

VD_OMNI FI.2016.0073 vom 16. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2016.0073

FR: VD_OMNI FI.2016.0073 du 16 août 2017

IT: VD_OMNI FI.2016.0073 del 16 agosto 2017

Regeste

A. _____ /Commission de recours de la Commune de Dully, Municipalité de ***** | Contestation par une société propriétaire d'immeuble des taxes concernant le raccordement, la consommation et l'épuration d'eau. Grief de l'application de la nouvelle réglementation communale, plus favorable à la recourante, rejeté dans la mesure où le fait générateur de l'obligation de payer les taxes causales litigieuses s'est produit sous l'empire de l'ancienne législation et qu'il n'existe pas de règle de droit transitoire permettant de déroger au principe selon lequel le droit applicable est celui en vigueur au moment où l'évènement générateur de l'obligation s'est produit (rappel de jurisprudence). La recourante conteste aussi le principe de la taxe unique que le tribunal rejette dans la mesure où il estime qu'il s'agit en l'espèce d'une reconstruction après démolition totale volontaire et non pas d'une transformation ou d'un agrandissement qui aurait donné lieu à un complément de taxe. Enfin la recourante se plaint de la violation des principes de la couverture des frais et d'équivalence ainsi que du principe de la proportionnalité et conteste la prise en compte des critères de la valeur ECA de l'immeuble ou de son estimation fiscale, s'agissant d'une villa de luxe. Rappel de la jurisprudence admettant la prise en compte de ces critères. Constat du tribunal qu'il n'y a pas de raison de s'en écarter pour une villa de luxe qui, de par ses installations somptuaires (900 m2 habitables et 650 m3 SIA, nombreuses salles d'eau, garage souterrain et couvert pour 5 voitures, piscine chauffée de 8 m3) nécessite la consommation et l'évacuation de quantités importantes d'eau, de sorte que la prise en compte des critères de la valeur ECA et de l'estimation fiscale de l'immeuble n'est pas inacceptable dans son résultat et ne viole pas le principe d'équivalence. Recours rejeté. Recours au Tribunal fédéral sans objet suite au retrait (2C_803/2017 du 18 octobre 2017).

Erwägungen

E. 1

Dans un premier temps, la recourante soulève un problème de droit transitoire, dans la mesure où le fait générateur des taxes litigieuses se trouve selon elle à cheval et dans la durée sous le coup de deux réglementations différentes, la commune ayant modifié sa législation en matière de taxes de raccordement au réseau d'eaux claires et d'eaux usées, respectivement de taxes de raccordement au réseau d'eau potable, depuis la délivrance du permis de construire à la recourante. Comme les factures définitives sont postérieures à l'entrée en vigueur des nouvelles règles, la recourante en déduit l'application exclusive du nouveau droit. La Commission communale de recours et les municipalités soutiennent quant à elles, l'application de l'ancien droit dans la mesure où le raccordement effectif a eu lieu avant l'entrée en vigueur des nouveaux règlements. Il s'agit donc de déterminer les règles applicables à la présente cause. a) Les cantons veillent à ce que les coûts de construction, d'exploitation, d'entretien, d'assainissement et de remplacement des

