



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS

Préavis No 49/88

Concerne : Modification du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Municipal responsable : M. Daniel FISCHER, municipal

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

- 1.- L'art. 9.3. de l'actuel règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire régit l'obligation pour tout propriétaire de bâtiment d'aménager sur son fonds des garages ou des places de stationnement pour véhicules. Cette obligation est impérative pour l'ensemble des zones à l'exception de la zone village. En cas de construction dans cette dernière zone la Municipalité peut renoncer à l'exigence d'aménagement de places de stationnement. Elle en a la faculté, mais non l'obligation.
- 2.- On discerne actuellement une tendance à la transformation et à une occupation plus importante des bâtiments se trouvant dans la zone village de la commune. Cette tendance est légitime dans la perspective de conserver et de rénover l'ensemble bâti que représente le centre du village. Cependant cette partie de la commune souffre d'un manque important de places publiques de stationnement. Compte tenu de la tendance précitée, ce déficit de places de stationnement ira en s'accroissant, de sorte qu'à moyen terme des mesures devront être prises pour y remédier.
- 3.- Selon l'art. 47 lettre g de la nouvelle loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions le règlement communal peut fixer des règles relatives non seulement à la création de garages et de places de stationnement mais également relatives à la perception de contributions compensatoires destinées aux frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible. Contrairement à la réglementation de nombreuses communes, notre règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire ne prévoit pas la possibilité de percevoir une contribution compensatoire du propriétaire qui entend construire en zone village, lorsque celui-ci établit qu'il est dans l'impossibilité de créer sur son propre fonds les places de stationnement nécessaires. Compte tenu de la pression qui s'exerce sur le centre de notre village en matière de places de stationnement, la Municipalité estime ne pas pouvoir accorder des dérogations à l'obligation de créer des places de stationnement sans la perception d'une taxe compensatoire. A défaut de base légale la Municipalité s'est appliquée, ces dernières années, à les obtenir sur une base conventionnelle, c'est-à-dire par voie de discussion et d'accord avec le propriétaire sollicitant la délivrance d'un permis de construire.

4.- La seule solution néanmoins satisfaisante est celle d'ancrer dans notre règlement communal le principe d'une telle taxe compensatoire. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons une modification de l'art. 9.3. RC et l'introduction d'un art. 9.3. bis nouveau. L'art. 9.3 nouveau pose - à l'instar de l'ancien article - le principe de l'obligation d'aménager des places de stationnement pour véhicules et ne modifie pas à cet égard la situation actuelle. Il est apparu nécessaire de préciser - dans un nouvel alinéa 5 - que l'obligation de créer des places de parc s'applique également en cas de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant ayant pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement.

Le nouvel art. 9.3. bis prévoit que la Municipalité peut exonérer totalement ou partiellement le propriétaire d'un terrain en zone village de l'obligation d'aménager des places de parc dans la mesure où celui-ci prouve être dans l'impossibilité de les établir sur son propre fonds ou sur un fonds voisin.

Cette exonération est soumise aux conditions suivantes :

- a) Le propriétaire est dans l'impossibilité de créer des places de parc sur son terrain ou sur un terrain contigu. A cet égard on peut imaginer que, moyennant accord avec le voisin et constitution de servitudes ad hoc, le propriétaire obtient le droit du voisin de créer sur le terrain de celui-ci les places nécessaires. Ce mode de faire ne devrait bien évidemment pas aboutir à violer les règles de la zone pour ce terrain-là.
- b) Versement d'une contribution compensatoire de Fr. 4'000.-- par place de stationnement manquante.
- c) Décision de la Municipalité accordant l'exonération sollicitée. A cet égard, il faut souligner que le propriétaire n'a pas un droit à obtenir la dérogation prévue par l'art. 9.3. bis, dérogation qui ne s'applique d'ailleurs qu'en zone village.

5.- En ce qui concerne la contribution compensatoire elle est d'un montant usuel. Les contributions compensatoires oscillent, selon les communes, entre Fr. 3'000.-- et Fr. 5'000.--. La Municipalité renonce à indexer ce montant comme certains règlements communaux le prévoient.

6.- Il faut préciser que, conformément à la loi et à la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions, la décision relative à la taxe compensatoire doit être prise lors de la délivrance du permis de construire et non pas ultérieurement. En outre elle est payable à ce moment-là. Si le propriétaire venait à ne pas faire usage du permis de construire délivré en ce sens qu'il le laisse périmer ou qu'il y renonce par écrit, la taxe perçue lui sera restituée.

Les montants perçus seront versés dans un fonds spécial destiné à la construction par la commune de places publiques de stationnement.

7.- Préalablement à l'enquête publique et conformément à l'art. 56 LATC cette modification de notre règlement communal a été soumise à l'examen préalable du Département des travaux publics. Ce Département n'a pas émis de remarque particulière sous réserve d'une remarque rédactionnelle concernant l'art. 9.3. bis al. 3 dont il a été tenu compte.

