

VD_OMNI AC.2014.0406 vom 4. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0406

FR: VD_OMNI AC.2014.0406 du 4 juin 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0406 del 4 giugno 2015

Regeste

ARIEX DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS SA, LEHMANN, HAROUTUNIAN/Municipalité de Leysin, COMPAGNIE HÔTELIÈRE DES ALPES VAUDOISES, Direction générale de la mobilité et des routes | Décision municipale autorisant l'agrandissement d'un hôtel et la création d'une salle polyvalente à Leysin. Confirmation du calcul du nombre de places de stationnement sur la base du règlement applicable (consid. 2). Le dossier d'enquête est lacunaire: les plans ne permettent pas de vérifier si la constructrice dispose réellement des 147 places nécessaires et il appartiendra à la municipalité d'exiger de la constructrice un plan de stationnement établi par un géomètre officiel (consid. 3). Recours admis et renvoi pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir pour l'essentiel que le nombre de places de stationnement existantes (estimées à 100) serait insuffisant et qu'il en manquerait au moins 110 places sur la base de leur propre estimation.

E. 2

a) L'art. 11 RPQ « en Feydey – Chamossaire » prévoit ce qui suit en matière de stationnement : «Le nombre d'emplacements de stationnement minimum pour véhicules est le suivant : – pour les bâtiments A – B – C : 1 place de stationnement par appartement, – pour les bâtiments D – E : 1 place de stationnement pour 3 lits d'hôtel 1 place de stationnement pour 6 places de restaurant 1 place de stationnement pour 10 places de spectacle ou congrès Seul l'excédent des places de restaurant, de spectacle ou de congrès par rapport au nombre de lits d'hôtel seront prises en considération pour le calcul du nombre de places de stationnement y relatif. Les emplacements de stationnement définis ci-dessus doivent être créés simultanément avec chaque étape de la réalisation. Le nombre de lits d'hôtel, places de restaurant, spectacle et congrès est défini par la patente. Les emplacements de stationnement exigés ci-dessus seront réalisés dans les parkings souterrains, semi-souterrains, sous les bâtiments ou à l'air libre aux endroits prévus par le plan fixant le principe des circulations. La Municipalité peut autoriser de légères modifications concernant les places à l'air libre si elles ne portent pas préjudice aux aménagements extérieurs. » b) En l'occurrence, la municipalité a fixé à 147 le nombre minimal de places de stationnement pour véhicules automobiles en relation avec le projet litigieux qui concerne les bâtiments D - E selon la dénomination du plan de quartier. Ce faisant, la municipalité a fondé son calcul en tenant compte, d'une part, des places des locaux telles que définies dans la licence dont est titulaire la Compagnie Hôtelière des Alpes Vaudoises SA, à savoir : 1 salle de restaurant : 260 personnes ; 1 hall : 50

personnes ; 1 terrasse : 60 personnes ; 1 bar piscine : 5 personnes ; 1 salle polyvalente : 150 personnes ; 60 chambres à 2 lits (120 lits) et 46 chambres à 4 lits (184), soit au total 304 lits, et d'autre part, de la nouvelle capacité d'accueil de l'établissement une fois les travaux réalisés : 1 (nouvelle) salle polyvalente de 550 personnes (max. 500 personnes, selon l'ECA), 60 chambres à 2 lits (120 lits) et 73 chambres à 4 lits (292), soit au total 412 lits (différence de 108 par rapport aux 304 lits existants). La municipalité a exposé qu'elle s'était basée sur son interprétation de l'art. 11 RPQ « en Feydey – Chamossaire » pour déterminer le nombre de places de stationnement. Le calcul est le suivant : $137,33$ places ($412 \text{ lits} : 3$) auxquelles s'ajoutent l'excédent des places de la nouvelle salle polyvalente (500), soit 88 ($500 - 412$), ce qui représente 8,8 places ($88 : 10$), à savoir un total arrondi à 147 places. Tant la constructrice que les recourants – sans toutefois contester sérieusement ce mode de calcul – opposent leur propre calcul à celui de la municipalité. La constructrice prétend qu'un nombre de 114 places de stationnement serait suffisant. Or ce calcul ne prend pas en compte le fait que le nombre de lits total (après travaux) passerait de 304 à 412, ce qui implique déjà 137 cases de stationnement au minimum sur la base de l'art. 11 RPQ ($412 : 3$). Quant aux recourants, ils déclarent que le projet litigieux nécessiterait au moins 210 places de parc, sur la base de leur propre estimation peu convaincante. Cela étant, force est de constater que la municipalité n'a pas abusé ni commis un excès de son très large pouvoir d'appréciation en déterminant le nombre de places de parc; autrement dit, la municipalité n'a pas interprété ni appliqué l'art. 11 RPQ de manière insoutenable en fixant à 147 le nombre minimal de places de parc nécessaires à la réalisation du projet Il y a donc lieu de retenir le nombre de 147 places de stationnement exigées par la municipalité. Dans la décision attaquée, la municipalité, tout en admettant que l'hôtel, dans sa nouvelle configuration, nécessitait 147 places de stationnement et que la constructrice n'en disposait que de 109, a levé l'opposition en se référant à l'art. 71 RPE, dont l'alinéa 5 prévoit que la municipalité « détermine le nombre des places de stationnement ou garages nécessaires en fonction de l'importance, de l'affectation et de la situation des locaux conformément aux normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (USPR, devenu VSS) ». Un tel raisonnement est pour le moins étonnant. En effet, il ne faut pas perdre de vue que l'art. 11 du RPQ - qui est une *lex specialis* - ne contient aucun renvoi au RPE en ce qui concerne les places de stationnement ; il n'est donc pas possible de déroger à l'art. 11 RPQ, ni de prévoir une exonération de l'obligation de créer des places de parc moyennant versement d'une contribution compensatoire (cf. art. 72 RP). A noter en passant que si l'autorité intimée voulait appliquer l'art. 71 RPE en relation avec la norme VSS SN 640 281 concernant le « Stationnement - Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme » (version 2013) qui prévoit pour les hôtels, 0,5 place de stationnement par lit (cf. tableau 1 : Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement), on aboutirait en l'espèce à 206 places de parc uniquement pour l'hôtel ($412 \times 0,5$). Reste donc à examiner si la constructrice dispose de suffisamment de cases de stationnement afin de satisfaire aux besoins en places de parc de l'hôtel après travaux.