installations d'évacuation et d'épuration des eaux concourant à l'exécution de tâches publiques soient mis, par l'intermédiaire d'émoluments ou d'autres taxes, à la charge de ceux qui sont à l'origine de la production d'eaux usées (art. 60a al. 1 de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux - LEaux; RS 814.20). Aux termes de l'art. 66 de la loi cantonale du 17 septembre 1974 sur la protection des eaux contre la pollution (LVPEP; RSV 814.31), les communes peuvent percevoir un impôt spécial et des taxes pour couvrir les frais d'aménagement et d'exploitation du réseau des canalisations publiques et des installations d'épuration (al. 1); elles peuvent également percevoir une taxe d'introduction et une redevance annuelle pour l'évacuation des eaux claires dans le réseau des canalisations publiques (al. 2). Pour la livraison de l'eau, la commune peut exiger en outre du propriétaire le paiement d'une taxe unique fixée au moment du raccordement au réseau (art. 14 al. 1 let. a de la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau - LDE; RSV 721.31). Ces dispositions renvoient pour le surplus à la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom; RSV 650.11). L'art. 4 LICom autorise les communes à percevoir des taxes spéciales en contrepartie de prestations ou d'avantages déterminés ou de dépenses particulières (al. 1); ces taxes font l'objet de règlements communaux (al. 2); elles ne peuvent être perçues qu'auprès des personnes bénéficiant des prestations ou avantages ou ayant provoqué les dépenses dont elles constituent la contrepartie (al. 3); leur montant doit être proportionné à ces prestations, avantages ou dépenses (al. 4). Si les communes utilisent la valeur d'assurance incendie (valeur ECA) pour le calcul des taxes de raccordement et d'introduction aux réseaux publics de distribution et d'évacuation d'eau, elles doivent prendre en compte la valeur ECA déterminante au moment du raccordement; une taxe complémentaire ne peut être perçue que si des travaux ont été entrepris dans l'immeuble (art. 4a LICom). b) S'agissant du raccordement aux EU/EC, la Commune de ***** a fait usage de la possibilité prévue par l'art. 4 LICom. Son règlement sur l'évacuation et l'épuration des eaux approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 15 janvier 1993 (ci-après: règlement EU/EC 1993), prévoit à son art. 41 que: "Pour tout bâtiment nouvellement raccordé directement ou indirectement aux collecteurs publics d'eaux usées (EU), il est perçu conformément à l'annexe une taxe unique de raccordement". L'art. 42 de ce règlement dispose quant à lui que "lorsqu'un bâtiment déjà raccordé fait l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement soumis à permis de construire, il est perçu un complément de taxe unique EU aux conditions de l'annexe". L'annexe, qui fait partie intégrante du règlement, prévoit à son art. 2 que "la taxe unique de raccordement (art. 41) est calculée au taux de 1% de la valeur d'assurance incendie des bâtiments raccordés, rapportée à l'indice 100 (année 1990). Un acompte est exigible lors de la délivrance du permis de construire, basé sur le coût annoncé des travaux. La taxation définitive intervient lors de la communication par l'ECA, de la valeur d'assurance incendie du bâtiment ." L'art. 3 de l'annexe dispose quant à lui que le complément de taxe unique (art. 42) est calculé au taux de 0.5% sur l'entier de la différence entre les valeurs ECA d'avant et d'après les travaux, préalablement rapportées à l'indice 100 de 1990. Enfin, l'art. 4 al. 1 de l'annexe précise que tout bâtiment reconstruit après démolition complète et volontaire est assimilé à un nouveau raccordé et assujéti à la taxe unique de l'art. 2 de l'annexe. La commune a adopté en automne 2012 un nouveau règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux, approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 31 octobre 2012 (ci-après: règlement EU/EC 2013). Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013 et remplace le règlement EU/EC 1993 qu'il déclare expressément abroger (art. 55). Selon l'art. 41 du règlement EU/EC 2013, "pour tout bien-fonds nouvellement raccordé, directement ou

