



PREAVIS MUNICIPAL 03/2024

relatif au nouveau règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Pendant plus de 30 ans, la Commune de Commugny a externalisé le traitement des demandes de permis de construire à une entreprise privée portant le nom de « Service technique intercommunal » (STI). Ce dernier était chargé de soumettre les dossiers aux services cantonaux, d'effectuer les mises à l'enquête publique, la rédaction des permis de construire, les contrôles des chantiers, les visites de permis d'habiter, les contrôles finaux des documents en fin de chantier et la rédaction des permis d'habiter.

En juin 2022, moyennant 6 mois de préavis, la Municipalité a décidé de reprendre la main sur toutes les étapes sous-traitées au STI. Cette décision était motivée par le désir de simplification des procédures, afin d'assurer un service plus proche du citoyen et d'améliorer la rapidité du traitement des dossiers.

Ainsi, depuis le premier janvier 2023, le service technique de la Commune traite en interne l'entier des tâches entourant les demandes en matière de police des constructions. Ce changement nécessite une mise à jour de son règlement sur les émoluments, afin d'augmenter l'imputation des coûts à la charge des constructeurs et de diminuer la part de l'impôt utilisé pour financer ces prestations.

En septembre 2021, la Cour des comptes du Canton de Vaud a publié un rapport et un « guide de bonnes pratiques à destination des communes sur l'octroi des permis de construire et d'habiter en zone à bâtir ». Elle soulève notamment le fait que beaucoup de communes ne répercutent pas sur les constructeurs un pourcentage suffisant des coûts des prestations effectuées dans le cadre de projets de construction. Avec un taux de couverture des coûts inférieur à 100%, une partie des opérations demandées par des privés pour leur bénéfice est donc financée par l'impôt.

Le Canton, via la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), propose un règlement-type pour les communes. Le règlement proposé dans le cadre de ce préavis s'en inspire largement, ainsi que des recommandations de la Cour des comptes.

Sur la base de ce nouveau règlement et de l'adaptation des tarifs prévus par la Municipalité, le taux de couverture estimé d'après l'historique des demandes de permis est évalué à 70%-80%. Néanmoins, il est difficile de faire une estimation précise du taux de couverture futur pour plusieurs raisons. La première résulte du fait que les demandes de permis étaient traitées par le STI. Ensuite, la présence de la Zone réservée communale pendant la période 2021-2023 a sensiblement modifié le volume et la taille des projets mis à l'enquête durant la période récente. La troisième découle de l'introduction de l'article 68c RLATC en février 2024 qui modifie significativement la procédure pour les changements de systèmes de chauffage (PAC) abaissant ainsi fortement le nombre d'enquêtes publiques nécessaires. Enfin, le caractère fluctuant des valeurs cumulées des CFC 2 (Code des Frais de Construction) entre les différentes années risque de présenter une variation importante des montants facturés pour les permis de construire délivrés.

Le but du présent préavis est de se doter d'un nouveau règlement permettant de stabiliser la base juridique de la facturation des émoluments et d'actualiser leurs tarifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions pour les prestations effectuées par les services communaux. La Municipalité prévoit ainsi d'augmenter significativement le taux de couverture pour atteindre à terme l'objectif d'environ 80%.

2. Contexte actuel

Toute demande de permis de construire sur le territoire communal fait d'abord l'objet d'un examen de la part du service technique communal.

La procédure se poursuit auprès de la Centrale cantonale des autorisations en matière de construction (CAMAC), pour circulation interne auprès des services de l'État concernés ainsi que la mise à l'enquête publique si nécessaire. La gestion des oppositions intervient ensuite.

Chaque année, un certain nombre de dossiers nécessitent un suivi juridique auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP). La Municipalité se prononce pour déterminer si une mise à l'enquête publique est nécessaire, pour lever les oppositions, délivrer ou refuser le permis de construire.

Pour l'administration communale, le travail nécessaire jusqu'à la délivrance d'un permis de construire comprend :

- Conseil lors de l'élaboration du projet entre les services et l'architecte ;
- Coordination pour la préparation du dossier ;
- Examen de conformité au cadre légal en vigueur, communal et cantonal ;
- Suivi administratif et mise à l'enquête publique ;
- Délivrance du permis de construire ;
- Surveillance des chantiers ;
- Délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser, visite sur place.