II Proposition municipale de réponse aux oppositions

1.- Le présent projet de modification du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire a été mis à l'enquête publique du 4 septembre 1987 au 4 octobre 1987. Il a suscité une seule opposition déposée en temps utile.

Conformément à la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 58 al. 2 LATC), la Municipalité a l'obligation, dans le présent préavis, de résumer les oppositions et faire des propositions de réponse.

La proposition de réponse adoptée par le Conseil communal, avec ou sans modification, devra être notifiée à l'opposant avec avis qu'il peut, dans un délai de dix jours, déposer une requête motivée au Conseil d'Etat tendant au réexamen par cette Autorité de son opposition. Cette notification interviendra en même temps que le dossier sera adressé au Département des travaux publics pour approbation par le Conseil d'Etat.

2.- M. Pierre Hanhart a fait opposition par le motif qu'il lui paraît inéquitable que le propriétaire qui a payé la taxe compensatoire ne se voie pas remboursé si, quelques années plus tard, il est à même de suppléer aux places de parc manquantes au moment de la délivrance du permis de construire. Il propose donc de prévoir une disposition dans le règlement communal aux termes de laquelle la taxe compensatoire devrait être restituée au propriétaire si celui-ci "crée une ou des places de stationnement dans les cinq années qui suivent la délivrance du permis de construire".

REPONSE

En réalité, M. Pierre Hanhart ne s'oppose pas au principe de la taxe compensatoire mais souhaite qu'elle puisse être restituée à certaines conditions. Cette éventualité n'interviendra que dans des cas extrêmement rares. Il faut se souvenir que dans la zone village l'ordre contigu est admissible et que la capacité constructive de chaque parcelle n'est limitée ni par un coefficient d'occupation ni par un coefficient d'utilisation du sol. Dès lors, on voit mal qu'un propriétaire soit, au moment d'une nouvelle construction ou d'une transformation importante, dans l'incapacité de créer les places de parc prévues par l'art. 9.3. et se trouve à même de respecter cette condition dans les cinq ans qui suivent la nouvelle construction. A la vérité il ne pourrait le faire que moyennant l'acquisition de fonds contigus ou la constitution sur ses fonds de servitudes permettant l'édification de places de parc. Dans l'un et l'autre cas la capacité constructive de ces parcelles contigües s'en trouverait réduite.

Mais il y a plus. La taxe compensatoire est une clause accessoire du permis de construire. Celui-ci se fonde sur la situation telle qu'elle existe au moment de sa délivrance. L'éventuelle mutation ultérieure de droit privé (achat, constitution de servitude, etc.) ne devrait pas pouvoir remettre en cause les conditions et charges du permis de construire.

La Municipalité rappelle que la taxe compensatoire payable à la délivrance du permis de construire sera restituée si le propriétaire ou ses ayants-cause ne fait pas usage de celui-ci et le laisse périmer ou s'il y renonce expressément par écrit. Il en ira de même si le permis de construire est révoqué. De la sorte le propriétaire a l'assurance que s'il ne fait pas usage de son permis de construire la taxe compensatoire lui sera restituée.

Enfin, relevons que les contributions compensatoires doivent être affectées à la construction de places de stationnement et sont versées dans un fonds spécial de la commune prévu à cet effet. Prévoir une possibilité de restitution pendant cinq ans donnerait à ces contributions un caractère précaire et empêcherait la commune d'établir une prévision sérieuse d'utilisation des fonds versés pour construire des places publiques de stationnement. A la connaissance de l'autorité municipale aucune commune ne prévoit, dans son règlement, une possibilité de restitution telle que celle souhaitée par l'opposant.

La Municipalité propose donc le rejet de l'opposition de M. Pierre Hanhart.

III.- Conclusion

Fondée sur ce qui précède la Municipalité prie le Conseil communal :

- vu le préavis municipal No 49/88 concernant la modification du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire,
- lu le préavis de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1/ d'adopter la modification du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (création de la base légale pour la contribution compensatoire en matière de places de stationnement);
- 2/ d'approuver la réponse donnée ci-dessus à l'opposition de M. Pierre Hanhart.
- 3/ de transmettre au Conseil d'Etat, pour approbation, le dossier complet de cet objet,
- 4/ d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'entrée en vigueur de ladite modification.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 23 novembre 1987, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

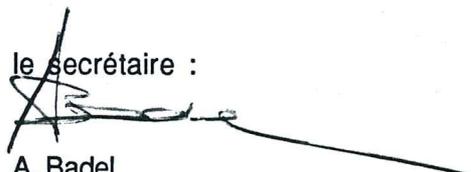
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le syndic :


M. Jaccard



le secrétaire :


A. Badel