indirectement, au système d'assainissement, il est perçu conformément à l'annexe, des taxes uniques de raccordement différenciées (EU/EC). Ces taxes sont exigibles du propriétaire, sous forme d'acompte lors de l'octroi de l'autorisation de raccordement (art. 18 et 19, ci-dessus). La taxation définitive, acompte déduit, intervient dès le raccordement effectif" . L'art. 42 du règlement EU/EC 2013 prévoit que : "En cas de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un bien-fonds aménagé déjà raccordé au système d'assainissement, des taxes de raccordement complémentaires sont perçues aux conditions de l'annexe" . L'annexe au règlement EU/EC 2013 fixe les modalités de prélèvement des taxes unique de raccordement et de raccordement complémentaire, comme il suit: Suivant l'article 2 de cette annexe, "La taxe unique de raccordement EU + EC est fixée sur la base de deux critères. Pour la part EU, elle est fixée à Fr. 33 par m2 de surface de plancher (SBP ; déterminée selon la norme SIA n° 416). Elle est due par tout propriétaire de bâtiment nouvellement raccordé au réseau à compter de l'entrée en vigueur de la présente annexe. Pour la part des EC, elle est fixée à Fr. 14 par m2 de surface construite au sol: la surface déterminante est celle indiquée dans le registre foncier, si la surface n'est pas disponible dans le RF, la surface indiquée dans la demande de permis de construire sera prise en compte avant taxation définitive. Dans le cas où un bâtiment ne nécessite d'être raccordé qu'au réseau EC, seule la part EC ci-dessous est perçue. Il s'agit par exemple : - de ruraux, annexes de ferme ne déversant pas d'eaux usées dans le réseau public ; des annexes de maisons d'habitation ne déversant pas d'eaux usées dans le réseau public, tels que garage, hangars, entrepôts, abris de jardin et autres bâtiments similaires. Elle est due par tout propriétaire de bâtiment nouvellement raccordé au réseau, à compter de l'entrée en vigueur de la présente annexe". L'article 3 de l'annexe prévoit que: " Lorsque des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction ont été entrepris sur un biens-fonds déjà raccordé au système d'assainissement et qui induisent une augmentation des surfaces prises en compte pour le calcul des taxes de raccordement, il est perçu du propriétaire des taxes de raccordement complémentaires calculées sur la différence des surfaces entre les anciennes et les nouvelles constructions. Tout bâtiment reconstruit après démolition complète ou partielle d'immeubles préexistants quelle qu'en soit la cause, est assimilé à un cas de transformation et est assujetti aux taxes complémentaires de raccordement. Le taux pris en compte pour la taxation est celui en vigueur lors du raccordement, compris comme le début de la modification de la sollicitation du système d'assainissement. " c) Pour ce qui est du raccordement au réseau de distribution d'eau potable, le règlement communal pour le service intercommunal de distribution d'eau des communes de Bursinel et ***** de 1970, amendé en 1983 (ci-après: règlement eau potable 1970), prévoit à son art. 41 que "la taxe unique fixée au moment du raccordement direct ou indirect au réseau principal de distribution est calculée au taux de 15 % de l'estimation fiscale des immeubles bâtis" . L'art. 42 du règlement eau potable 2013 précise que "si un bâtiment est transformé ou agrandi, l'augmentation de l'estimation fiscale est soumise à une taxe au taux de 5 %". Un nouveau règlement intercommunal sur la distribution d'eau est entré en vigueur depuis le mois de mars 2013 (ci-après: règlement eau potable 2013). Il a abrogé les anciens règlements communaux applicables en la matière. A son art. 41, ce règlement prévoit que: "En contrepartie du raccordement direct ou indirect d'un bâtiment au réseau principal de distribution, il est perçu du propriétaire une taxe unique de raccordement fixée à Fr. 35 par mètre carré de surface de plancher (SP, déterminée selon la norme SIA 416), telle qu'indiquée dans la demande de permis de construire. Tout bâtiment reconstruit après démolition complète et volontaire est assimilé à un nouveau raccordement et assujetti à la

taxe unique de raccordement". L'article 42 du même règlement précise que : " Lorsque des travaux de transformation soumis à permis de construire ont été entrepris dans un bâtiment déjà raccordé au réseau de distribution principal, il est perçu du propriétaire, aux conditions de l'article 41, un complément de taxe unique sur l'augmentation de surface de plancher (SP, déterminée selon la norme SIA 416) résultant des travaux exécutés. " d) Selon la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé qui constitue le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, il convient d'appliquer le droit en vigueur au moment de cet événement; ainsi en cas de changement de règles de droit, la législation applicable reste en principe celle qui était en vigueur lors de la réalisation de l'état de fait qui doit être apprécié juridiquement ou qui a des conséquences juridiques, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire (ATF 136 V 24 consid. 4; ATF 135 V 105; ATF 130 V 445, 447; ATF 119 Ib 103, 110; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, note 408). Lorsque le législateur entend réglementer un état de choses qui, bien qu'ayant pris naissance dans le passé, se prolonge au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, on parle de rétroactivité improprement dite; celle-ci est en principe admise, sans préjudice du respect des droits acquis (cf. TF, 2C-218/2012 du 25 juillet 2012; ATF 122 II 113 consid. 3b/dd p. 124; 122 V 405 consid. 3b p. 408 s.). e) En l'espèce, il n'y a pas de règle de droit transitoire dans la nouvelle réglementation. Le fait générateur de l'obligation de payer une taxe causale est le raccordement effectif aux réseaux d'évacuation et de traitement, respectivement de distribution d'eau. Or, il résulte des pièces au dossier, notamment des factures concernant la consommation d'eau et l'épuration pour les années 2011 et 2012, que ce raccordement a eu lieu avant l'entrée en vigueur des nouveaux règlements (1^{er} janvier 2013 pour le règlement EU/EC 2013, 1^{er} mars 2013 pour le règlement eau potable 2013), soit en 2011 au plus tard. Peu importe à cet égard que les contrôles de l'autorité constatant la conformité des raccordements n'aient eu lieu qu'à partir du printemps 2013 et que le permis d'habiter n'ait été délivré qu'en octobre 2014. Peu importe également que les décisions de taxation litigieuses aient été rendues après l'entrée en vigueur des nouvelles règles. Ces faits ne sont pas pertinents pour déterminer la date effective du raccordement dans la mesure où il apparaît clairement que les installations étaient déjà en service en 2011 et ont donné lieu à la facturation de la consommation d'eau et de la taxe d'épuration en 2011 et en 2012. Il ne s'agit là que de conséquences juridiques d'un fait déterminé qui a eu lieu avant l'entrée en vigueur du nouveau droit et qui doivent dès lors être appréciées selon l'ancien droit, à défaut de règle transitoire prévoyant la rétroactivité de la nouvelle réglementation. La recourante tend à démontrer que le raccordement aux réseaux d'évacuation et d'épuration, respectivement de distribution d'eau crée une situation continue qui justifierait l'application du nouveau droit en vertu d'une rétroactivité improprement dite. Elle cite à ce propos l'arrêt du Tribunal fédéral 2C_218/2012 du 25 juillet 2012. Or, le cas ayant donné lieu à cette jurisprudence est différent de celui de la recourante: il s'agissait dans cette espèce de déterminer si la commune pouvait taxer des propriétaires de parcelles équipées et raccordées avant l'entrée en vigueur du règlement communal instituant la taxe, de la même manière que les propriétaires raccordés postérieurement, étant précisé que lors de l'adoption de la taxe, aucun des bénéficiaires des nouvelles installations d'équipement n'avaient contribué de manière causale aux coûts des travaux. Contrairement à ce que soutient la recourante, ce n'est pas le raccordement en tant que tel qui est considéré comme un fait durable, mais les nouvelles prestations de la collectivité dont les propriétaires fonciers bénéficient sans avoir participé aux frais d'équipement. Dans le cas qui nous occupe, c'est en vain que la