Actuellement le Service technique dans son ensemble représente 2.6 ETP (Équivalent Temps Plein), parmi lesquels 0.75 ETP sont actuellement utilisés pour les tâches ci-dessus et sont employés dans l'estimation du taux de couverture théorique. Le solde du temps de travail est consacré aux autres responsabilités qui lui incombent, à savoir l'entretien des bâtiments publics, l'entretien et travaux routiers, les projets de rénovation et construction prévus sur la Commune, etc. De plus, il gère les archives communales pour les différentes parcelles et traite notamment les demandes de renseignement de la part des habitants en ce qui concerne les routes, l'urbanisme et l'entretien de la végétation.

Aux frais de personnel mentionnés ci-dessus s'ajoutent des frais d'enquête, divers honoraires externes (mandataires spécialisés, ingénieurs, etc.). Ces frais sont actuellement refacturés aux demandeurs au prix coûtant.

Des émoluments sont à l'heure actuelle perçus lors de la délivrance des permis de construire et d'habiter/utiliser pour couvrir les frais administratifs de la Commune. Ils sont calculés au prorata du montant prévu des travaux. Les propriétaires, dans leur demande de permis de construire, doivent indiquer le coût estimé selon le code des frais de la construction (CFC 2). L'émolument perçu actuellement correspond à 0,1 % de la valeur indiquée. Ainsi, pour des travaux d'une valeur prévue de CHF 1'000'000, l'émolument est de CHF 1'000.

Cette façon de faire est très courante dans les communes. Elle a le mérite de la simplicité et correspond relativement bien à la réalité : un projet onéreux, donc complexe à construire, nécessitera plus de travail de suivi de la part de la Commune qu'un projet moins coûteux. Ce procédé est juridiquement acceptable selon la Cour des comptes qui souligne que « le montant de chaque émolument doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie, sans pour autant représenter le coût exact de chaque opération individuelle. »¹.

En 2023, la police des constructions a traité les demandes de permis suivantes :

- **36 dossiers** avec permis de construire et mise à l'enquête publique (plus de la moitié sont des installations de pompes à chaleur).
- **17 dossiers** avec permis de construire, mais dispensés d'enquête publique.
- **46 dossiers** d'annonce d'installation solaire et 9 autorisations municipales pour des travaux de minime importance.

La Commune a facturé CHF 30'403 d'émoluments et publications en 2023. Après déduction des charges de publication de CHF 11'610, le montant net des émoluments communaux est ainsi de CHF 18'793. En contrepartie, les charges liées à ce poste budgétaire (salaires) est estimé à CHF 75'000. Le taux de couverture actuel, inférieur à 30%, est particulièrement bas en raison du peu de permis accordés pour des projets de moyenne à grande envergure durant 2023 (Zone réservée communale active jusqu'au 13 novembre).

Pour rappel, le règlement actuel est en vigueur depuis le 20 octobre 2009.

3. Présentation du nouveau règlement communal

Basé sur le règlement-type proposé par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le règlement soumis au Conseil communal est détaillé ci-après.

Articles 1 à 3

Articles obligatoires.

Article 4

Cet article définit la manière dont se calculent les émoluments. Une taxe fixe, une taxe proportionnelle ainsi qu'une taxe variable (horaire) peuvent être utilisées.

La taxe fixe sert à participer aux frais de constitution et de liquidation d'un dossier, y compris l'archivage. Ces opérations sont relativement similaires quelle que soit l'envergure de la construction.

La taxe proportionnelle est calculée sur la base du CFC 2 transmis lors de la demande de permis, comme effectué actuellement, ainsi que dans la plupart des communes vaudoises.

Par simplification, un tarif horaire unique de CHF 130 est proposé pour certaines tâches effectuées par le personnel de l'administration pour des prestations en lien avec la police des constructions.

1 Cour des comptes du Canton de Vaud, Rapport n° 73 du 28 septembre 2021, p. 83 et p. 88

Article 5

Cet article définit les prestations pouvant faire l'objet d'un émolument.

L'évaluation d'un dossier correspond aux premiers échanges entre le service et le propriétaire ou son mandataire. À ce stade, les renseignements demandés concernent essentiellement la faisabilité d'un projet. Pour les projets importants (nouvelle construction, transformation lourde, etc.), un préavis, ou demande d'examen préalable, est souvent sollicité.

Le permis d'implantation² est un outil peu utilisé dans la Commune, car il concerne normalement les projets de grande envergure. Il est soumis aux mêmes processus de validation que le permis de construire. Il perd sa validité si un permis de construire n'est pas déposé dans les deux ans qui suivent.

Le permis de construire est l'outil principal de la police des constructions³. Il permet à la Municipalité de s'assurer de la légalité d'un projet de construction. Des modifications de peu d'importance peuvent être apportées au projet, mais nécessitent une mise à l'enquête complémentaire⁴. La procédure est la même que pour l'enquête principale.

