

VD_OMNI FI.1997.0083 vom 17. August 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1997.0083

FR: VD_OMNI FI.1997.0083 du 17 août 2006

IT: VD_OMNI FI.1997.0083 del 17 agosto 2006

Regeste

A. X. _____ et B. X. _____ c/Commission communale de recours de Nyon, Municipalité de Nyon | En cas de transformation, une contribution compensatoire en dispense de l'aménagement de places de stationnement peut être perçue pour les besoins supplémentaires en place de parc par rapport à la situation avant travaux. En l'espèce, malgré les travaux entrepris pour l'exploitation d'un hôtel-restaurant en un hôtel garni et piano-bar, le besoin supplémentaire en place de parc n'a pas été établi. La municipalité ne pouvait au demeurant pas se baser sur les dernières patentes délivrées pour fixer la capacité d'accueil de l'établissement avant travaux dès lors que celles-ci avaient un caractère temporaire. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

L'art. 47 let. g de la loi du

E. 4

Bâtiments administratifs, bureaux, - 1 PS/75 m2 de SBP;

E. 5

Magasins, boutiques, - 1 PS/60 m2 de SBP.

E. 6

Dans tous les autres cas, la Municipalité fixe le nombre de places en fonction des normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (USPR). Elle peut l'adapter aux besoins effectifs. Dans le calcul, une fraction de place est comptée pour une place entière si elle dépasse 0.50." L'art. 98 e REC prévoit la possibilité pour le propriétaire de s'acquitter d'une taxe compensatoire aux conditions suivantes: "Art. 98 e: Lorsque le propriétaire établit qu'il est dans l'impossibilité de réaliser sur son fonds tout ou partie des PS en surface ou de garage imposées, la Municipalité peut l'en dispenser, moyennant le versement d'une contribution compensatoire s'élevant à: a) 4'000 fr. par PS manquante; b) 2'000 fr. par place de garage remplacée par une PS en surface. Ces montants seront indexés au 1er janvier de chaque année, proportionnellement à l'indice du coût de construction de la ville de Zurich. Les montants de base correspondent à l'indice 216,4 au 1er janvier 1983. Cette contribution est exigible à la délivrance du permis de construire. Les contributions visées sous a) et b) ne sont pas cumulatives." En cas de reconstructions, transformations et agrandissements, l'art. 98 g REC précise les éléments suivants: "Art. 98 g: En cas de reconstructions, transformations, agrandissements, le nombre de PS à créer est déterminé par le seul besoin supplémentaire (par rapport à l'état constaté avant travaux) découlant des travaux exécutés et du changement d'affectation. Cette disposition ne s'applique pas aux plans de quartier ou

d'extension partielle, où le calcul s'établit uniquement sur la base de la construction future."

3. A titre préliminaire, les recourants font valoir notamment que l'acte adressé le 11 avril 1997 par la Municipalité de ***** ne répond pas aux conditions formelles d'une décision et qu'il n'indique pas les voies de recours. Ils invoquent une violation de leur droit d'être entendu ainsi qu'un défaut d'instruction et estiment que la décision doit être déclarée nulle. Les critiques des recourants apparaissent toutefois peu compréhensibles et sans fondement. En effet, la décision de la commission en matière d'impôt du 10 avril 1997, notifiée par la Municipalité avec une lettre d'accompagnement le 11 avril 1997, comportait l'indication complète des voies de recours. Au demeurant, les époux X. _____ ont été entendus par la commission de recours le 16 janvier 1997, aucune autre mesure d'instruction n'ayant été demandée ou apparaissant nécessaire. La décision du 10 avril 1997 de la commission de recours en matière d'impôt ne comporte ainsi à l'évidence aucun vice de forme constitutif de nullité.

4. a) La question litigieuse dans la présente cause est celle de l'obligation faite aux recourants de s'acquitter d'une contribution compensatoire de 25'595 francs en contrepartie de la dispense de l'aménagement de places de stationnement. Les recourants contestent essentiellement la réalisation des conditions de perception de la contribution de compensation. Ils soutiennent que les travaux réalisés en 1995 ne constituent qu'une simple réfection et un réaménagement intérieur de l'hôtel et non une transformation ou un changement d'affectation au sens de l'art. 98 g REC. Ils expliquent que le volume du bâtiment n'a pas été modifié et que les capacités d'accueil de l'hôtel sont restées constantes, les changements apportés n'ayant créé aucun besoin supplémentaire en place de stationnement. En outre, ils soutiennent que, même si l'on devait admettre qu'il y a eu transformation justifiant la perception d'une taxe compensatoire, le calcul entrepris par la Municipalité devrait être reconnu comme erroné.