recourante essaie de soutenir que le réseau EU/EC de la commune a subi des améliorations entre le moment du raccordement effectif de la recourante et la prise des décisions de taxation litigieuses. Les pièces auxquelles elle fait référence (Préavis municipal no 6 du 6 juin 2012 – Mesures à réaliser suite au Plan général d'évacuation des eaux de la commune de ***** et Préavis municipal no 8 du 11 octobre 2012 – Nouveau règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux et nouvelle structure de taxes), ne font état que des outils de gestion, notamment de financement de l'entretien du réseau existant. Il ne s'agit nullement de modifications ou d'améliorations du système actuel d'évacuation et d'épuration susceptibles d'être qualifiées de nouvelles prestations non taxées jusqu'alors par la commune et de donner lieu à une nouvelle taxe applicable rétroactivement (rétroactivité improprement dite), mais tout simplement de l'adaptation des anciens règlements en la matière aux nouvelles exigences légales, soit d'un pur problème de droit transitoire entre l'ancienne et la nouvelle réglementation. On relève par ailleurs que les deux préavis municipaux auxquels se réfère la recourante datant de 6 juin 2012 (réalisation de travaux d'entretien) respectivement du 11 octobre 2012 (adoption du nouveau règlement EU/EC 2013) sont tous deux postérieurs au raccordement de la recourante aux réseaux communaux. Il résulte de ce qui précède que les règles applicables aux faits de la présente cause sont celles en vigueur au moment où le fait générateur de l'obligation fiscale s'est produit, soit au moment du raccordement effectif de la recourante au réseau EU/EC et eau potable de la commune en 2011.

