

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la commission chargée d'étudier le

Préavis 2011-2016 / N° 49

Adoption d'un règlement communal concernant les émoluments, les taxes et frais administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire

La commission était composée de

Mesdames	Florence Fries, rapporteur Lucette Schmutz, Présidente Valérie Schlup Mantzouranis
Messieurs	Fernand Gigon Jean-Pierre Magnin Paul Veyrassat

La commission s'est réunie à une seule reprise le 16.10.13. Elle remercie Mme la Municipale Françoise Tecon-Hebeisen qui était présente à cette séance et a dispensé toutes les informations utiles et répondu aux questions posées par les commissaires.

En préambule, Mme Tecon-Hebeisen explique que le but de ce préavis est que la Commune de Rolle puisse se baser, lors de mises à l'enquête, demandes multiples, etc., sur un règlement en ce qui concerne la police des constructions et applique des tarifs corrects. En effet, les tarifs en vigueur actuellement sont dérisoires et il s'agissait de les adapter en comparaison avec des communes voisines.

L'introduction d'un tarif horaire de CH 132.00 pour la demande de permis définitif d'un projet de construction est basée sur les expériences faites à ce sujet. Les services communaux ainsi que les membres de la Municipalité passent beaucoup de temps pour des projets mal présentés et qui ne respectent pas les règlements en vigueur. Il s'agit donc de facturer ces services ainsi que le recours fréquents à des bureaux spécialisés notamment en matière d'énergie. Ce préavis a donc pour mission de créer une base légale avec laquelle facturer ces émoluments. L'ancien règlement reposait sur une base précaire car il s'agissait d'une décision municipale.

La Présidente propose de passer en revue chaque article du règlement et de les discuter.

Articles 1 et 2 ne suscitent pas de commentaires.

Article 3 : Qu'entend-on pas des constructions de minime importance ? Est-ce judicieux de facturer ces frais ? Réponse de la Municipale : Il s'agit par exemple de cabanes de jardin mais l'idée est plutôt de facturer ces frais quand le projet est mal présenté et en-dehors des règlements en vigueur. Les commissaires sont d'accord avec ce point de vue.

Article 4 : Plusieurs commissaires se sont demandés pourquoi fixer un plafond maximal à CHF 20'000.00 pour la taxe fixe pour une demande de permis définitif d'un projet de construction. Selon eux, la Commune doit pouvoir facturer des permis de construire au juste prix et bénéficier ainsi de rentrées plus importantes pour la bourse communale. Un commissaire n'est pas d'accord d'élever cette taxe de manière trop

importante ce qui risque à son sens d'élever encore le prix du m2 lors de projets immobiliers. Il est répondu à cet argument que le plan financier d'un promoteur est calculé sur le prix du terrain, sur les coûts de construction et aménagements extérieurs et sur les frais divers qui comprennent les taxes diverses prélevées. On obtient un prix de revient que l'on va capitaliser à un certain taux pour obtenir un rendement brut. Ce rendement brut divisé par le nombre de m2 louable doit correspondre au prix du marché. Donc la taxe à payer au moment de la délivrance du permis de construire aura une influence minime dans ces calculs.

A 4 avis positifs, 1 abstention et 1 avis contraire, l'**amendement** suivant est proposé :

Taxe fixe : 1.5 ‰ du montant des travaux, aménagements extérieurs compris, mais au minimum CHF 200.00 (suppression d'un montant maximum).

Articles 5, 6, 7, 8, 9 10 : pas de commentaires.

Article 11 : Un commissaire s'étonne de la teneur de cet article qui parle de mise en vigueur du « dossier ». A son sens, il s'agit d'une erreur et on devrait lire « plan de quartier ». On ne peut pas mettre en vigueur un dossier.

A l'unanimité de la commission, l'**amendement** suivant est proposé :

Remplacer le mot « dossier » par « plan de quartier ».

Article 12 : Le montant de la contribution de remplacement fixé à CHF 5'500.00 par place de stationnement a suscité aussi quelques questions et discussion. Finalement, la commission se rallie à la proposition de la Municipalité.

Articles 13, 14, 15 et 16 n'appellent pas de commentaires.

Conclusions

La commission vous demande de bien vouloir prendre la décision suivante :

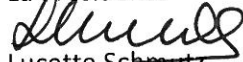
LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Vu le préavis 2011-2016 / N°49 **amendé** de la Municipalité du 17 septembre 2013, entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le nouveau règlement communal **amendé** concernant les émoluments, les taxes et frais administratifs en manière de police des constructions et d'aménagement du territoire.
2. Transmet ce dossier pour validation au département cantonal concerné (SDT).

Au nom de la commission :

La Présidente


Lucette Schmutz

Le Rapporteur


Florence Fries

Rolle, le 30 octobre 2013