



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis 6/2021

Adoption d'un règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire

Délégués municipaux

M. Claude Philipona
Mme Teodora Laurent
M. Rémy Wulliëns

Lavigny, le 22 septembre 2021

Table des matières

1. Préambule	3
2. Objet du préavis	3
3. Situation actuelle	3
4. Nouveau règlement	4
5. Conséquence de l'acceptation ou du refus du préavis	5
6. Conclusions	6

Abréviation(s) utilisée(s) dans le présent document

CHF abréviation admise pour désigner le franc suisse

Au Conseil communal de Lavigny,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

La Commune de Lavigny ne possède pas de règlement relatif à la perception d'émoluments, taxes et frais en matière de gestion administrative communale, de police des constructions et d'aménagement du territoire. Actuellement les frais perçus dans ces domaines sont calculés selon un document datant d'avant le début des années huitante. Aucune révision de ces émoluments n'a donc été entreprise depuis cette période, soit depuis plus de 30 ans.

Pour information, les taxes que la Commune de Lavigny prélève actuellement pour une demande de permis de construire sont de 1 % de la valeur des travaux, mais au minimum CHF 100.-. La taxe pour la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser est de 20 % de la taxe du permis de construire mais au minimum CHF 20.-.

2. Objet du préavis

Le but du présent règlement est de proposer une base légale en ce qui concerne la perception de ces émoluments, taxes et frais.

3. Situation actuelle

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, la Commune de Lavigny est compétente pour prélever différentes taxes et émoluments. Les dossiers de la police des constructions soumis à enquête publique impose une expertise pointue et la complexité de ce travail a obligé la Municipalité à mandater un bureau technique pour s'acquitter de cette tâche.

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. Ce qui était encore possible il y a quelques années n'est plus admis aujourd'hui. 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.

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.

Afin de professionnaliser les contrôles relevant de sa responsabilité et d'éviter d'avoir à supporter des frais de procédure aussi inutiles qu'élevés, la Municipalité s'est récemment attaché les compétences d'un architecte-conseil qui a, entre autres missions, la charge de l'analyse technique des dossiers en vue de préavisier la Municipalité. Les démarches administratives, de facto en nette augmentation, restent quant à elles du ressort de l'administration communale.

Le règlement des émoluments à percevoir, de compétence du Conseil communal, doit dès lors être rapidement adopté pour tenir compte de l'évolution précitée et pour que nous puissions ainsi reporter sur les demandeurs de prestations tout ou partie des coûts qu'ils génèrent, lesquels n'ont pas à être supportés par la collectivité.

Ces différents constats font que la pratique en vigueur n'est plus acceptable, a fortiori face à la judiciarisation galopante de la société, et qu'il est devenu nécessaire d'examiner et de suivre les dossiers soumis à autorisation avec un regard plus critique. De même, les dispositions tarifaires de notre commune sont devenues totalement obsolètes.

Telles sont les raisons pour lesquelles la Municipalité soumet au Conseil communal un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

4. Nouveau règlement

La lecture de ce nouveau règlement permettra à chacun de mieux appréhender celui-ci, en évitant la réplication rébarbative de dispositions réglementaires.

Pour respecter les principes de l'équivalence et de la couverture des frais introduits par la jurisprudence, ce règlement doit prévoir, pour chacune des opérations et/ou catégories d'autorisation de construire soumises à émolument, une taxe fixe, une taxe proportionnelle et un montant maximal. La taxe ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur objective de la prestation et doit demeurer raisonnable.

La taxe fixe couvre les frais de constitution du dossier et également les frais de matériel de bureau.

La taxe proportionnelle, sous la forme d'un tarif horaire unique – c'est-à-dire qu'il n'y a qu'un tarif applicable pour les services de l'administration communale quelles que soient la fonction et la formation de la personne, et sans tenir compte de savoir si c'est une personne seule ou un organe collectif qui les a rendus –, est quant à elle calculée au temps consacré.

