



Commune de Prangins

Municipalité

Préavis No. 30/2022
au Conseil Communal

**Modification du règlement communal sur la perception des
émoluments et contributions dus en matière d'aménagement
du territoire et des constructions**

Déléguée municipale : Dominique-Ella Christin, Syndique

Dates proposées pour la première séance de commission en présence de la déléguée municipale :

Le 14 ou 15 novembre 2022 à 20h00, Salle de l'Aquarium ou Bureau du Conseil

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le 18 mai 2016, le Conseil communal a adopté un règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions ; ce règlement a été approuvé par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement, le 14 octobre 2016. Il est donc en vigueur depuis 6 ans environ.

Depuis lors, la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a fait l'objet d'une importante révision, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Par ailleurs, il est apparu à la Municipalité que certains mécanismes prévus dans le règlement adopté en 2016 devaient être revus. Finalement, la Municipalité a préféré opter pour une révision complète de ce règlement (qui ne comporte que relativement peu d'articles) plutôt que pour des modifications, afin d'avoir un document parfaitement conforme au droit actuel. Pour rappel, ce règlement s'applique à l'ensemble des dossiers privés de police des constructions déposés auprès du service de l'Urbanisme. Il a pour but de couvrir les frais occasionnés par les démarches des propriétaires auprès de l'administration communale et de définir des contributions compensatoires lors de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

Le présent préavis soumet au Conseil communal un nouveau règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions qui remplacera celui qui est actuellement en vigueur.

2. Mode opératoire & principales modifications

Le règlement proposé dans le cadre de ce préavis a été élaboré à partir du règlement-type mis à disposition par le Canton, soit la Direction générale des affaires institutionnelles et communales, et en collaboration avec notre conseiller juridique.

Pour rappel, la procédure pour l'adoption d'un nouveau règlement ou la modification d'un règlement existant du conseil communal doivent suivre les règles suivantes : rédaction du règlement ; examen préalable de la direction cantonale des affaires communales et droits politiques; préavis de la municipalité; rapport d'une commission ad-hoc sur le préavis; débat, et décision du conseil; approbation du département cantonal concerné; publication dans la Feuille des Avis Officiels (FAO); la publication fait partir les délais de requête à la Cour constitutionnelle et de référendum.

Suivant les directives cantonales, la Municipalité a donc soumis le règlement présenté dans le cadre de ce préavis à la Direction cantonale des affaires communales et droits politiques pour un examen préalable. Toutefois, au moment du dépôt de ce préavis, la Municipalité n'a pas reçu le préavis cantonal au sujet de ce règlement. Elle espère toutefois le recevoir prochainement. Si la commission ad-hoc souhaite apporter des modifications au règlement proposé, celles-ci devraient en principe également être soumise au préavis cantonal.

Les principales modifications apportées à ce règlement sont les suivantes :

- L'art. 3 du précédent règlement, qui permettait de percevoir un émolument lors de l'élaboration de plans d'affectation par des privés, est supprimé. Cette question est désormais traitée à

l'art. 35 al. 2 LATC, qui prévoit que la Municipalité peut convenir avec les propriétaires d'une répartition des frais d'établissement d'un plan d'affectation.

- Article 4 : il est paru préférable de calculer les émoluments de permis de construire ou d'autorisations préalables d'implantation sur la base du coût de construction indiqué dans la demande, plutôt que sur la valeur de l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA). En effet, l'expérience a montré que les coûts annoncés sont plutôt supérieurs à la valeur ECA ; de surcroît, procéder à des facturations en deux temps alourdi le travail administratif et conduit à une complexification inutile.
- Article 6 : selon les recommandations du canton, un émolument maximum doit de préférence figurer dans les règlements communaux. Le montant de CHF 100'000.- dépasse l'émolument maximum qui a été facturé ces dernières années. Ce montant plafond ne devrait donc pas impacter négativement les finances communales.
- Article 9 alinéa 2 : le montant de la contribution compensatoire pour places de stationnement manquantes a été augmenté de CHF 13'000.- à CHF 15'000.-, afin de tenir compte de l'évolution des coûts de la construction. Cette contribution compensatoire est destinée à financer des places de parc publiques mises à disposition de la population (actuellement en zone de parking privilégié avec un macaron mis à disposition des Pranginois).

3. Montant des émoluments : différentiel entre les coûts de construction annoncés et la valeur ECA

Selon l'article 5, les émoluments sont calculés sur la base de la valeur de la construction ou des transformations. Cette valeur se fonde dans un premier temps, soit avant que les travaux ne commencent, sur ce qui est annoncé comme montant dans la demande de permis de construire. Les émoluments font à ce moment-là l'objet d'une taxation provisoire. Dans un deuxième temps, une fois les travaux terminés, et après que le permis d'habiter ait été délivré, la valeur de la construction ou des transformations est définitivement calculée par l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA). A noter qu'il n'est possible d'estimer le différentiel entre le montant de la taxation provisoire et le montant de la taxation définitive qu'après 2 à 3 ans, voir plus dans les cas de travaux importants (construction du quartier de l'Orangerie, etc.).