Les travaux de minime importance sont examinés par le Service technique et sont soumis à la délivrance d'une autorisation municipale. Une taxe fixe est perçue pour la délivrance de ces autorisations avec la possibilité de facturer une taxe variable (horaire) dans le cas où le dossier nécessite un examen plus approfondi.

Une prolongation d'un permis de construire⁵ est possible « si les circonstances le justifient ».

Après l'enquête publique, la Municipalité doit se déterminer sur le projet soumis. À noter que la décision ouvre systématiquement les voies de recours. Un refus doit être dûment motivé⁶ et nécessite donc une analyse importante. Le travail effectué en amont de la mise à l'enquête sera facturé au moment de la décision de refus.

Un requérant peut retirer sa demande de permis à tout moment. Si ce retrait intervient avant l'enquête publique, les prestations effectuées varient d'un projet à l'autre. Prévoir ce cas de figure permet de facturer le travail effectué.

Une demande de permis peut également être retirée après la mise à l'enquête, notamment si des oppositions ne peuvent pas être levées. Cela peut néanmoins impliquer un travail similaire au refus de permis de construire.

Le permis d'utiliser ou d'habiter⁷ est une autorisation délivrée par la Municipalité d'occuper la construction nouvelle ou transformée. Au terme des travaux, une visite est effectuée pour s'assurer du respect des conditions du permis et de l'exécution des plans mis à l'enquête. Cette étape clôt le dossier qui peut ensuite être archivé. Le temps consacré aux contrôles varie fortement entre les différents types de travaux. Il est en principe proportionnel à l'importance de l'ouvrage.

Dans les cas énoncés dans l'article 5 sous « cas particuliers », des taxes horaires supplémentaires peuvent être perçues. En effet, il arrive que des dossiers soient présentés à répétition avec des erreurs, nécessitant ainsi plusieurs examens techniques et un surcroît de travail. Cette situation arrive également lorsque les architectes ou mandataires ignorent les lois et règlements et par conséquent présentent à répétition des dossiers défectueux.

2 Art. 119 LATC

3 Art. 103 et suivants LATC

4 Art. 72b RLATC

5 Art. 118 LATC

6 Art. 115 LATC

7 Art. 128 LATC

Article 6

Certains frais accessoires sont dû en plus des émoluments et refacturés au prix coûtant au requérant.

Article 7

Lorsqu'un permis de construire est demandé, le requérant doit annoncer le coût des travaux (CFC 2) afin de permettre de calculer la taxe proportionnelle qui sera facturée à la délivrance ou refus du permis de construire. Si en fin de chantier, la Municipalité estime que le CFC 2 fourni a clairement été sous-estimé, elle peut alors demander au requérant de lui fournir l'estimation fiscale de l'ECA ou le décompte final des coûts afin de modifier la taxe proportionnelle initialement exigée.

Article 8

Si des promoteurs ou architectes sollicitent à répétition des entretiens ou conseils auprès du Service technique, ce dernier peut exiger un émolument sous la forme d'une taxe horaire, sans qu'une prestation énoncée à l'article 5 n'ait été demandée.

Article 9

Toute fouille sur le domaine public est soumise à autorisation.

Article 10

Certains dossiers nécessitent le concours d'un spécialiste afin que le Service technique et/ou la Municipalité puisse valider la légalité d'un projet, sa viabilité technique, etc. Dans ce cas, les honoraires de ce spécialiste sont refacturés au prix coûtant.

Article 11, 12

Certains projets ne remplissent pas, par la nature des parcelles ou de leur implantation, leur obligation de fournir les places de stationnement exigées par le règlement sur les constructions en vigueur. La Municipalité peut alors dispenser les propriétaires de cette obligation moyennant le versement d'une contribution de remplacement compensatoire.

Articles 13, 14, 15, 16

Ces dispositions obligatoires fixent le cadre dans lequel les émoluments sont perçus, les voies de recours et l'entrée en vigueur du règlement.

4. Le processus de validation du règlement :

- Établissement du règlement par la Municipalité ;
- Examen préalable par la DGTL et par le Surveillant des prix ;
- Préavis et adoption par le Conseil communal ;
- Approbation par le Département des institutions et du territoire et entrée en vigueur.

Le 18 mars 2024, la DGTL a émis un préavis positif (Annexe 2) sur le règlement moyennant quelques recommandations de modifications. Ces dernières ont été intégrées dans le règlement soumis à approbation dans le cadre de ce préavis.

