SAUBRAZ

MUNICIPALITE
1189 SAUBRAZ

Saubraz, le 23 septembre 2016

AU CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

Préavis municipal n° 07/2016 relatif à l'adoption du règlement communal relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil Général de Saubraz à adopter un règlement communal concernant la perception d'émoluments, de taxes et de frais administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire

1. Préambule

L'évolution de la règlementation dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la police des constructions implique la mise en vigueur d'un règlement sur la perception des émoluments et contributions qui correspondent davantage à la réalité des frais occasionnés actuellement par les propriétaires auprès de l'administration communale. Ce règlement s'applique à l'ensemble des dossiers privés déposés auprès de la police des constructions de la commune de Saubraz.

Actuellement, la commune prélève les taxes de la police des constructions selon des tarifs fixés par la municipalité. Les tarifs n'ont pas évolué depuis plus d'une quinzaine d'année et il y a lieu d'adapter les tarifs

les taxes que la Commune de Saubraz prélève actuellement sont :

Montant du permis de construire	1‰ de la valeur de construction
Montant du permis d'habiter/utiliser	CHF 100.00 de base et ensuite CHF 50.00 par pièce
Frais de dossier et frais divers	Forfait étude dossier CHF 250.00 + heures effectives selon

	détail à CHF 50.00 /h
Frais de publication (annonce)	Selon facture
Frais d'étude de dossier par un tiers	Selon facture du bureau d'étude
Frais pour permis « dispense d'enquête »	CHF 50.00

Le but de ce règlement est de mettre à niveau les taxes et émoluments afin que les frais engendrés puissent être refacturés sur des bases légales.

2. Contexte

En matière d'aménagement du territoire et police des constructions, les Communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments. Actuellement à Saubraz, ces émoluments se fondent sur l'article 101 du Règlement du plan affectation PGA de juin 2000. Cet article précise que Les taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser et autres font l'objet de tarifs établis par la municipalité.

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; une délégation à la Municipalité n'est plus possible.

3. Analyse juridique

Les émoluments prélevés en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions sont des taxes de nature fiscale (art. 4 loi sur les impôts communaux - LICom1). Ils sont prélevés en contrepartie de prestations ou d'avantages déterminés et doivent être établis selon des critères objectifs. En outre, leur montant doit être en rapport avec la valeur de la prestation fournie par l'administration. 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,
- **Equivalence** : la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de la proportionnalité.

4. Description du projet

Le nouveau règlement a été élaboré afin de pouvoir refacturer les frais induits par les dossiers aux maître d'ouvrage ou propriétaire du projet.

Dès 2016, la Commune a mandaté le Service Technique intercommunal pour s'occuper des dossiers de constructions. Le critère déterminant ce choix a été l'expérience de ce bureau mais aussi le traitement de A-Z des dossiers avec également la rédaction des permis ce qui allège le travail de notre administration.

Les tarifs du nouveau règlement ont été établis en rapport avec les prix pratiqués par le STI (Service technique intercommunal) afin que tous les coûts puissent être refacturés au Mandataire d'un projet ou au propriétaire sans ponctionner sur les impôts du contribuable de Saubraz.

Le but de ce règlement est d'avoir les bases légales pour refacturer les coûts induits pour l'analyse des dossiers, la rédaction des permis, la visite pour le permis d'habiter et les contrôles de chantier.

Les principales modifications introduites par le règlement sont :

Description	**Avant**	**Après**
Montant du permis de construire (de valeur de construction)	1‰	1.7‰ (max CHF 15'000)
Montant du permis d'habiter/utiliser	CHF 100.- CHF 50.00 par pièces	20% de la taxe du permis de construire (min 100.-)
Frais de publication (annonce)	Selon facture	Idem
Frais d'étude de dossier par un tiers	Selon facture du bureau d'étude (sans base légale)	Selon facture du bureau d'étude
Frais pour permis « dispense d'enquête »	CHF 50.00	CHF 100.00

Conclusions

Considérant ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE SAUBRAZ

- Vu le préavis municipal n° 07/2016 de la municipalité
- Entendu le rapport de la commission de gestion
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

D'adopter le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions tel que présenté.

Approuvé en séance de municipalité du 23 août 2016.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — La Secrétaire

Daniel Barbezat — Barbara Kammermann

Annexe : projet de règlement communal

REGLEMENT COMMUNAL RELATIF AUX EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET AUX CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES CONSTRUCTIONS

COMMUNE DE SAUBRAZ

Le Conseil Général de Saubraz

V U

- La loi du 28 février 1956 sur les communes (LC)
- La loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom)
- La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
- Le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC)
- L'article 101 du Règlement du plan général d'affectation de Saubraz du 06.06.2001

E D I C T E

Art. 1 Dispositions générales

[1] Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments, taxes et frais administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.
[2] Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal et minimal des émoluments et des contributions.

Art. 2 Cercle des assujettis

[1] Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 12.

Art. 3 Prestations soumises à émoluments

[1] Sont soumis à émoluments :

a) La demande de permis définitive d'un projet de construction
b) La demande d'autorisation préalable d'implantation (API)
c) La demande préalable à une demande de permis de construire
d) La demande d'autorisation municipale pour construction de minime importance
e) Le contrôle des travaux
f) L'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser
g) La délivrance d'une déclaration de conformité
h) L'examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires (art. 67 al. 2 LATC).
i) Les permis refusés et les projets retirés
j) La demande de permis complémentaire d'un projet de construction.

[2] Le terme construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection, changement d'affectation et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation de permis.

