



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2018-23

Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

| OBJET DU PRÉAVIS

La pratique et les exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué. Ainsi, la Municipalité estime aujourd'hui nécessaire de revoir sa tarification en matière de permis de construire et autres autorisations résultant d'une application directe de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation de votre Conseil un nouveau Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions, adapté à l'évolution des activités du Service technique et aux nouvelles exigences en matière fiscale.

| CONTEXTE

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments. Actuellement, ces émoluments se fondent sur le Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de la police des constructions du 26 novembre 2001. Ce règlement détermine une taxe fixe, destinée à couvrir les frais de contribution et de liquidation du dossier, et une taxe proportionnelle à l'importance du projet.

Depuis quelques années, la jurisprudence en matière fiscale est de plus en plus stricte concernant l'exigence d'une base légale ou réglementaire et le respect des principes de couverture des coûts et d'équivalence. En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige non seulement que le règlement détermine le cercle des assujettis, les actes soumis à émolument mais également le montant de ceux-ci.

| ANALYSE JURIDIQUE

Les émoluments prélevés en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions sont des taxes de nature fiscale (art. 4 Loi sur les impôts communaux - LCom). Ils sont prélevés en contrepartie de prestations ou d'avantages déterminés et doivent être établis selon des critères objectifs. En outre, leur montant doit être en rapport avec la valeur de la prestation fournie par l'administration. Juridiquement, ces émoluments doivent impérativement respecter les principes de :

- couverture des coûts : le produit total des taxes ne doit pas dépasser le montant global des frais de la collectivité ;
- équivalence : la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de la proportionnalité.

| NOUVEAU REGLEMENT

GENERALITES

Actuellement, les différents émoluments en matière d'aménagement du territoire et des constructions découlent du règlement y relatif adopté par la Municipalité en avril 2001. Afin de tenir compte de l'évolution de la pratique et des exigences juridiques et procédurales, la Municipalité a analysé la problématique et élaboré un projet de nouveau règlement, fondé sur le règlement-type du Canton. Après plusieurs échanges avec le Service du développement territorial (SDT), en charge de l'examen préalable de ce type de règlement, la Municipalité a adopté la version finale du projet de règlement le 22 mai 2018.

COMMENTAIRES ARTICLES PAR ARTICLES

Article 1 *Objet*

Voir le texte.

Article 2 *Cercle des assujettis*

Ce sont les personnes qui requièrent une prestation, soit le propriétaire, le locataire autorisé à réaliser des travaux, le gérant d'établissement public ou le mandataire les représentant.

Article 3 Prestations soumises à émoluments Il s'agit des actes en lien avec une autorisation municipale au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et qui nécessite un travail de l'administration. Cela concerne autant les permis de construire, que les autorisations de démolir ou les changements de destination ainsi que toutes les autres prestations décrites dans la grille tarifaire (voir ci-dessous).

Article 4 Mode de calcul et montant

Comme le propose le Canton, l'émolument est composé de deux taxes distinctes : une taxe fixe destinée à couvrir les frais administratifs de dossier et une taxe proportionnelle qui couvre les frais d'examen et d'analyse par les différents services de l'administration.

Le barème des taxes (grille tarifaire) a été inséré dans le corps même du règlement. Le Canton exige désormais que le montant des émoluments figure dans l'acte de compétence du Conseil communal. En effet, une délégation à la Municipalité n'est aujourd'hui plus possible. Cela s'explique de par la nature fiscale de ces émoluments, qui impose un strict respect du principe de la base réglementaire. En vue de la fixation des montants proposés dans le règlement, la Municipalité a analysé sa pratique, le montant actuel des émoluments et leur adéquation aux coûts engendrés au sein de l'administration. Les actes soumis à émolument ont par conséquent été précisés et les taxes y relatives ont été adaptées.