En application des principes ci-dessus, la Municipalité a calculé un tarif horaire raisonnable, couvrant en grande partie, et dans la majorité des cas, les coûts supportés par la commune sur la base des chiffres découlant des premiers mois de collaboration avec son bureau technique.

Elle a également déterminé l'éventail des tâches administratives soumises à émolument de façon la plus complète et la moins interprétable possible, et de manière à ce que la facturation des coûts soit la moins accaparante pour l'administration communale.

Elle en a enfin profité pour tarifier certaines prestations découlant du Règlement sur la police des constructions ou du droit supérieur qui faisaient défaut (contribution de remplacement pour les places de stationnement, permis de fouille, etc.).

5. Conséquence de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du présent préavis, la Municipalité disposera des outils et moyens nécessaires à l'exercice de sa mission légale de police des constructions et d'aménagement du territoire, dans le respect des principes de causalité, d'équivalence, de couverture des frais et d'égalité de traitement.

Ce nouveau règlement devrait dès lors permettre d'absorber la plus grande partie des frais occasionnés par le recours à un expert externe – sans devoir recourir en grande partie à l'impôt – voire d'internaliser cette compétence à terme pour des raisons économiques.

En cas de refus du présent préavis, la Municipalité n'aura d'autre choix que de revenir devant votre Conseil avec de nouvelles propositions. Le financement par la communauté de charges incombant à quelques propriétaires fonciers ou entrepreneurs privés n'étant à son sens pas acceptable. Le cas échéant, le tarif actuel restera en vigueur et la Commune de Lavigny renoncera de facto à couvrir les coûts croissants engendrés par les constructeurs les plus indisciplinés.

6. Conclusions

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil Communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVIGNY

vu le préavis municipal N° 6/2021,
ouï les rapports des commissions désignées pour étudier cet objet,
considérant que l'objet a été valablement porté à l'ordre du jour,
décide :

1. d'adopter le Règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire,
2. de transmettre ce règlement au Conseil d'Etat pour approbation.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 13 septembre 2021, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Claude Philipona

Annette Magnollay

Annexes : Projet de règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire de la commune de Lavigny

Annexe 1 au Règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et barème des taxes de la commune de Lavigny



Commune de Lavigny

**REGLEMENT COMMUNAL
CONCERNANT
LES EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS
ET LES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT
EN MATIERE DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Septembre 2021

Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Art. 1	Objet.....	3
Art. 2	Cercle des assujettis.....	3
II.	EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS.....	3
Art. 3	Prestations soumises à Emoluments.....	3
Art. 4	Mode de calcul.....	4
Art. 5	Montant maximal.....	4
Art. 6	Frais de mandataires et frais annexes.....	4
Art. 7	Barème des taxes.....	4
Art. 8	Permis d'habiter/utiliser.....	4
III.	CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT.....	5
Art. 9	Places de stationnement.....	5
Art. 10	Mode de calcul et montants.....	5
IV.	UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC.....	5
Art. 11	Permis de fouille et de dépôt.....	5
V.	DISPOSITIONS COMMUNES.....	5
Art. 12	Exigibilité.....	5
Art. 13	Voies de droit.....	6
VI.	DISPOSITIONS FINALES.....	6
Art. 14	Abrogation.....	6
Art. 15	Entrée en vigueur.....	6

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).

E D I C T E :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Objet

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 contributions.

Art. 2 Cercle des assujettis

Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 du présent règlement ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 9.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Art. 3 Prestations soumises à Emoluments

Sont soumis à émolument :

- a) l'examen préliminaire, préalable et définitif d'un plan de quartier ou plan partiel d'affectation ;
- b) 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 (voir liste dans l'annexe au présent règlement).

Sont également soumis à émolument :

- c) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser ;
- d) l'utilisation temporaire du domaine public et travaux exécutés sur la voie publique.

Art. 4 Mode de calcul

L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de contribution et de liquidation du dossier (al. 2). La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire (al. 3).

