



COMMUNE DE CRESSIER

Rapport du Conseil communal au Conseil général et rapport au sens de l'article 47 OAT relatif à la modification des contributions et taxes d'équipement du règlement d'aménagement

Conseil général du 13 décembre 2025 – point 8 de l'ordre du jour

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

Introduction :

Ce rapport propose une révision des taux et modalités d'assiette des taxes et contributions d'équipement perçues au titre des opérations d'aménagement et de construction, et le déplacement du siège de la matière dans une réglementation ad hoc, de la compétence du Conseil général, en prévision de la procédure d'adoption/approbation du futur plan d'aménagement local (PAL).

Développement :

Dans le cadre des études relatives à la révision du PAL, une attention particulière est portée à l'équipement de la zone à bâtir, conformément à l'art. 109 LCAT : « *La commune équipe la zone à bâtir en voies d'accès, en approvisionnement en énergie, en alimentation et en évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement.* »

En regard de cette exigence légale, la commune doit se donner les moyens financiers et techniques afin d'équiper la zone à bâtir telle que déterminée par son plan d'aménagement local. S'il appartient à la commune de veiller à l'équipement, elle n'a pas à en assumer totalement les coûts puisque le droit prévoit la participation des propriétaires fonciers aux frais d'équipement (art.113 LCAT).

La participation des propriétaires fonciers s'articule selon deux modes de perception, soit :

- la contribution à l'équipement
- la taxe d'équipement.

L'obligation d'équiper et la participation des propriétaires aux frais d'équipement ne sont pas des nouveautés. Datant de 2002, le règlement d'aménagement en vigueur détermine la part de contributions des propriétaires fonciers à l'équipement (art. 6.01) ainsi que les montants de la taxe d'équipement (art.7.01 – 7.02 – 7.03).

Pour rappel, l'équipement de base concerne les routes principales et collectrices et les réseaux techniques principaux (chemins pour piétons, aménagements cyclables principaux, approvisionnement principal en énergie et en eau potable, collecteurs principaux pour l'évacuation des eaux et l'éclairage des réseaux principaux).

Selon l'art. 115 LCAT, les contributions des propriétaires fonciers ne peuvent dépasser 50% du coût des travaux relatifs à l'équipement de base.

L'équipement de détail concerne les routes de desserte (quartier) et les réseaux secondaires (chemins piétons et aménagements cyclables secondaires, réseaux secondaires de distribution d'eau et d'énergie, collecteurs secondaires d'évacuation des eaux et éclairage des réseaux secondaires).

Pour l'équipement de détail, les contributions des propriétaires fonciers peuvent varier entre 50 et 80% du coût des travaux.

Quant à l'équipement privé qui permet le raccordement d'un bâtiment/d'une parcelle au réseau public, il est entièrement à charge des propriétaires fonciers.

Pièce du dossier de révision du PAL, le programme d'équipement – de la compétence du Conseil général – détermine les investissements nécessaires à l'équipement de la zone à bâtir pour les secteurs non équipés. Il renseigne les autorités sur la capacité financière requise pour assurer le développement des réseaux.

L'estimation des coûts des équipements à venir montre que les charges induites pour assurer l'équipement de la zone à bâtir gagnent en importance. La hausse des coûts ne concerne pas uniquement les travaux de réalisation et les coûts des matériaux, mais elle provient également de la complexification des tâches de planification, des procédures et des exigences en équipements supplémentaires (prise en compte des dangers naturels, de la mobilité durable, des exigences accrues au niveau des normes constructives et de sécurité, de la gestion des matériaux, etc.).

En conséquence, pour que la commune puisse assurer ses missions d'équipement dans les délais impartis, il est opportun de revoir les taux de contributions des propriétaires fonciers et les montants des taxes d'équipement au marché et à la réalité économique actuels.

Détail :

Contributions des propriétaires fonciers :

La révision du PAL a mis en évidence que le règlement d'aménagement en vigueur applique des contributions inférieures à ce que permet le droit cantonal, en particulier en ce qui concerne la contribution à l'équipement de détail (art.115 LCAT).

En particulier, le règlement actuel prévoit une contribution des propriétaires fonciers pour l'équipement de base à hauteur de 50% du coût total des travaux, soit un taux identique au maximum admis par le droit cantonal.

Par contre, pour l'équipement de détail, la contribution des propriétaires fonciers est fixée à 60% du coût total des travaux dans le règlement de 2002, alors que le droit cantonal permet d'imputer aux propriétaires jusqu'à 80% du coût total des travaux.

De surcroît, il convient de relever qu'une fois l'équipement réalisé sur le domaine public, la commune prend à sa charge l'entretien de ce dernier pour les années futures.