Le projet de règlement a été présenté au Surveillant des prix de la Confédération afin de respecter les obligations énoncées à l'article 14 de la Loi fédérale sur la surveillance des prix. Dans sa réponse (Annexe 3), ce dernier considère que l'émolument perceptible pour un immeuble de 15 logements est trop élevé et dépasse la moyenne de comparaison publiée. En revanche, il salue le fait que l'émolument pour les immeubles de cinq appartements et des maisons individuelles est plus bas que la moyenne. La Municipalité estime que les tarifs proposés par le nouveau règlement pour une construction de 15 appartements est à la fois raisonnable et justifié.

Cette comparaison entre la moyenne des 30 plus grandes communes de Suisse et la situation de Commugny n'est pas appropriée, surtout en ce qui concerne les grands immeubles. En effet, la réalité de notre Commune est souvent éloignée des communes considérées dans l'étude. Il y a très peu d'immeubles de plus de 15 logements qui se construisent sur notre territoire.

De plus, le cadre légal cantonal s'est complexifié ces dix dernières années. Les projets sont non seulement plus chers à réaliser, mais aussi plus complexes à vérifier au vu des lois qui s'appliquent aux grandes constructions (contraintes feu, parking, énergie etc.). Les grands projets engendrent de plus en plus d'oppositions, alourdissant le travail administratif de traitement de dossier de manière importante. Certains projets récents de grande envergure ont fait l'objet de très nombreuses oppositions, ce qui justifie des émoluments plus élevés que la moyenne suisse.

Enfin, la Municipalité souhaite conserver une façon simple de calculer les émoluments. Mettre en place une méthode de calcul différenciée pour les quelques cas potentiels semble difficilement justifiable. Il est à noter que le Surveillant des prix mentionne que généralement les communes avec les taxes les plus faibles sont aussi celles qui ont les taux de couverture les plus bas.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité considère qu'elle respecte l'objectif mentionné par la Cour des comptes et par le Surveillant des prix de tendre vers un taux de couverture des coûts de 80%.

5. Décision

La Municipalité de Commugny, qui a accepté ce préavis en séance le 9 avril 2024, prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- | | |
|---------|--|
| Vu | le préavis municipal 03/2024, |
| Attendu | que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour, |
| Entendu | le rapport de la Commission ad-hoc pour le règlement communal sur les émoluments et les contributions en matière de polices des constructions, |
| Décide | 1. d'adopter tel que proposé le Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ;

2. de fixer son entrée en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport. |

Commugny, le 9 avril 2024

Municipal responsable : Christian Lowe

Au nom de la Municipalité

le syndic

le secrétaire

X. Wohlschlag

M. Palma

Annexes :

1. Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions
2. Préavis de la Direction général du territoire et du logement, 18 mars 2024
3. Recommandation de la Surveillance des prix daté du 04 avril 2024.

COMMUNE DE COMMUGNY

RÈGLEMENT

concernant

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

Conseil communal

V U :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC) ;
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) ;
- la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), et son règlement d'application (RLAT) du 22 août 2018 ;
- le règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

ÉDICTE :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet

Article premier

Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions.

Cercle des assujettis

Art. 2

Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert ou qui omet de requérir une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 11.

II. ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

*Prestations
soumises à
émoluments*

Art. 3

Sont soumises à émolument les décisions en lien avec des procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment celles relatives à la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction.

Le terme construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis.

Sont également soumis à émolument le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

Mode de calcul

Art. 4

L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle, calculée en fonction du coût des travaux selon le chiffre 2 du Code des frais de construction (CFC), se rapporte aux frais d'examen du dossier et aux contrôles effectués sur le terrain.

Les émoluments perçus pour l'octroi d'un permis d'implantation ne sont ni déduits ni remboursés lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.

Dans certains cas mentionnés aux articles 5 et 8, une taxe variable remplace la taxe proportionnelle et est calculée au temps consacré au tarif de 130 CHF/heure, ce montant doit être mis à jour en début de chaque nouvelle législature.