² La taxe fixe est de CHF 100.-.
Le tarif horaire est de CHF 130.-.

³ La taxe proportionnelle pour les frais effectifs de la commune se calcule sur la base du tarif horaire et comprend deux éléments :

- a) les frais effectifs de la commune
- b) les frais externes engendrés principalement par :
 - la mise en œuvre de spécialistes pour l'examen du dossier, tels qu'ingénieur-conseil, architecte ou urbaniste
 - le contrôle des travaux
 - les publications

Ces frais sont mis à la charge de l'auteur de la demande de permis de construire ou du requérant du plan de quartier.

Les frais externes sont facturés à prix coûtant.

Art. 5 Montant maximal

L'émolument ne peut dépasser le montant de 3‰ de l'estimation de la valeur des travaux.

Art. 6 Frais de mandataires et frais annexes

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

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

Art. 7 Barème des taxes

Le détail des taxes est précisé dans l'annexe 1 qui fait partie intégrante du présent règlement.

Les tarifs mentionnés dans le présent règlement sont hors TVA.

Art. 8 Permis d'habiter/utiliser

L'émolument pour le permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser est au minimum de CHF 100.- au titre de taxe fixe + CHF 130.-/heure (base de tarif horaire de CHF 130.-/heure, susceptible d'être indexée à l'indice suisse des prix à la consommation) et au maximum de CHF 2'000.-.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Art. 9 Places de stationnement

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.

Art. 10 Mode de calcul et montants

La contribution de remplacement prévue à l'article 9 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.

La contribution est de :

- CHF 35'000.- à CHF 45'000.- par place de stationnement intérieure,
- CHF 15'000.- à CHF 25'000.- par place de stationnement extérieure.

IV. UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC

Art. 11 Permis de fouille et de dépôt

Les émoluments pour les permis de fouille et de dépôt sont facturés sur la base de la taxe proportionnelle définie sous chapitre II article 4 et dans l'annexe au présent règlement.

Sont facturés :

- la délivrance de permis de fouilles et de dépôts
- la réfection définitive d'une fouille (enrobe et tapis), frais effectifs engagés par la commune pour la remise en état, en cas de travaux de mauvaise facture ;
- la surface occupée sur le domaine public ;
- la fourniture d'eau aux bornes hydrantes.

Une taxe de CHF 200.- est prévue en cas de non-respect du délai d'annonce de dix jours avant le début des travaux pour un permis de fouille ou de dépôt ou lors de travaux non-annoncés.

V. DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 12 Exigibilité

Le montant des émoluments et des contributions de remplacement est exigible dès l'approbation du plan de quartier ou du plan partiel d'affectation par le Département compétent ou dès la délivrance du permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, cas échéant à l'abandon du projet, sous réserve de conventions contraires liant les parties intéressées.

Pour la demande préalable, l'émolument est exigible au plus tard six mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas déposée dans ce même délai.

A l'échéance fixée, toute contribution non payée porte intérêt au taux pratiqué pour les hypothèques de premier rang, augmenté d'une pénalité de retard de 2%.

Art. 13 Voies de droit

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 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.

VI. DISPOSITIONS FINALES

Art. 14 Abrogation

Toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement sont abrogées.

Art. 15 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département du territoire et de l'environnement.

Ainsi adopté par la Municipalité de Lavigny
dans sa séance du 13 septembre

Le Syndic

La Secrétaire

Claude Philipona

Annette Magnollay

Adopté par le Conseil communal de Lavigny
dans sa séance du

Le Président

La Secrétaire

Hans-Jörg Frischholz

Loredana Simone

Approuvé par le département compétent
La Cheffe du Département des institutions et du territoire (DGTL)

Lausanne, le



**ANNEXE 1 AU RÈGLEMENT CONCERNANT LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS
EN MATIÈRE DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET BARÈME DES TAXES DE LA
COMMUNE DE LAVIGNY**