Les taxes fixes varient entre CHF 200.-, pour les permis standards, et CHF 150.- pour les demandes liées à un permis déjà existant (permis complémentaire ou prolongation de permis) ou les demandes qui engendrent moins de frais administratifs (travaux de minime importance). Ces montants correspondent à ceux admis et pratiqués dans la majorité des communes vaudoises et ne diffèrent que légèrement des taxes fixes actuelles.

La taxe proportionnelle se détermine par un tarif horaire. Afin de respecter le principe d'équivalence, un montant maximal a été fixé pour la taxe proportionnelle. Celui-ci correspond au 3‰ du coût de construction (CFC2). Ce coût est porté à la connaissance du Service technique via le formulaire de demande CAMAC (Centrale des autorisations cantonales), obligatoire pour tout projet devant être mis à l'enquête ou nécessitant des autorisations cantonales spécifiques (ECA, Police cantonale du commerce, Direction générale de l'environnement, etc.).

Les services communaux devront par conséquent procéder, pour chaque dossier, à un calcul des heures effectuées.

Grille tarifaire (annexe au règlement)

Le tarif horaire a été arrêté à CHF 140.-. Ce montant a été déterminé en tenant compte des différents degrés d'intervention (chef de service, collaborateur technique, secrétariat, etc.). En outre, ce montant correspond au tarif horaire appliqué par le Service cantonal du développement territorial, validé par le Tribunal cantonal.

- a. Examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires
 Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum 25'000.- CHF. Actuellement, une taxe fixe de CHF 30.-- à 200.-- et une taxe proportionnelle de 1‰ à 0.5‰ du coût des travaux sont prévues. Cette contribution ne doit pas être confondue avec les frais d'études des plans de quartier prévus à l'art. 72 LATC, qui peuvent aussi être mis à la charge des propriétaires.

- b. Demande préalable, demande de permis d'implantation et demande définitive d'un projet de construction
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum 3‰ du coût de construction (CFC2). Actuellement, une taxe fixe de CHF 30.-- à 200.-- et une taxe proportionnelle de 1‰ à 0.5‰ du coût des travaux sont prévues.
- c. Contrôle des travaux
Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum CHF 5'000.- Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- d. Demande de permis de construire complémentaire
Taxe fixe de CHF 150.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum 3‰ du coût de construction (CFC2). Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- e. Demande d'autorisation pour travaux de minime importance
Taxe fixe de CHF 150.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum CHF 1'000.-.
Actuellement, une taxe fixe de CHF 30.-- à 200.-- et une taxe proportionnelle de 1‰ à 0.5‰ du coût des travaux sont prévues.
- f. Prolongation d'un permis de construire Taxe fixe de CHF 150.- et aucune taxe proportionnelle.
Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- g. Refus d'un permis de construire
Taxe fixe de CHF 150.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum 3‰ du coût de construction (CFC2)
Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- h. Retrait d'une demande de permis de construire avant ou après enquête publique
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum 3‰ du coût de construction (CFC2).
Actuellement, une taxe fixe de CHF 30.-- à 200.-- et une taxe proportionnelle de 1‰ à 0.5‰ du coût des travaux sont prévues.
- i. Permis d'habiter ou d'utiliser
Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle représentant 50% du montant de la taxe du permis de construire.
Actuellement, une taxe fixe de CHF 30.-- à 200.-- et une taxe proportionnelle de 1‰ à 0.5‰ du coût des travaux sont prévues.
- j. Permis de fouille
Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais au maximum CHF 300.-.
Actuellement, aucune taxe n'est prévue.

- k. Permis de dépôt (bennes, échafaudages, machines, etc.)
Taxe fixe de CHF 100.- + CHF 1.-/m² et par jour.
Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- l. Occupation d'une place de parc
Taxe fixe de CHF 25.- / jour.
Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- m. Contribution de remplacement
1. Place de stationnement intérieure : CHF 20'000.-
 2. Place de stationnement extérieure : CHF 10'000.-
 3. Substitution d'une place de stationnement intérieure par une place de stationnement
extérieure : CHF 5'000.-
- Actuellement, aucune taxe n'est prévue.
- n. Photocopies
Voir grille tarifaire.