*Émoluments
selon les
catégories de
prestations*

Art. 5

Demande d'examen préalable

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe variable : en fonction du temps consacré, conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement
- taxe maximum : Fr. 1'000.--

Octroi ou refus d'un permis d'implantation (c.f. RLATC art. 70) :

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe proportionnelle : 1,5 o/oo du coût des travaux selon CFC 2
- taxe maximum : Fr. 2'000.--

Octroi d'un permis de construire :

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe proportionnelle : 3,0 o/oo du coût des travaux selon CFC 2.
- taxe maximum : Fr. 20'000.--

Octroi d'un permis de construire complémentaire :

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe variable : en fonction du temps consacré, conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement
- taxe maximum : Fr. 2'000.--

Octroi d'une autorisation relative à des travaux de minime importance (selon RLATC art. 68, 68a, 68c)

- taxe fixe : Fr. 100.--
- taxe variable : en fonction du temps consacré, conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement
- taxe maximum : Fr. 700.—

Prolongation d'un permis de construire

- taxe fixe : Fr. 150.--

Refus d'un permis de construire

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe proportionnelle : 1.5 o/oo du coût des travaux selon CFC 2.
- taxe maximum : Fr. 15'000.--

Retrait d'une demande de permis en cours d'examen

- taxe fixe : Fr. 200.
- taxe variable : en fonction du temps consacré, conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement

Retrait d'une demande de permis après enquête publique

- taxe fixe : Fr. 200.--
- taxe proportionnelle : 1.5 o/oo du coût des travaux selon CFC 2.
- taxe maximum : Fr. 15'000.--

Octroi d'un permis d'habiter ou d'utiliser

- taxe proportionnelle : 10% de la taxe facturée à la délivrance du permis de construire.
- taxe Minimum : Fr 30.—
- taxe Maximum: Fr 400.---

Si la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser nécessite plus d'une visite, toute visite supplémentaire sera facturée au tarif Fr. 100.- par visite supplémentaire.

Cas particuliers

Dans les cas particuliers suivants, les prestations ordinaires peuvent être majorées d'un supplément calculé en fonction du temps consacré, conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement :

- dossiers nécessitant un examen particulièrement long ou complexe, ainsi que les dossiers pour lesquels un nombre important de relances est nécessaire pour finaliser les dossiers.

- lorsque l'examen d'un projet entraîne un surcroît de travail des services techniques du fait du non-respect des dispositions légales et réglementaires, par exemple lorsque le dossier est incomplet au sens des articles 69 et 70 RLATC.

Octroi ou refus de permis d'abattage d'arbre

- taxe fixe : Fr. 100.—
- les taxes ou contributions édictées dans le règlement communal sur la protection des arbres, ou équivalent, sont dues en sus.

Frais accessoires

Art. 6

Frais accessoires

Les frais d'insertion et de publication d'avis d'enquête, ainsi que les frais de port sont facturés en sus des taxes mentionnées dans le présent règlement, à leur prix coûtant.

Coûts de la construction

Art. 7

Coût total prévisible de la construction

Les requérants d'un permis de construire sont tenus de préciser le coût des travaux selon le chiffre 2 du Code des frais de construction (CFC) lors du dépôt d'une demande de permis. La Municipalité se réserve le droit de modifier ultérieurement les taxes perçues en se référant : soit à l'estimation finale de la Commission de taxation pour l'assurance incendie, soit au décompte final des coûts des travaux fournis par le propriétaire ou son mandataire.

Demandes abusives de renseignements

Art. 8

Demandes abusives de renseignements

Lorsque les promoteurs ou les architectes mandatés sollicitent des entretiens auprès des services techniques communaux pour obtenir des renseignements qu'ils devraient normalement connaître dans le cadre de leur profession au sujet de l'application ou de l'interprétation de dispositions légales et réglementaires, ou pour connaître les possibilités de construire sur un terrain mis en vente, le temps consacré pour répondre à leurs questions est facturé conformément aux données énoncées à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement.

Permis de fouille

Art. 9

Toute fouille sur le domaine public est soumise à autorisation.

- taxe fixe : Fr. 100.—

*Frais de
mandataires et
frais annexes*

Art. 10

Si la complexité du dossier nécessite le concours d'un spécialiste, tel qu'ingénieur-conseil, architecte, urbaniste ou conseil juridique (externe à l'administration communale), les honoraires pour les services du spécialiste sont refacturés à prix coutant à l'auteur de la demande définie à l'article 2.

Lorsque les contrôles d'implantation ou de hauteur d'un bâtiment nécessitent le concours d'un géomètre officiel, les honoraires sont facturés en plus des taxes ci-dessus.

Cette disposition s'applique en cas de procédure visée à l'article 5, soit durant l'instruction des demandes d'autorisations, à l'exclusion des procédures juridiques pouvant en découler.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

*Places de
stationnement*

Art. 11

Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain. Elle détermine ce nombre sur la base des dispositions des plans d'affectation et des règlements des constructions en vigueur.

Au cas où le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut, selon les circonstances, l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire.

*Mode de calcul
et montants*

Art. 12

La contribution de remplacement prévue à l'article 11 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.