L'expérience des dernières années montre que la valeur de construction ou des transformations annoncée est en moyenne supérieure à la valeur calculée par l'ECA. Il en découle que la taxation provisoire qui a été facturée aux propriétaires est en moyenne supérieure à la taxation définitive qui leur a ou sera facturée. La Municipalité ayant constaté ceci a décidé de réagir de deux manières.

D'une part, l'Exécutif souhaite rembourser les propriétaires pour lesquels un permis de construire a été délivré après le 16 octobre 2016 et dont la taxation provisoire est ou sera plus élevée que la taxation définitive. La projection effectuée sur la base des données à disposition indique que ce différentiel pourrait s'élever à environ CHF 115'000.- depuis octobre 2016 jusqu'à nos jours. Une ligne budgétaire a donc été créée dans le budget 2023 pour permettre ces remboursements.

D'autre part, l'Exécutif souhaite corriger cette problématique rapidement. Il propose donc dans le règlement qui vous est soumis de calculer les émoluments de permis de construire ou d'autorisations préalables d'implantation sur la base du coût de construction indiqué dans la demande, plutôt que sur la valeur de l'ECA. Comme indiqué plus haut, cela permettra de plus d'alléger le travail administratif en supprimant une facturation en deux temps.

4. Evolution proposée concernant les émoluments et les contributions compensatoires

Le règlement s'applique à l'ensemble des dossiers privés de police des constructions déposés auprès du service de l'Urbanisme.

La Municipalité a examiné l'éventualité d'augmenter les montants des émoluments. Elle a comparé les taxes actuelles à celles pratiquées généralement par les communes qui disposent d'un règlement récent. Elle a également tenu compte du fait que la définition de ces montants doit permettre de couvrir les frais occasionnés par les démarches des propriétaires auprès de l'administration communale. Suite à cet examen la Municipalité propose de conserver les émoluments pour les autorisations préalables d'implantation et des permis de construire selon le barème existant soit :

- 2‰ pour un permis de construire
- 2‰ pour un permis de construire complémentaire
- 1‰ pour une demande d'autorisation préalable d'implantation

Le règlement définit des contributions compensatoires lors de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement. La Municipalité a décidé d'augmenter légèrement ce montant en passant de CHF 13'000.- à CHF 15'000.-, afin de tenir compte de l'évolution des coûts de la construction. Cette contribution compensatoire est destinée à financer des places de parc publiques mises à disposition de la population (actuellement en zone de parking privilégié avec un macaron mis à disposition des Pranginois).

5. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis de la Municipalité, sur la révision du règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions,

vu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que cet objet a régulièrement été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'abroger le règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 16 octobre 2016,
2. d'approuver le nouveau règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions sous réserve de de l'approbation de la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS).

Ainsi adopté en séance de Municipalité du 17 octobre 2022, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique



Dominique-Ella Christin



La secrétaire



Poona Mahshoor

Annexe :

- Règlement sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions



C O M M U N E D E
PRANGINS

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

Table des matières

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Article 1 ^{er}	Objet	4
Article 2	Cercle des assujettis	4
CHAPITRE II	EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS	4
Article 3	Demande d'examen préalable	4
Article 4	Autorisations en matière de police des constructions	4
Article 5	Prolongation de la durée de validité d'un permis de construire	5
Article 6	Montant maximum	5
Article 7	Frais de mandataire et frais externes	5
CHAPITRE III	CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT	5
Article 8	Places de stationnement	5
Article 9	Mode de calcul et montant	5
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS COMMUNES	6
Article 10	Exigibilité	6
Article 11	Voies de droit	6
Article 12	Entrée en vigueur et abrogation	6

Le Conseil communal de Prangins,

vu

- 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 :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er Objet

¹ 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.

² Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximum des émoluments et des contributions.

Article 2 Cercle des assujettis

¹ Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales définies aux articles 3 à 5 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'art. 8. Le requérant demeure débiteur de l'émolument, même en cas de transfert ultérieur de la propriété d'une parcelle.

² Lorsque plusieurs personnes requièrent ensemble une autorisation impliquant le paiement d'un émolument ou d'une contribution compensatoire prévus dans le présent règlement, elles sont solidairement débitrices, vis-à-vis de la Commune, de l'émolument administratif dû ou de la contribution de remplacement due. Cette règle s'applique notamment lorsqu'un permis de construire est requis conjointement par un propriétaire et un promettant-acquéreur.