E. 2

Dans un deuxième temps, la recourante conteste le principe d'une taxe unique de raccordement et estime que l'autorité doit calculer tout au plus une taxe complémentaire, dans la mesure où la villa démolie était déjà raccordée aux réseaux d'évacuation et d'épuration ainsi que de distribution d'eau de la commune. a) Les taxes de raccordement au réseau des égouts et de distribution d'eau sont des contributions causales, liées à un avantage dont les débiteurs bénéficient de manière particulière, contrairement aux autres administrés. La contribution unique de raccordement instituée par l'art. 14 al. 1 lit. a LDE a pour principale fonction de compenser l'avantage économique que retire le propriétaire de l'équipement de distribution d'eau et, partant, de l'augmentation de valeur de son bien-fonds ; il en va de même de la contribution unique instituée par l'art. 66 al. 1 LVPEP. Les réseaux de distribution d'eau potable ou d'égouts notamment confèrent aux biens-fonds privés une plus-value justifiant la perception d'une contribution auprès de leurs propriétaires. La concrétisation de cette plus-value apparaît notamment lors de la construction de bâtiments, respectivement lors de la transformation et l'agrandissement de ces derniers (ATF 129 I 346 consid. 5.1 p. 354; arrêts FI. 2007.0047 du 26 septembre 2007, consid. 1b; FI.2005.0155 du 28 décembre 2005, consid. 3b/cc; FI.2003.0093 du 12 juillet 2004, consid. 2a). Dans son arrêt du 6 décembre 1991 (reproduit in RDAF 1991 p. 163ss), la Commission cantonale de recours en matière d'impôts, qui a précédé le Tribunal de céans, a déjà tranché ce point, relativement à des dispositions communales équivalentes à celles litigieuses. Elle a considéré que la construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de l'ancien, de dimensions plus grandes, entraînait une contre-prestation de la collectivité impliquant la perception d'une taxe de raccordement complète, et non point d'une taxe complémentaire (consid. 2a de l'arrêt précité). Elle a tenu en outre pour justifiée la distinction opérée à cet égard entre la démolition et reconstruction volontaire d'un bâtiment et la reconstruction après sinistre ou la démolition partielle, donnant lieu uniquement à la perception d'une taxe complémentaire (consid. 2b de l'arrêt précité). Au

regard du texte clair des art. 41 et 42 du règlement EU/EC 1993 ainsi que des art. 2 et 4 de l'annexe à ce règlement, ainsi que des art. 41 et 42 du règlement eau potable 1970, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence, confirmée à plusieurs reprises depuis lors par l'autorité de recours (arrêts FI. 2007.0047 du 26 septembre 2007, consid. 1b; FI.2005.0155 du 28 décembre 2005, consid. 3b/cc; FI.2003.0093 du 12 juillet 2004, consid. 2a). C'est donc bien une taxe unique qui doit être calculée selon la réglementation en vigueur au moment du raccordement et non pas une taxe complémentaire, puisqu'il s'agit bien d'une reconstruction après démolition totale volontaire et non pas d'une transformation ou d'un agrandissement. La demande de permis de construire du 19 février 2008 indique par ailleurs au ch. 9 "Nature des travaux" qu'il s'agit d'une "construction nouvelle". Pour le surplus, la recourante ne conteste pas le mode de calcul des taxes litigieuses selon l'ancien droit si ce n'est sous l'angle du principe de l'équivalence (cf. consid. 3 ci-dessous).

E. 2.6

En l'espèce, la taxe de raccordement de la Commune de Lausanne, fondée sur la valeur d'assurance incendie, est une taxe unique qui, même si l'art. 40 al. 1 du règlement communal du 19 septembre 1995 prévoit qu'elle sert à couvrir les frais de construction et d'entretien des installations, n'est pas une taxe hybride, au sens de la jurisprudence (ATF 128 I 46 consid.4a p. 53; 125 I 1 consid. 2b/bb p. 5). Pour l'entretien du réseau et des installations d'épuration, la Commune de Lausanne perçoit en effet une taxe annuelle d'épuration, fixée en fonction de la consommation d'eau (art. 44 du règlement du 19 septembre 1999). La taxe litigieuse n'est donc pas une taxe d'utilisation périodique qui a pour but de couvrir les frais d'exploitation et d'entretien de l'installation publique (sur cette notion, voir les définitions de Marie-Claire Pont Veuthey, Les taxes de raccordement: qualification et régime juridique, in DC 2/97 p. 37). En conséquence, il n'est pas arbitraire, ni contraire au droit fédéral, d'interpréter l'art. 41 du règlement de la Commune de Lausanne du 19 septembre 1999 en ce sens qu'il autorise la perception d'une taxe unique de raccordement, dont le montant peut être calculé sur la base de la valeur d'assurance incendie...

E. 3

A cet égard, la recourante soutient que la décision litigieuse viole le principe d'équivalence, qui concrétise l'exigence de proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire en matière de contributions causales. En effet, seuls les locaux techniques et de service, dont la valeur d'assurance incendie s'élève à 846'400 fr. produisent des eaux usées. Par ailleurs, la quasi totalité des éléments du bâtiment, qui comprend un volume important d'espace vide, sont enterrés.