La contribution par place de stationnement est de Fr. 15'000

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Art. 13

Les émoluments administratifs sont exigibles dès la prestation réalisée selon l'article 5, 8 et 9.

Dans le cas de la délivrance d'un permis de construire, le montant de l'émolument est exigible dès la délivrance.

A l'échéance fixée, tout émolument ou contribution non payée porte intérêt au taux mentionné dans l'arrêté d'imposition communal en vigueur.

Voies de droit

Art. 14

Les recours concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévus dans le présent règlement ou le montant des taxes sont adressés par écrit et motivés à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès notification du bordereau. L'autorité concernée transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt pour traitement.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut être porté en seconde instance devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée, par acte écrit. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

V. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation

Art. 15

Le présent règlement abroge le règlement sur les émoluments et contributions de remplacement en matière de police des constructions du 20 octobre 2009.

*Entrée en
vigueur*

Art. 16

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Ainsi adopté par le conseil communal dans sa séance du

Le/la Président-e :

Le/la Secrétaire :

Approuvé par le département compétent

La cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport :

Lausanne, le

Municipalité
de la Commune de Commugny
Route de Coppet 10
1291 Commugny

Personne de contact : Adrienne Schneider
T 021 316 17 97
E adrienne.schneider@vd.ch
N/réf. 232221/ASR

Lausanne, le 18 mars 2024

Commune de Commugny
Emoluments en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les membres de la Municipalité,

A la suite de votre demande, nous avons procédé à l'examen préalable du projet de règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions que vous nous avez transmis.

A titre principal, nous vous confirmons que le règlement en question est susceptible d'être soumis à l'approbation de la Cheffe du Département.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette approbation ne donne aucune garantie quant à la validité matérielle du règlement. Il appartiendra aux autorités judiciaires de se prononcer à ce sujet au cas où un litige surviendrait. En particulier, notre examen ne porte pas sur les tarifs qui sont fixés dans le règlement. Les taxes communales doivent respecter les principes dits de la couverture des coûts (le montant de la taxe ne doit pas excéder sensiblement les frais supportés par la commune) et d'équivalence des prestations (le montant de la taxe ne doit pas empêcher indûment un requérant d'obtenir une prestation dont il a besoin). Il incombera à votre Commune, en cas de litige à ce propos, d'établir que ces principes sont respectés.

Par ailleurs, nous vous rappelons que les règlements communaux portant sur des taxes de ce type devraient être soumis au préavis du Surveillant des prix avant leur adoption par le Conseil communal. Cependant, ce point ne fait pas l'objet de notre contrôle.

Nous formulons également les remarques suivantes :

Art. 2 : Cet article pourrait être complété ainsi : « Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert ou qui omet de requérir une ou plusieurs prestations communales... »

Art. 4 al. 3 : La majoration de 3 % par année (s'agit-il d'années à compter de la date d'adoption ou d'années civiles ?) paraît assez élevée et elle pourrait créer, à long terme, des litiges en relation avec les principes de couverture des coûts et d'équivalence des prestations.

Art. 7, 2^e phrase : La précision « à l'indice de l'année en cours » n'est pas très claire et on ne comprend pas bien à quoi elle se rapporte.

Art. 12 : La contribution de remplacement de 20'000 fr. est relativement élevée en comparaison du montant prévu par les autres communes. Nous attirons votre attention sur l'arrêt du Tribunal fédéral 2P.337/2005 du 16 novembre 2006 (disponible sur le site internet du Tribunal fédéral), qui traite d'une contribution de remplacement prélevée par la commune de Morges et qui met certaines limites au prélèvement de cette taxe.

Art. 13 al. 1 : Il conviendrait de compléter cette disposition par une référence aux articles 8 et 9 du règlement.

Cartouche signature : Le nom du Département a changé. Indiquer « La cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport ».

Pour ce qui est des questions posées dans votre message électronique du 5 mars dernier, nous pouvons vous donner les indications suivantes :

Entrée en vigueur du règlement : Le règlement ne peut entrer en vigueur avant l'approbation de la Cheffe du Département. En revanche, de manière générale, il est envisageable de prévoir dans un règlement que celui-ci aura un effet rétroactif, autrement dit, qu'il s'appliquera à des cas encore non tranchés mais antérieurs à son entrée en vigueur. Toutefois, un tel effet doit se justifier par la présence de motifs particuliers. Le fait que votre Commune a repris le traitement des demandes de permis à l'interne constitue probablement un tel motif. Ainsi, il serait envisageable de prévoir un effet rétroactif à la date à laquelle la reprise de cette activité à l'interne a eu lieu. L'effet rétroactif du règlement doit être prévu expressément dans celui-ci (avec la date à laquelle cet effet intervient). Dans tous les cas, il appartiendrait aux autorités judiciaires et non à notre Direction de se prononcer sur la validité de l'effet rétroactif, si celui-ci venait à être contesté.