	TARIFS MINIMAUX	TARIFS MAXIMAUX
Examen préalable d'un dossier	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 5'000.-
Demande préalable, demande du permis d'implantation et demande définitive d'un projet de construction	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 5'000.-
Contrôle des travaux	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 5'000.-
Examen d'un plan de quartier	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 25'000.-
Préavis de la commission d'architecture et d'urbanisme (pour chaque préavis)	CHF 100.-	CHF 100.-
Autorisation municipale**	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 300.-
Permis de construire, d'implantation ou de démolir : Taxe et frais (frais de dossier et délivrance du permis)	2‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC2), min. taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	3‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC2)
Refus du permis de construire	2‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC2), min. taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	3‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC2)
Prolongation d'un permis de construire	Gratuit	Gratuit
Permis d'habiter ou d'utiliser	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 2'000.-

Traitement des oppositions (facturé au maître d'ouvrage)	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 500.-
Plaque pour N° d'habitation	CHF 50.-	CHF 100.-
Photocopies : Page A4 noir/blanc Page A4 couleur Page A3 noir/blanc Page A3 couleur Grand format	CHF 1.- CHF 2.- CHF 3.- CHF 5.- CHF 30.-/ M ²	CHF 1.- CHF 2.- CHF 3.- CHF 5.- CHF 30.-/ M ²

M² Mètre carré.

(*) Tarif susceptible d'être indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

(**) Base légale : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement (RATC), (103 al.1 & 4 LATC)
Travaux de minime importance pouvant être dispensés d'enquête publique mais faisant l'objet d'une autorisation municipale et/ou cantonale, nécessitant l'accord des voisins concernés (68a RLATC).

CONTRIBUTION DE REMPLACEMENT

	TARIFS MINIMAUX	TARIFS MAXIMAUX
Contribution de remplacement par place de parc intérieure manquante	CHF 35'000.-	CHF 45'000.-
Contribution de remplacement par place de parc extérieure manquante	CHF 15'000.-	CHF 25'000.-

FACTURATION DES PERMIS DE FOUILLE ET DE DÉPÔTS FOUILLE SUR LE DOMAINE PUBLIC

	TARIFS MINIMAUX	TARIFS MAXIMAUX
Frais administratifs Élaboration du permis	Taxe fixe CHF 100.- + tarif horaire CHF 130.-/heure*	CHF 300.-
Fouille ou sondage par mètre carré	CHF 5.-/ M ² (Min CHF 20.-)	CHF 5.-/ M ² (Min CHF 20.-)
Non-respect du délai d'annonce de dix jours avant le début des travaux pour un permis de fouille ou de dépôt ou lors de travaux non-annoncés	CHF 200.-	

MI= Mètre linéaire : mètre courant

M² = Mètre carré

(*) Tarif susceptible d'être indexé à l'indice suisse des prix à la consommation

SURFACE OCCUPÉE SUR LE DOMAINE PUBLIC

	TARIFS MINIMAUX	TARIFS MAXIMAUX
Dépôt Benne, échafaudage, machine, container, etc..	CHF 1.- / M ² par jour*	CHF 1.- / M ² par jour*
Occupation d'une place de parc	CHF 25.- par jour*	CHF 25.- par jour*
Fermeture de route ou chemin	CHF 250.- / 0.5 jour CHF 400.- / 1 jour CHF 1'000.- / semaine	CHF 250.- / 0.5 jour CHF 400.- / 1 jour CHF 1'000.- / semaine

M² = Mètre carré

(*) Tarif susceptible d'être indexé à l'indice suisse des prix à la consommation

FOURNITURE D'EAU AUX BORNES HYDRANTES

	TARIFS
Taxe de base pour mise à disposition du fontainier	CHF 100.-
Tarif au M3	CHF 2.- / M3
Location d'un compteur et d'un clapet anti-retour (obligatoire)	CHF 300.-
Forfait pour une chèvre de chantier sans compteur	CHF 100.-