Types d'actes	Nouveau règlement		Ancien règlement	
	Taxe fixe	Montant maximal	Taxe fixe	Montant maximal
a. Examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires	CHF 200.-	CHF 25'000.-	De CHF 30.— à 200.—	1 % du coût des travaux ≤ CHF 1'000'000 0.5 % du coût des travaux > CHF 1'000'000
b. Demande préalable, demande de permis d'implantation et demande définitive d'un projet de construction	CHF 200.-	3% du coût de construction (CFC2)	De CHF 30.— à 200.—	1 % du coût des travaux ≤ CHF 1'000'000 0.5 % du coût des travaux > CHF 1'000'000
c. Contrôle des travaux	CHF 100.-	CHF 5'000.-		Néant
d. Demande de permis de construire complémentaire	CHF 150.-	3% du coût des nouveaux travaux (CFC2)		Néant
e. Demande d'autorisation pour travaux de minime importance	CHF 150.-	CHF 1'000.-	De CHF 30.— à 200.—	1 % du coût des travaux ≤ CHF 1'000'000 0.5 % du coût des travaux > CHF 1'000'000
f. Prolongation d'un permis de construire	CHF 150.-	CHF 150.-		Néant
g. Refus d'un permis de construire	CHF 200.-	3% du coût de construction (CFC2)		Néant
h. Retrait d'une demande de permis de construire avant ou après enquête publique	CHF 200.-	3% du coût de construction (CFC2)	De CHF 30.— à 200.—	1 % du coût des travaux ≤ CHF 1'000'000 0.5 % du coût des travaux > CHF 1'000'000
i. Permis d'habiter ou d'utiliser	CHF 200.-	50% de la taxe du permis de construire	De CHF 30.— à 200.—	1 % du coût des travaux ≤ CHF 1'000'000 0.5 % du coût des travaux > CHF 1'000'000
j. Permis de fouille :	CHF 100.-	CHF 300.-		Néant
k. Permis de dépôt (bennes, échafaudages, machines, etc.)	CHF 100.- + CHF 1.- /m ² et par jour	CHF 100.- + CHF 1.- /m ² et par jour		Néant
l. Occupation d'une place de parc	CHF 25.- / jour	CHF 25.- / jour		Néant
m. Contribution de remplacement : 1. Place de stationnement intérieure 2. Place de stationnement extérieure 3. Substitution d'une place de stationnement intérieure par une place de stationnement extérieure	CHF 20'000.00 CHF 10'000.00 CHF 5'000.00			Néant
n. Photocopies	Page A4 noir-blanc : CHF 1.00 Page A3 noir-blanc : CHF 3.00 Page A4 couleur : CHF 2.00 Page A3 couleur : CHF 5.00 Formats supérieurs : au prix coûtant			Néant

Article 5 Frais annexes

Les frais annexes engendrés directement par la requête, comme les frais d'insertion dans le journal ou le recours à des mandataires extérieurs (ingénieurs-conseils, architectes, commission d'experts, avocats, etc.), seront facturés à prix coûtant.

Articles 6 et 7 Places de stationnement – mode de calcul

Lors de tout projet de construction, changement de destination ou agrandissement, le Service technique analyse les besoins en places de stationnement, en application du règlement y relatif. Si le propriétaire n'a pas la surface suffisante sur sa parcelle pour créer les places de stationnement, et qu'aucune autre alternative n'est réalisable, il peut être dispensé de l'obligation de créer le nombre de places de stationnement fixé. En contrepartie, une contribution de remplacement doit être versée à la Commune, qui est affectée à un fonds spécial destiné à l'aménagement d'une place de stationnement publique. Le montant a été évalué en fonction du coût réel de l'aménagement d'une place de stationnement. Actuellement, aucune taxe n'est prévue.