Délai d'entrée en vigueur après l'approbation par la Cheffe du Département : En règle générale, ce délai peut être estimé à environ 30 jours à compter de la décision d'approbation, sous réserve des droits des tiers.

Application du règlement aux cas déjà en cours : cf. la réponse ci-dessus.

Vous voudrez bien nous faire parvenir deux exemplaires originaux signés du règlement une fois qu'il aura été adopté par le Conseil communal pour que nous puissions les soumettre à l'approbation de la Cheffe du Département.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noireau
directeur de l'aménagement



Adrienne Schneider
urbaniste



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Surveillance des prix SPR

CH-3003 Berne

SPR;

POST CH AG

Commune de Commugny
Monsieur Mahieu Palma
Route de Coppet 10
1291 Commugny

Par e-mail: admin@commugny.ch

Numéro du dossier : PUE-52-102

Votre référence :

Berne, (date cf. tampon de la date de la signature électronique)

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

Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir pris contact avec nous au sujet du règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions. Nous avons pris connaissance de votre grille tarifaire des émoluments, en particulier dans le domaine des autorisations de constructions et nous prenons position comme suit :

Le Surveillant des prix a effectué, en 2014, un relevé, des émoluments perçus pour les autorisations de construire de deux types d'immeubles locatifs (15, respectivement 5 appartements) par les 30 communes les plus peuplées de Suisse et l'a actualisé en 2019 (cf. analyse du Surveillant des prix sur les émoluments pour permis de construire, newsletter 7/14ⁱ et newsletter 02/20 – actualisationⁱⁱ) et s'est ensuite occupé de la question de la couverture des coûts (cf. newsletter 1/16ⁱⁱⁱ). Les émoluments sont très divers et varient fortement d'une commune à l'autre.

Ces études constituent une approche comparative sur laquelle nous nous appuyons pour apprécier les émoluments relatifs aux permis de construire.

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2
3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



PUE-D-13D83401/4



L'adaptation prévue de votre règlement a pour conséquence que la taxe pour un type d'immeuble 15 appartements dépasse la moyenne de comparaison (13'778.05 CHF). Cela s'explique notamment par le grand saut d'augmentation de la taxe proportionnelle de 1 à 3 ‰ du coût des travaux. Les taxes pour un type d'immeuble de 5 appartements et pour la maison individuelle restent en dessous de la moyenne de comparaison, ce que le Surveillant des prix salue. Le Surveillant des prix constate que le plafond a été fortement relevé.

Nous vous recommandons par conséquent de vérifier ces faits et de ne pas dépasser la moyenne de notre comparaison.

Si des mandats sont attribués en externe, les règles relatives aux **marchés publics** doivent être prises en considération afin que les **tarifs puissent également être maintenus aussi bas que possible**.

De manière générale nous constatons que, selon le point de vue, un degré de couverture des coûts de 100 % n'est pas en soi équitable (l'intérêt public aux prestations étatiques doit être déduit des coûts) et doit, par conséquent, constituer **une limite supérieure maximale** claire qui ne peut être atteinte qu'exceptionnellement. Dans le même temps, le principe d'équivalence qui montre que des taxes plus basses peuvent parfois être appropriées, doit être respecté.

Le Surveillant des prix appelle, en matière de taxes, à la **modération**. Comme les permis de construire servent finalement au respect des règles en matière de construction, leur examen est en partie dans l'intérêt public. Les procédures d'autorisation de construire ne servent finalement pas uniquement au respect des contraintes juridiques par le maître d'ouvrage, mais également au bien-être public (sécurité, protection de l'environnement, paysage urbain, etc.). Par conséquent la communauté doit également y participer. Un degré de couverture des coûts de 80 % doit donc être l'objectif à atteindre, la communauté devant participer aux coûts.

Recommandation :

Le Surveillant des prix recommande de ne pas dépasser la moyenne résultant de sa comparaison à savoir les 13'778 CHF pour un immeuble de 15 appartements.

Nous vous rappelons que l'autorité compétente doit mentionner l'avis du Surveillant des prix dans sa décision et, si elle ne suit pas la recommandation, s'en justifier conformément à l'alinéa 2 de l'article 14 LSPr. Nous vous prions de nous faire parvenir votre décision.