E. 3

a) Il n'est pas contesté que le projet en cause portant sur la création de nouvelles chambres de l'hôtel (27) et la construction d'une nouvelle salle polyvalente d'une capacité de 500 personnes ne prévoit pas l'aménagement de places de stationnement supplémentaires par rapport à celles qui existent déjà. Dans sa décision, l'autorité intimée a admis que l'Hôtel Central Résidence ne disposait que de 109 places de stationnement. Dans sa réponse, la municipalité laisse entendre cependant qu'elle n'aurait pas comptabilisé toutes les places de

parc à disposition de la constructrice situées sur diverses parcelles. La constructrice elle-même a indiqué dans son formulaire de demande de permis de construire qu'elle détenait 32 places de stationnement dans le parking souterrain et de 96 places de parc non couvertes, soit 128 places au total. Il en manquerait donc 19 (147 – 128), selon les propres indications de la constructrice. Dans sa réponse au recours, la constructrice revient sur ses déclarations et allègue que le « plan de quartier est particulièrement bien doté en places de parc », puisqu'il y en aurait 271. Mais la question n'est pas de savoir combien il existe de places de stationnement dans le périmètre du PQ, mais de combien de places la constructrice en dispose en lien avec l'exploitation de son hôtel notamment. Puis la constructrice déclare de manière contradictoire qu'elle aurait en définitive 155 places de parc à disposition. Dans sa duplique du 12 mai 2015, elle soutient qu'elle disposerait d'un nombre suffisant de places de parc en relation avec le projet. Dans sa réplique, la municipalité souligne qu'elle ignore si le nombre minimal de places de parc exigés serait atteint dans la réalité et qu'il incombe effectivement à la constructrice d'apporter la preuve que cette exigence est respectée. Or cette preuve n'a pas été apportée par la constructrice.

b) L'art. 104 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) prévoit qu'avant de délivrer le permis, la municipalité doit s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration. Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. Comme le tribunal a déjà eu l'occasion de le rappeler, la forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 de son règlement d'application du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; AC.2008.0143 du 2 septembre 2008; AC.2003.0063 du 18 septembre 2003; AC.2003.0083 du 15 octobre 2003).

c) Or, force est de constater qu'en l'espèce le dossier d'enquête est lacunaire, les plans d'enquête ne permettent pas de vérifier que la constructrice dispose réellement de 147 places de stationnement sur des immeubles inclus dans le périmètre du plan de quartier en question. Il incombe donc à la municipalité d'exiger de la constructrice qu'elle produise un plan de stationnement clair indiquant l'emplacement exact des 147 cases de stationnement nécessaires à la réalisation du projet en cause. La municipalité devra en particulier s'assurer que la constructrice est bien propriétaire des 147 places de parc en question ou bénéficiaire de servitudes lui donnant le droit d'utiliser des places de parc sur des fonds grevés appartenant à des tiers ou encore titulaire d'un droit d'usage (droit de stationner) en tant que copropriétaire d'une PPE. A noter que les places de parc faisant l'objet d'un contrat de location ne doivent en principe pas être prises en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires, car un tel contrat ne garantit pas à long terme le droit de la constructrice à les utiliser (cf. arrêt AC.2008.0110 consid. 2).

d) En résumé, il faut constater que le dossier d'enquête est incomplet et qu'il appartiendra à la municipalité d'exiger de la constructrice un plan de stationnement établi par un géomètre officiel. La demande de permis de construire complémentaire pourra être dispensée d'enquête publique. Il appartiendra toutefois à la municipalité de transmettre aux recourants une copie du plan de stationnement, puis de leur notifier non seulement la nouvelle décision par laquelle elle se prononce sur l'opposition mais aussi le permis de construire formel assorti des éventuelles conditions ou charges, conformément aux art. 114 et 116 LATC.

e) Vu l'issue de la procédure, il n'est pas

nécessaire de traiter les autres griefs soulevés par les recourants. Sur la base d'un examen sommaire du dossier, il apparaît toutefois que pareils moyens sont mal fondés.

E. 4

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision entreprise annulée, le dossier étant retourné à la municipalité pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu le sort du litige, il y a lieu de mettre à la charge de la constructrice qui succombe les frais judiciaires (art. 49 LPA-VD), ainsi que des dépens à allouer aux recourants, assistés d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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