Articles 8 et 9 Permis de fouille et de dépôt

Un usage excédant l'usage commun du domaine public est soumis à autorisation. Il donne lieu à la perception d'un émolument.

Articles 10 Exigibilité

Comme toutes les taxes communales, les émoluments sont payables à 30 jours et portent intérêt conformément à l'arrêté d'impôt (actuellement 5%).

Articles 11 Voies de droit

S'agissant d'une taxe communale, les émoluments et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et police des constructions sont susceptibles d'un recours en 1^{ère} instance à la Commission communale de recours en matière d'impôt, puis en 2^{ème} instance au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (CDAP).

Articles 12 Abrogation

Le règlement abroge toutes les dispositions antérieures.

Articles 13 Entrée en vigueur

Dès l'approbation du règlement par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement.

PROCEDURE

Le projet de règlement a été soumis à l'examen préalable du Canton (Service du développement territorial) puis adopté par la Municipalité. Il doit être adopté par le Conseil communal, puis être soumis à l'approbation définitive de la Cheffe du département compétent.

INCIDENCES FINANCIERES

Même si le mode de calcul a été modifié, le montant des émoluments ne devrait que peu changer. En effet, l'augmentation du plafond de la taxe proportionnelle est contrebalancée par le calcul à l'heure pour chaque projet. Dès lors, les dossiers de constructions importantes, complets et nécessitant que peu de travail d'analyse, verront le montant de l'émolument diminuer, tandis que, au contraire, de petits projets seront taxés de façon plus importante, si le dossier est incomplet ou lacunaire et que de nombreux échanges sont nécessaires avec le Service technique. Néanmoins, il est rappelé que le règlement prévoit un émolument maximum pour garantir que celui-ci respecte toujours le principe d'équivalence.

CONCLUSIONS

Ce nouveau Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire permettra de facturer les prestations fournies par la Commune en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions au juste prix, en tenant compte du coût réel engendré par l'analyse des dossiers. Il permettra en outre d'assurer une meilleure égalité de traitement entre les usagers de l'administration, puisque les dossiers complets, soit comprenant tous les documents nécessaires, avec des plans à jour, seront analysés rapidement et bénéficieront dès lors d'un émolument réduit. A contrario, les dossiers lacunaires, qui engendrent parfois un très lourd travail pour l'administration, verront l'émolument augmenter en fonction du nombre d'heures effectué.

En outre, ce nouveau règlement assure une parfaite conformité avec les principes légaux et jurisprudentiels, toujours plus contraignants, en matière de taxes communales.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthaz

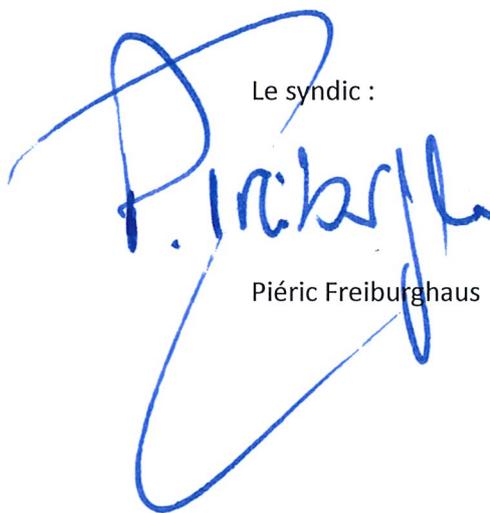
Après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 2018-23, où le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions :
2. d'en fixer l'entrée en vigueur dès l'approbation définitive par la Cheffe du Département concerné.

Approuvé par le Municipalité le 22.05.2018

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :  Piéric Freiburghaus

 La secrétaire :  Sylvie Nussbaum

Municipal à convoquer : M. Piéric Freiburghaus