b) La contribution compensatoire pour places de stationnement manquantes doit être considérée comme une condition spéciale assortissant le permis de construire. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de définir la notion de transformation pouvant justifier l'obligation d'aménager des places de stationnement ou le prélèvement d'une taxe compensatoire (RDAF 1983, p. 241). De façon générale, il est admis que la notion de transformation doit être interprétée restrictivement. Ainsi, les travaux ne constituent une "transformation" que s'ils modifient le volume extérieur ou l'affectation de l'immeuble, augmentant ainsi les besoins futurs de parcage de véhicules. Il suffit toutefois, même si le bâtiment en cause ne dispose pas de places nécessaires, que la situation n'empire pas (RDAF 1988, 369). Le changement d'affectation des locaux permet à une municipalité d'exiger, comme lors d'une construction nouvelle, l'aménagement de place de stationnement si la nouvelle affectation a pour effet d'augmenter les besoins à cet égard (cf. RDAF 1985 p. 321; 1988 p. 228 et 369; Bonnard / Bovay / Didisheim / Matile / Sulliger / Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction, 3^{ème} éd, Lausanne 2002, n° 2.2.6.8 ss ad art. 47 LATC).

c) En l'espèce, pour qualifier la nature des travaux effectués, il faut se fonder essentiellement sur la demande de permis de construire du 25 octobre 1994. Selon le projet, les propriétaires avaient l'intention, vu le caractère insalubre de la cuisine, de supprimer le restaurant 3*****, et d'exploiter 3***** sous la forme d'un hôtel garni et piano-bar. Les travaux entrepris consistent principalement en des aménagements intérieurs et un renouvellement de la décoration. Ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation de la Municipalité au sens de l'art. 68 RATC. Toutefois, dans le cadre de l'examen du respect des dispositions régissant les emplacements de stationnement, seul le besoin supplémentaire en place de parc, par rapport à la situation avant les travaux, pouvait être apprécié. En effet, conformément au principe du maintien de la situation

acquise, au sens de l'art. 80 LATC, auquel le droit cantonal ne saurait déroger, les autorités locales ne peuvent saisir l'occasion d'un projet de transformation ou d'agrandissement pour exiger le retour à une situation conforme au droit en vigueur; seules des places de stationnement apparaissant de nature à répondre à un besoin supplémentaire résultant du nouveau projet peuvent être exigées (RDAF 1988, p. 369). La Municipalité s'est fondée en l'espèce pour estimer les besoins supplémentaires en place de parc sur les indications figurant dans la patente délivrée le 4 mai 1993 à BX. _____, et a considéré que les travaux entrepris pour l'exploitation d'un hôtel et piano-bar entraînait une utilisation accrue du bâtiment au vu de l'augmentation de la capacité d'accueil de 47 à 80 places, ce qui représente, selon la décision du 20 juin 1995, un besoin de 8 places avant travaux et de 13 places après travaux. Elle explique qu'il s'agit de la première patente valable délivrée à la suite des transformations effectuées en 1989, et que seule celle-ci peut être prise en compte pour évaluer le besoin supplémentaire en place de stationnement. Dans sa détermination du 18 juin 1997, la Municipalité a exposé que " lors de l'analyse du dossier, qui a abouti au permis de construire du 3 juillet 1989, nous avons estimé que la situation enregistrée lors de l'aboutissement de ces dossiers par un permis d'habiter constituait en fait le droit acquis pour toute évolution future de l'utilisation de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle, lors de la délivrance du permis d'habiter, sur la base d'une patente du 4 mai 1993, pour une salle de petits déjeuners de 47 places et 28 lits, soit un total de 75 unités, aucune taxe compensatoire n'a été perçue ". Il ressort toutefois du dossier que la précédente autorisation de la Municipalité (permis de construire 7***** du 3 juillet 1989) portait sur une importante transformation de l'intérieur du bâtiment, notamment en ce qui concerne les chambres d'hôtel et le rez-de-chaussée. A la suite à ces travaux, l'hôtel comprenait 14 chambres et trois salles de 10, 13 et 47 places. Le permis de construire délivré lors de ces travaux ne contenait aucune indication en ce qui concerne les places de stationnement. Les travaux effectués n'étant pas conformes et un nouveau projet de transformation du rez-de-chaussée ayant été déposé (permis de construire du