Art. 4 Mode de calcul et tarifs

[1] 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). Elle est due pour tout travail supplémentaire exécuté en plus de l'examen usuel d'un dossier d'enquête.

[2] Taxe fixe: 1.7‰ du montant des travaux, aménagements extérieurs compris, mais au minimum CHF 200.-.
Pour les ouvrages dépassant une valeur de construction de CHF 5 millions, le taux est de 1.2 ‰, maximum Fr. 15'000.--.

[3] Tarif horaire: tarif adaptable annuellement selon taux horaire cat. D selon les recommandations relatives aux honoraires de la confédération (KBOB); pour l'année 2016, CHF/h 133.-.

[4] Les frais ou honoraires nécessaires au traitement du dossier qui sont facturés à la Commune par des tiers ou des spécialistes (bureau technique, ingénieur, géomètre, urbaniste, juriste, etc.) sont à la charge de l'auteur de la demande de permis de construire ou du requérant de plan de quartier

[5] Les frais d'insertion dans les journaux sont ajoutés sur la base des coûts facturés.

[6] Aucun émolument cité ci-dessus ne peut être remboursé en cas d'abandon du projet de construction ou en cas de construction partielle.

Art. 5 **Demande préalable d'implantation**

[1] Pour les demandes préalables d'implantation, l'émolument perçu se montera à CHF 200.- par demande.

Art. 6 **Demande préalable à une demande de permis de construire**

Pour tout examen préalable à une demande de permis de construire, le tarif mentionné à l'alinéa 3 et 4 de l'art. 4 est applicable à partir du second contrôle. Cet émolument est exigible au plus tard 6 mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas demandée dans ce même délai.

Art. 7 **Demande d'autorisation municipale pour construction de minime importance**

[1] Pour les demande d'autorisation municipale pour construction de minime importance, l'émolument perçu est identique à celui mentionné à l'art. 4 alinéa 2. Il se montera au minimum à CHF 100.-.

Art. 8 **Contrôle en cours de travaux**

[1] Si des contrôles en cours de travaux s'avèrent nécessaires, le tarif précisé à l'art. 4 alinéa 3 et 4 sera appliqué.

Art. 9 **Permis d'habiter ou d'utiliser**

[1] Lors de la délivrance d'un permis d'habiter ou d'utiliser, un émolument égal à 20% de la taxe calculée à l'art. 4 al. 2, mais au minimum CHF 100.- est perçu.

[2] La première visite est comprise dans le montant calculé à l'alinéa précédent. Les visites supplémentaires nécessaires afin de délivrer le permis d'habiter ou d'utiliser seront facturées au tarif horaire figurant à l'art. 4 alinéa 3 et 4.

Art. 10 **Demande de permis ou d'autorisations complémentaires**

[1] Les demandes de permis ou d'autorisations complémentaires sont traitées selon l'article 4

Art. 11 **Déclaration de conformité**

[1] Chaque déclaration de conformité délivrée sera facturée CHF 200.- au requérant.

Art. 12 **Plan de quartier**

[1] Un émolument de fr. 1.- par m2 de surface nette des parcelles du périmètre concerné est perçu par la Commune à la mise en vigueur du plan de quartier. On entend par surface nette, la surface affectée à la construction, c'est-à-dire hors voiries et parties de terrain non constructibles (forêt, zone de verdure, zone protégée, etc). L'émolument couvre les prestations à fournir par les services communaux pour assurer le suivi des planifications (plans partiels d'affectation, plans de quartier) établies selon la procédure légale.

[2] L'émolument est perçu à hauteur de 50% au moment de la mise en examen préalable (art. 56 LATC), le solde étant dû à la mise en vigueur du dossier. En cas de renoncement à la poursuite de la procédure au retour d'examen préalable, le solde de 50% ne sera pas demandé.

[3] Les prestations supplémentaires qui pourraient être engagées au vu de la complexité d'un dossier seront facturées à l'heure, au tarif C selon les recommandations relatives aux honoraires de la confédération (KBOB); pour l'année 2016, CHF/h 157.-.

Art. 13 **Contribution de remplacement**

[1] Lorsqu'elle admet que le propriétaire est dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des garages ou places de stationnement imposés par la règlementation en vigueur, la Municipalité peut l'en dispenser moyennant versement d'une contribution de remplacement (art. 47 al. 2 chiffre 6 LATC).

[2] La contribution de remplacement se monte à CHF 6'000.- par place de stationnement. Le montant est indexé selon l'indice au 1er janvier 2016, du coût de la construction applicable à l'assurance des immeubles du canton de Vaud.

[3] Cette somme est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Si l'ayant-droit n'utilise pas le permis ou si le permis est périmé ou révoqué, le montant est restitué sans intérêt.

[4] Les contributions définitivement acquises à la commune sont affectées par elle à la construction de places de stationnement accessibles au public. Un fonds spécial est créé à cet effet.

[5] Cet article est applicable non seulement pour les constructions nouvelles, mais aussi lorsque des transformations ou un changement de destination de locaux augmentent les besoins en places de stationnement.

Art. 14 Exigibilité

[1] L'émolument ainsi que toutes les taxes et frais relatifs à la délivrance d'un permis ou d'une autorisation sont exigibles avant leur octroi.

Art. 15 Disposition finale

[1] Toute décision rendue par la Municipalité en application du présent règlement est susceptible de recours en matière d'impôts dans les formes et délais prévus par la loi sur les impôts communaux.

[2] 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. Le recours peut être porté en seconde instance devant la cour de droit administratif et public (CDAP) 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.

[3] Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent règlement.

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

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du XXXX.

Le Président :	La Secrétaire :
XXXXX	XXXXX

Approuvé par la Cheffe du Département en date du