Nous vous remercions pour votre collaboration et vous adressons, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix

ⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2014.html>

ⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2020.html>

ⁱⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2016.html>

Rapport sur le préavis municipal 03/2024 relatif au nouveau règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Commugny, le 15 avril 2024

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission ad hoc chargée de l'examen du préavis no 03/2024 a été convoqué le 18 mars 2024 pour prendre connaissance du nouveau règlement. Le municipal en charge, Christian Lowe, a présenté le concept et commenté le nouveau règlement. Lors d'une deuxième séance en date du 9 avril 2024, la Commission a eu une présentation complète de ce préavis et a eu réponses à ses différents questionnements qui en découlaient de manière claire, complète et satisfaisante.

La Commission remercie Mr. Christian Lowe pour les riches et constructifs échanges tout au long de ces réunions.

Préambule

Une Association des communes du district de Nyon pour un Service Technique Intercommunal (STI) du District de Nyon a été créée en 1966. Une convention a lié les communes à l'Association et un contrat exclusif a été signé entre l'Association et le STI. La Commune de Commugny a décidé en 2022 de sortir de cette convention pour la fin de l'année et de fournir ces prestations à l'interne. Une révision du règlement communal concernant ces émoluments devenait donc nécessaire. Une Commission ad hoc a été créée lors de la séance du Conseil communal du 14 septembre 2022.

En septembre 2021, la Cour des comptes du Canton de Vaud a publié un rapport et un « guide de bonnes pratiques à destination des communes sur l'octroi des permis de construire et d'habiter en zone à bâtir ». Elle soulève notamment le fait que beaucoup de communes ne répercutent pas sur les constructeurs l'entier des coûts des prestations effectuées dans le cadre de projets de construction par les collectivités publiques. Avec un taux de couverture des coûts inférieur à 100%, une partie des opérations demandées par des privés est donc financée par l'impôt. La Commune de Commugny est également dans cette situation. Légalement, il est interdit de dépasser 100% afin de ne pas créer un « impôt caché ». A l'inverse, il

n'est pas obligatoire de tendre vers ce chiffre. Cette décision, comme le précise la Cour des comptes, est avant tout politique.

Le fait que le règlement n'a pas été révisé plus tôt n'est pas trop grave puisque le nombre de demande a été limité par la zone réservée déclarée d'octobre 2022 à novembre 2023.

Analyse

Le nouveau règlement est basé essentiellement sur le règlement-type mis à disposition du Canton. La Commission relève que lors de la fixation de ces tarifs, la Municipalité s'est appuyée sur une analyse comparative avec plusieurs autres communes du Canton.

Les tarifs proposés dans ce préavis se basent sur les exigences du canton qui requièrent notamment :

- a) La couverture des frais fixes de prise en charge du dossier par une taxe fixe
- b) Une taxe proportionnelle qui doit couvrir les coûts effectifs de traitement des dossiers.

Par rapport à l'ancien règlement (1 ‰ plus 1,7 ‰ STI), il y a une légère augmentation des tarifs qui n'est que le reflet direct de la complexification constante de la législation en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Ces réglementations et procédures deviennent de plus en plus exigeantes et chronophages, ceci dans tous les domaines concernés.

L'établissement de l'adéquation entre les coûts fixes et les revenus des émoluments se révèle d'être difficile puisque le nombre de demandes à prévoir est inconnu. Les événements des cinq années passées (pandémie, zone réservée) font que les chiffres historiques ne sont que partiellement utilisables.

Finalement, si la Commission ad hoc conclut que ce règlement devrait refléter les coûts directs et indirects réels sur une période assez longue, elle estime également qu'un suivi de l'adéquation entre les coûts annuels de ces travaux administratifs et les revenus sous forme d'émoluments devrait être effectué régulièrement. Cela permettrait d'ajuster ces tarifs, le cas échéant

La Commission ad hoc est en accord avec la décision et les arguments de la Municipalité de ne pas suivre la recommandation du Surveillant des prix de la Confédération.

Conclusions

La Commission ad hoc estime que le nouveau règlement permettra d'établir une bonne base et sera un bon outil de travail pour le Service Technique communal. Pour permettre une implémentation réussie et afin d'éviter toute confusion d'interprétation du nouveau règlement, la Commission émet le vœu à la Municipalité de scrupuleusement suivre les recommandations de la Cour des comptes et d'établir des procédures adéquates de suivi des dossiers.

Au vu de ce qui précède, la Commission ad hoc, à l'unanimité des membres, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'accepter le préavis No 03/2024.

Pour la Commission ad hoc :

Yannik Marzari

Mark Williams

Jacques Luyet

Omar Sharif

Emanuel Weisskopf