembre 1998 qui rappelle la teneur de l'art. 81 al. 4 LATC). 4. En l'espèce, les travaux autorisés par la municipalité ne modifieront nullement l'enveloppe ni l'aspect extérieur du bâtiment, dont la toiture et les façades seront conservées (sous réserve des couleurs à définir). Le volume (à peu près 4'400 m³) restera identique, de même que l'affectation à l'habitation. Sous ces aspects, on ne peut pas parler de reconstruction, au sens où l'entend la jurisprudence citée précédemment. Il est vrai que les aménagements intérieurs prévus modifieront complètement la disposition des locaux par la création d'un grand appartement par étage (soit quatre au total) en lieu et place de sept logements, précédemment. Mais la structure essentielle du bâtiment (dalles, murs porteurs) sera malgré tout conservée, les ouvertures sur l'extérieur (entrée, fenêtres) demeurant les mêmes (avec la création de deux châssis rampants supplémentaires), de sorte que les travaux ne sauraient être qualifiés de reconstruction. Il s'agit bel et bien d'une transformation, certainement très importante, mais qui laisse subsister le bâtiment lui-même dans son aspect et son volume utilisable. L'argument soulevé par la municipalité du coût des travaux (400'000 fr.) qui serait totalement hors de proportion avec la valeur résiduelle du bâtiment n'est pas davantage fondé. L'extrême délabrement des locaux intérieurs n'empêche pas le bâtiment lui-même de garder une certaine valeur intrinsèque puisque ses structures principales sont intactes et seront réutilisées. Il faut d'ailleurs observer qu'en 1986, alors que ce bâtiment était encore partiellement occupé par des locataires, l'estimation fiscale avait été arrêtée à 500'000 fr. ce qui, compte tenu d'un rendement locatif relativement bas (18'000 fr., selon le questionnaire établi à l'intention du Service du logement) impliquait une valeur vénale approchant les 800'000 fr. Cette valeur a du reste été reprise lors de la révision générale de 1992, et même si on admet qu'elle a diminué depuis cette époque, tant en raison de la situation du marché des immeubles qu'en raison de la détérioration des locaux intérieurs, il n'en demeure pas moins qu'une valeur intrinsèque de l'ordre de 650'000 fr. (4'400 m³ à 150 fr./m³) peut être considérée comme réaliste. A cela s'ajoute la valeur du terrain qui, s'agissant de terrain constructible au centre de la ville de Montreux, est certainement de l'ordre de 100'000 fr. (361 m² à 250 fr./m²). Il en résulte que l'investissement consenti, sans doute très important par rapport à la valeur de l'immeuble, n'est pas hors de proportion au point de conduire à la conclusion que l'on a affaire à une reconstruction (on est en tout cas très loin des circonstances du cas jugé par le Tribunal administratif dans l'arrêt AC 95/0145 déjà cité, le coût des travaux étant alors six fois supérieur à la valeur résiduelle du bâtiment). On ne peut pas non plus considérer que les travaux entrepris entraînent un changement d'affectation, contrairement à l'avis exprimé sur ce point par la municipalité. Il est vrai que l'immeuble n'est plus habité depuis relativement longtemps, mais il n'en demeure pas moins que la précédente affectation était le logement, et qu'elle ne changera pas avec les nouveaux

locaux. Le fait que le bâtiment soit demeuré vide pendant une dizaine d'années ne peut pas être assimilé à une affectation. 5. De toute manière, l'obligation de réaliser des places de stationnement ou de s'acquitter d'une contribution compensatoire en cas de dispense suppose que les besoins en places de stationnement soient accrus (art. 89 al. 9 in fine RPE). Or, tel n'est manifestement pas le cas. Jusqu'à la fin des années 80, l'immeuble permettait d'abriter sept locataires dans des appartements occupant une surface de plancher de 900 m², ce qui aurait impliqué, en admettant que la norme du règlement actuel soit applicable, dix places de stationnement, au minimum sept (art. 89 al. 2 RPE). Les transformations litigieuses augmentent certes la surface de plancher, portant les exigences réglementaires en matière de places de stationnement de dix à douze. Mais une telle augmentation mathématique ne correspond pas encore nécessairement à un accroissement des besoins effectifs. En effet, dans l'état ancien, le confort des locaux était très sommaire et destiné à des locataires n'ayant pas plus d'un véhicule automobile, le besoin effectif pouvant être ainsi estimé à sept places de parc (plus les places visiteurs). Même si on retient que l'aménagement de nouveaux appartements correspondant à des standards de confort beaucoup plus élevés (PPE) rend possible ou même vraisemblable l'installation dans ces appartements de personnes disposant de deux véhicules (ce qui implique huit places de parc), force est d'admettre que le besoin en places de stationnement est resté quasiment identique. Cette condition, nécessaire à la perception d'une taxe compensatoire conformément à l'art. 89 RPE, n'est donc pas réalisée en l'espèce. 6. On ne parvient pas à un résultat différent si on se réfère aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route (SN 640'400 et son annexe) ou aux directives du Service de l'aménagement du territoire relatives aux exigences en matière de stationnement (même si ces normes n'ont pas d'effet obligatoire, elles fournissent des indications utiles en la matière). On distingue en effet dans ce cadre-là les besoins limites des besoins réduits, cette dernière notion tenant compte de la situation locale, notamment de l'équipement en transports publics. En l'espèce, s'agissant d'un bâtiment ancien transformé dans un quartier situé au centre de la localité de Montreux, proche aussi bien des gares CFF et MOB (environ 300 mètres) que du réseau des bus locaux, on peut admettre que les besoins réduits correspondent à 50 % des besoins limites définis par le règlement. Or l'augmentation des besoins limites s'établit dans le cas présent à 2,3 places de stationnement "habitant" (210 m² : 90) et 0,23 place de stationnement "visiteurs" (2,3 : 10). Cela signifie que le besoin réduit en places de stationnement "habitant" est de 1,15 (50 % de 2,3) et le besoin réduit en places de stationnement "visiteurs" est de 0,115 (50 % de 0,23). L'augmentation des besoins réduits au total s'établit donc à 1,27 place (1,15 + 0,115), dont il faut déduire la place de parc prévue par le projet litigieux, de sorte qu'on arrive à une augmentation de besoins en place de stationnement de 0,27, c'est à dire pratiquement insignifiant. Il en résulte que la condition de l'augmentation des besoins, nécessaire à la perception d'une taxe compensatoire conformément à l'art. 89 RPE, n'est pas réalisée en l'espèce. 7. Le recours doit dans ces conditions être admis et la décision de la municipalité, octroyant le permis de construire requis par les recourants doit être réformée en ce sens que la condition relative au paiement d'une contribution compensatoire pour les places de parc manquantes doit être supprimée. L'émolument de justice sera mis à la charge de la commune (art. 55 al. 2 LJPA) qui versera des dépens, aux recourants, qui ont procédé avec l'aide d'un conseil. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis.

II. La décision de la Municipalité de Montreux du 9 mars 1999 est annulée en tant qu'elle impose le paiement d'une contribution compensatoire de 44'000 fr., à l'occasion

de la transformation du bâtiment ECA 1075 à Montreux. III. Un émolument judiciaire de 1'000 (mille) francs est mis à la charge de la Commune de Montreux.

IV. La Commune de Montreux versera aux recourants, solidairement, une indemnité de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. ft/pe/Lausanne, le 14 septembre 1999 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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