Au vu des charges communales croissantes, il semble pertinent que la commune use des possibilités offertes par le droit supérieur et qu'elle adapte la part imputée aux propriétaires fonciers pour l'équipement de détail à 80%.

Taxe d'équipement :

La taxe d'équipement s'applique aux secteurs de la zone à bâtir déjà équipés. Selon le règlement de 2002, la taxe d'équipement est de CHF 5.00 par m² et CHF 5.00 par m³ SIA. Cette dernière est facturée lors la délivrance du permis de construire pour de nouvelles constructions ou pour des modifications importantes du volume bâti.

A l'instar des arguments mentionnés ci-dessus relatifs aux procédures, exigences légales, normatives et aux coûts des travaux d'entretien, il s'avère que la taxe pratiquée à ce jour est insuffisante pour assurer l'entretien des infrastructures non autofinancées concernées. En outre, les évaluations menées par le Conseil communal et la comparaison avec les tarifs proposés dans les communes de la région montrent qu'une adaptation de la taxe est nécessaire pour correspondre aux coûts du marché et à la capacité financière de la commune.

Le Conseil communal propose ainsi l'augmentation du montant de la taxe d'équipement à CHF 11.50 par m² et CHF 11.50 par m³ SIA.

Conclusion :

La modification des taxes et contributions d'équipement est justifiée par l'évolution des prix du marché et la complexité accrue des conditions d'équipement de la zone à bâtir.

Considérant que le programme d'équipement est adopté par le législatif avec le nouveau PAL, l'évaluation des coûts d'équipement de base et de détail doit reposer sur des tarifs actualisés pour déterminer les investissements futurs nécessaires découlant de l'obligation légale d'équiper les terrains en zone à bâtir.

Cette modification intervient de manière anticipée à la révision complète du règlement d'aménagement communal afin de donner des bases cohérentes et solides à la procédure d'adoption du nouveau plan d'aménagement. Ainsi, il est proposé de modifier le règlement d'aménagement en vigueur (art. 5.01) et d'abroger les articles 6.01 – 7.01 – 7.02 – 7.03 pour renvoyer la question des contributions et taxes d'équipement dans l'arrêté y relatif. Le nouveau règlement du PAL renverra également à cet arrêté qui sera alors inchangé.

Le traitement de la modification du régime des contributions et taxes d'équipement séparément de la procédure de révision générale du PAL se justifie par la nécessité d'adapter les tarifs plus rapidement que ne le permettrait la révision générale du PAL, susceptible après son adoption, de faire l'objet d'oppositions pour divers motifs de nature à retarder son entrée en vigueur. L'option de modifier les dispositions actuelles relatives aux taxes et contributions d'équipement tout en les maintenant dans le règlement d'aménagement s'est posée. Le renvoi du siège de la matière dans une réglementation distincte a toutefois paru se justifier aux yeux du Conseil communal pour des considérations d'économie de procédure, de sécurité juridique et de simplification. Comme une modification du PAL ou de son règlement doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, le maintien des dispositions relatives à l'équipement dans le Règlement d'aménagement aurait impliqué une mise à l'enquête à l'issue de l'acceptation de la modification partielle, et une nouvelle procédure d'adoption avec mise à l'enquête dans le cadre de la révision générale du PAL et du Règlement d'aménagement, soit en principe prochainement. En d'autres termes, le Conseil général aurait eu à se prononcer deux fois sur le même objet. Avec le choix opéré, au contraire, si le rapport qui vous est présenté est adopté, les dispositions relatives à l'équipement seront désormais fixées dans un arrêté ad hoc qui ne fera pas l'objet d'une nouvelle procédure ni d'une mise à l'enquête dans le cadre de la révision générale du PAL et du Règlement d'aménagement, ce qui est plus cohérent. Enfin, le renvoi de ces dispositions dans une réglementation séparée a

pour double avantage de ne pas priver le Conseil général de sa compétence de fixation des contributions et taxes d'équipement, sans toutefois avoir à mettre en œuvre une procédure complète de révision du Règlement d'aménagement, avec mise à l'enquête en particulier, lorsqu'il s'agit de les modifier.

En conséquence, l'indexation des taxes n'est plus prévue de facto dans le nouveau règlement. Il appartient au Conseil général d'adapter ces taxes lorsque les conditions du marché l'exigent.

Finalement, la présente modification a pour but de préserver l'équilibre financier de la collectivité et limiter la charge financière différée sur les habitants.

Dès lors, et au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, d'approuver le présent rapport et d'accepter l'arrêté qui vous est proposé.

Cressier, le 24 novembre 2025

Conseil communal

Annexes :

- Arrêté portant modification du règlement d'aménagement communal
- Arrêté relatif aux contributions et taxes d'équipement