³ L'hypothèque légale privilégiée, prévue à l'art. 132 LATC, est réservée.

CHAPITRE II EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Article 3 Demande d'examen préalable

¹ Pour toute demande d'examen préalable relative à un projet de construction, un émolument de CHF 100.- à CHF 500.- est dû à la Commune, en fonction de l'importance du projet et des questions qu'il soulève.

Article 4 Autorisations en matière de police des constructions

¹ Les émoluments suivants, calculés sur la base du coût de construction indiqué dans la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable d'implantation, sont perçus pour toute décision ayant pour objet l'octroi ou le refus :

- d'un permis de construire : 2‰, mais au minimum CHF 200.- ;
- d'un permis de construire complémentaire : 2‰, mais au minimum CHF 200.- ;

- d'une demande d'autorisation préalable d'implantation : 1‰, mais au minimum CHF 200.- ;
- d'un permis d'habiter ou d'utiliser : 0,5‰, mais au minimum CHF 100.-.

⁵ En cas de retrait d'un projet après l'ouverture de l'enquête publique, mais avant la décision municipale, l'émolument dû correspond à la moitié de celui fixé à l'alinéa précédent.

⁶ Un émolument de CHF 300.- est perçu pour toute autorisation de construire dispensée d'enquête publique préalable (art. 111 LATC).

⁷ Un émolument de CHF 100.- est perçu pour toute décision constatant qu'un permis de construire n'est pas nécessaire (cf. notamment art. 68a RLATC).

⁸ L'émolument comprend le coût des prestations effectuées pour le contrôle de l'exécution des travaux ou des opérations autorisées, sous réserve de l'art. 7.

Article 5 Prolongation de la durée de validité d'un permis de construire

Un émolument de CHF 200.- est dû pour le traitement de toute requête de prolongation de permis de construire, que celle-ci soit accordée ou refusée.

Article 6 Montant maximum

L'émolument maximum défini à l'art. 4 ne peut pas dépasser le montant de CHF 100'000.-.

Article 7 Frais de mandataire et frais externes

¹ Si la complexité du dossier nécessite le concours d'un spécialiste, tel qu'ingénieur-conseil, architecte ou urbaniste, les honoraires pour les services du spécialiste seront ajoutés et portés à la charge de l'auteur de la demande (permis de construire, autorisation préalable d'implantation, etc.).

² Les frais annexes, non compris dans la taxe fixe, notamment les frais d'insertion et de publication d'avis d'enquête, sont refacturés au prix coûtant.

CHAPITRE III CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Article 8 Places de stationnement

¹ Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

² 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 de police des constructions en vigueur.

³ 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 le versement d'une contribution compensatoire.

Article 9 Mode de calcul et montant

¹ La contribution de remplacement prévue à l'art. 8 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement ne pouvant pas être aménagées.

² La contribution par place de stationnement manquante est de CHF 15'000.-.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS COMMUNES

Article 10 Exigibilité

¹ Les émoluments et les contributions doivent être payés dans le délai de 30 jours à compter de la notification de la décision y relative.

² Un intérêt moratoire de 5% l'an est dû dès le 31^{ème} jour suivant la notification de la décision, lorsque le montant dû n'est pas payé dans le délai fixé à l'alinéa 1^{er}.

Article 11 Voies de droit

¹ Toute décision rendue en application du présent règlement peut faire l'objet d'un recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôts et de taxes communales, conformément à l'art. 45 LICom.

² L'acte de recours doit être déposé auprès du Président de la Commission communale de recours en matière d'impôts et de taxes communales ou auprès de la Municipalité dans un délai de 30 jours suivant la communication de la décision attaquée. L'acte doit être signé et doit indiquer les conclusions et motifs du recours.

³ Lorsque le recours est déposé auprès de la Municipalité, celle-ci doit le transmettre dans les meilleurs délais au Président de la Commission communale de recours en matière d'impôts et de taxes communales.

⁴ La décision de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, conformément à l'art. 47a LICom, dans les 30 jours dès sa notification.

Article 12 Entrée en vigueur et abrogation

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département cantonal compétent.

² Le présent règlement abroge le règlement communal sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et des constructions, adopté par le Conseil communal le 18 mai 2016 et approuvé par le Département du territoire et de l'environnement le 14 octobre 2016.

Adopté par la Municipalité, dans sa séance du 17 octobre 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique



Dominique-Ella Christin



La secrétaire



Poona Mahshoor

Adopté par le Conseil communal, dans sa séance

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Giovanna Bachmann

La secrétaire

Dominique Rogers

Approuvé par la cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport, le