E. 10

avril 1995), le permis d'utiliser 7***** pour les 1^{er} et 2^{ème} étages n'a été délivré que le 3 mai 1995, sans qu'aucune taxe compensatoire ne soit perçue. La patente du 4 mai 1993 sur laquelle se fonde la Municipalité avait été demandée suite au démantèlement des cuisines non conformes aux dispositions légales et peu avant qu'un nouveau projet de transformation ne soit déposé; elle n'a toutefois été valable que quelques mois. Il ressort de la liste annexée à la décision attaquée, retraçant les différentes patentes accordées, que la capacité d'accueil de l'établissement était de 95 places entre mars 1980 et novembre 1988, de 70 places entre janvier 1990 et avril 1991, de 47 places entre mai et octobre 1993 et de 80 places dès juin 1995. Bien que les patentes puissent constituer des indices pour évaluer le besoin supplémentaire en place de stationnement, il apparaît en l'espèce arbitraire de se fonder sur une patente dont la durée était de moins de six mois et qui est intervenue entre deux transformations, ce d'autant plus que le nombre de places de stationnement doit être fixé au moment de la délivrance du permis de construire, la taxe compensatoire constituant une condition spéciale de ce dernier. Or, en l'espèce, la patente du 4 mai 1993 n'était en relation avec aucun permis de construire mais avait été délivrée suite à la mauvaise exécution des travaux et présentait un caractère temporaire. L'autorité intimée ne pouvait ainsi fixer le besoin supplémentaire en place de stationnement en se basant sur cette dernière patente qui n'est clairement pas représentative de la situation antérieure. 5. Le besoin supplémentaire en place de stationnement doit être évalué au vu de la situation avant les travaux (art. 98 g

REC). Jusqu'en 1989, 3*****a été exclusivement exploité en un hôtel-café-restaurant. La capacité d'accueil était alors de trente lits et de nonante-cinq places. En 1989, l'établissement a subi une totale restructuration. Un fast-food a été aménagé au rez-de-chaussée, la cuisine a été adaptée en conséquence et trois chambres ont été redimensionnées. En outre, l'aménagement intérieur a été rénové. Les capacités d'accueil de l'hôtel avaient toutefois été réduites à vingt-quatre lits et septante places, réparties dans trois salles différentes. La commune n'a pas exigé la création de places de stationnement lors de la délivrance du permis de construire et a admis avoir renoncé à percevoir une taxe compensatoire. L'établissement étant, suite à ces travaux, non conformes aux directives ECA et aux prescriptions de lutte contre les nuisances, seules des patentes provisoires et temporaires ont été délivrées. Il ressort du dossier qu'aucun permis d'habiter n'a été délivré pour le rez-de-chaussée à la suite de l'octroi du permis de construire du 3 juillet 1989 en raison des nouvelles transformations envisagées. Le permis de construire du 10 avril 1995 prévoit des transformations au vu de l'exploitation de 3*****sous la forme d'un hôtel garni et d'un piano-bar. Le nombre de chambres n'a pas varié et ne justifie de ce point de vue aucun besoin supplémentaire en places de parc. Quant à la capacité d'accueil du rez-de-chaussée, elle est de 80 places réparties dans deux salles de 45 et 35 places. Comme constaté précédemment, les patentes délivrées ces dernières années avaient toutes un caractère de précarité et ne sont ainsi pas déterminantes pour évaluer la situation antérieure. En outre, les travaux pour l'exploitation de l'établissement en hôtel garni et piano-bar sont modestes par rapport à la réfection de l'hôtel intervenue en 1989 et pour laquelle aucune place de stationnement supplémentaire n'avait été exigée par la commune. Ils n'ont de plus pas modifié l'affectation de l'établissement, qui est toujours exploité sous la forme d'un hôtel-restaurant-bar et n'ont consisté qu'en un réaménagement intérieur sans toutefois changer la structure du bâtiment. Il ne peut ainsi être retenu, contrairement à l'opinion de l'autorité intimée, que les travaux ont engendré un réel accroissement de la capacité d'accueil. Au vu de la réglementation applicable, de la fluctuation des patentes délivrées et de la nature des travaux entrepris, un besoin supplémentaire en place de stationnement, par rapport à la situation antérieure, ne peut être établi en l'espèce de manière satisfaisante et aucune taxe compensatoire ne pouvait être perçue par la commune dans le cadre du permis de construire du 10 avril 1995. Au demeurant, il apparaît que la décision du 20 juin 1995, fixant à 13 le nombre de place de stationnement nécessaire, est clairement en contradiction avec la lettre d'accompagnement du permis de construire du 11 avril 1995, liant l'autorité et précisant que la parcelle devait comporter sept places de parc après transformation. 6. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision du 10 avril 1997 de la Commission de recours en matière d'impôt de la commune de ***** rejetant le recours des propriétaires réformée en ce sens que la décision de la Municipalité de ***** du 20 juin 1995 fixant le montant de la taxe compensatoire de places de stationnement à 25'595 francs est annulée. 7. L'arrêt sera rendu sans frais. Les recourants obtenant gain de cause et ayant procédé avec l'aide d'un conseil ont droit à des dépens, fixés à 500 francs.