E. 3.1

Selon le principe d'équivalence, le montant de chaque redevance doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie et rester dans des limites raisonnables. La valeur de la prestation se mesure soit à son utilité pour le contribuable, soit à son coût par rapport à l'ensemble des dépenses administratives en cause, ce qui n'exclut pas un certain schématisme ni l'usage de moyennes d'expérience. Les contributions doivent toutefois être établies selon des critères objectifs et s'abstenir de créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents (ATF 128 I 46 consid. 4a p. 52 et les arrêts cités). L'avantage économique retiré par chaque bénéficiaire d'un service public est souvent difficile, voire impossible à déterminer en pratique. Pour cette raison, la jurisprudence

admet que les taxes d'utilisation soient aménagées de manière schématique et tiennent compte de normes fondées sur des situations moyennes (ATF 122 I 61 consid. 3b p. 67 et les arrêts cités; arrêt 2P.402/1996 du 29 mai 1997, publié in RDAF 1999 I 94 consid. 3a p. 97ss).

E. 3.2

En l'espèce, il n'y a pas de motifs exceptionnels qui justifieraient une diminution de la taxe de raccordement litigieuse pour la gare en cause. Même si les postes d'eau y sont limités et que le volume du bâtiment comprend effectivement beaucoup d'espaces vides, il faut tenir compte du fait qu'il y a une quantité d'eau de surface relativement importante à évacuer et que cette eau se mélange aux graisses ou autres produits polluants avant de se déverser dans les canalisations. (...)

E. 3.3

Il s'ensuit que, bien qu'elle soit relativement élevée, la taxe litigieuse n'est pas inacceptable dans son résultat et ne viole donc pas le principe de l'équivalence." Aucune des raisons invoquées par la recourante ne permet de s'écarter de cette jurisprudence au vu des considérants reproduits ci-dessus et de la casuistique décrite par le Tribunal fédéral (v. aussi arrêt FI.2015.0032 du 23 octobre 2015, consid. 3b avec renvoi à l'arrêt du TF 2C_722/2009 du 8 novembre 2010, consid. 3.1). En particulier, c'est à tort que la recourante se réfère à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de taxes d'élimination des déchets (ATF 137 I 257, consid. 6.1.1 et les arrêts cités, notamment TF du 5 mars 2004 2P.266/2003) en se prévalant du fait que sa construction est une maison de luxe au sens de cette jurisprudence, ce qui rendrait le critère de la valeur ECA contraire au principe de causalité des taxes. Ces arrêts concernent en effet des taxes de base périodiques et non pas une taxe unique de raccordement. En l'occurrence, la nouvelle construction de la recourante occupe une surface de plancher brut de 863 m² par rapport à une surface au sol de la villa démolie de 217 m². La valeur ECA de l'immeuble est passée de 149'668.- fr. avant démolition et reconstruction à 12'366'667.- fr. après, et l'estimation fiscale de 9'950'000.- fr. avant travaux (soit au 17 septembre 2008) à 21'625'000.- fr. après (soit au 31 mars 2015). Certes, comme l'allègue la recourante, ces augmentations de valeur proviennent en grande partie du choix des matériaux s'agissant d'une villa de luxe. Dans la même mesure, il y a lieu d'admettre qu'une habitation de ce standing avec près de 900 m² habitables pour un volume de 6850 m³ SIA, comporte de nombreuses salles d'eau, un garage souterrain et un couvert pour 5 places de parc, ainsi qu'une piscine chauffée de plus de 8 m³ (selon demande de permis de construire du 19 février 2008). A l'évidence, ces installations nécessitent la consommation et l'évacuation de quantités importantes d'eau, de sorte que, bien qu'elles soient relativement élevées, les taxes litigieuses, fondées sur la valeur ECA pour les EU/EC et sur l'estimation fiscale pour la distribution d'eau potable ne sont pas inacceptables dans leur résultat et ne violent pas le principe d'équivalence. Pour le surplus, le fait que la commune ait procédé à la révision de ses règlements pour mieux satisfaire aux nouvelles exigences légales, notamment pour mieux répondre au principe du pollueur-payeur, ne rend pas pour autant l'ancienne législation illicite, contrairement à ce que soutient la recourante.

E. 4

Le recours s'avère ainsi mal fondé et doit être rejeté, la décision entreprise confirmée. L'émolument de justice est mis à la charge de la recourante qui succombe; celle-ci payera en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité communale qui a agi par l'intermédiaire

d'un avocat (art. 45, 55, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36).

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