



## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/23

Règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions

## Règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### 1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de présenter, pour adoption par le Conseil communal, le nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions, adapté aux activités du Service de l'urbanisme et des constructions et correspondant aux nouvelles exigences fiscales, politico-juridiques et administratives.

### 2 Contexte

#### 2.1 Problématique

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments. Actuellement, ces émoluments se fondent sur des tarifs de taxes obsolètes pour les permis de construire, d'habiter/utiliser, contenus à l'article 113 du règlement communal du plan d'extension et de la police des constructions approuvé par le Conseil d'État le 24 octobre 1984.

Les pratiques et exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué de manière significative, notamment cette dernière décennie. Ainsi, la Municipalité estime aujourd'hui nécessaire d'établir un nouveau règlement et de revoir la tarification en matière de permis de construire et autres autorisations résultant d'une application directrice de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions. Le but est d'être conforme aux cadres légaux en vigueur et en adéquation avec l'augmentation croissante de la charge de travail induite par la multiplication et la complexification des demandes. La prochaine mise en vigueur du nouveau plan d'affectation communal (PACom) conduira également à une nouvelle augmentation du nombre de demandes, alors que la nouvelle réglementation du PACom, plus contraignante notamment sur les aspects environnementaux et architecturaux, induira de facto une complexification des contrôles à effectuer par la police des constructions. Actuellement, une part prépondérante du temps du chef du service de l'urbanisme et des constructions est consacré à la police des constructions, limitant ainsi le temps disponible pour les activités en lien avec les grands projets et la gestion du service. Comme l'activité de la police des constructions est appelée à augmenter avec le nouveau PACom, il conviendra à brève échéance d'engager un adjoint technique pour renforcer, notamment, ladite police des constructions. Ce constat rend donc indispensable la mise à jour de ce règlement au regard également du renchérissement des coûts de la vie et de la construction.

En effet, depuis 1984, aucune modification tarifaire n'y a été apportée. La réglementation en matière du droit de la construction ne correspond plus aux législations et jurisprudences en vigueur, ni à la charge de travail nécessaire pour analyser une demande et y répondre de manière adéquate, puisque les dossiers se multiplient, tout en se complexifiant. Cette tendance va se poursuivre ces prochaines années en lien avec l'augmentation des coûts susmentionnés, à quoi s'ajoutent également certaines délégations de compétences croissantes aux communes de la part du Canton. Parallèlement, ces éléments amènent souvent à la présentation, de la part des requérants, de dossiers incomplets et/ou faux. In fine, on observe également une tendance à l'augmentation des oppositions et recours de tous types, quel que soit le projet.

## 2.2 Objectifs

Dans ce contexte, les objectifs visés par la révision totale du règlement de 1984 sont les suivants :

- sensibiliser les requérants au droit de la construction et au travail occasionné par leurs demandes (rôles éducatif et pédagogique) ;
- taxer toutes les demandes dans un rapport convenable entre les prestations fournies et l'importance de l'objet (prévention de l'illégalité) ;
- augmenter les émoluments sujets à permis de construire dans une juste proportion qui tienne compte des évolutions politico-juridiques et du renchérissement des coûts et prix de la vie et de la construction des 40 dernières années ;
- anticiper ces renchérissements dans le cadre de la prochaine entrée en vigueur du PACom et de son règlement pour les quinze prochaines années.

Ces objectifs tendent à circonscrire les demandes d'autorisation qui demeurent et demeureront plus nombreuses notamment à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau PACom et de son règlement.

## 3 Aspects juridiques

Les émoluments perçus dans le cadre de l'aménagement du territoire et les constructions font partie de la catégorie des taxes causales. Ainsi, l'émolument constitue le prix d'une prestation ou d'un service de la collectivité publique à un administré déterminé. Actuellement, en ce qui concerne les taxes, 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. En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige non seulement que le règlement détermine le cercle des assujettis et les actes soumis à émoluments, mais également le montant de ceux-ci.

Les émoluments prélevés en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions le sont en contrepartie de prestations déterminées 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, à savoir que le produit total des taxes ne doit pas dépasser le montant global des frais que la collectivité a encourus ;
- équivalence, à savoir que la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de proportionnalité.

La taxe ne doit donc pas être disproportionnée par rapport à la valeur objective de la prestation et doit demeurer raisonnable. Pour respecter ces principes, le règlement doit prévoir une taxe fixe et une taxe proportionnelle.

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

La taxe proportionnelle est destinée à couvrir les frais d'instruction du dossier avec un montant minimal (principe de la couverture) et un montant dépendant de l'importance de l'objet de la demande (principe de l'équivalence), calculé sur la base des CFC (codes des frais des constructions).

## 4 Nouveau règlement

### 4.1 Généralités

Le projet de nouveau règlement, annexé au présent préavis et objet de l'adoption par le Conseil communal, intègre les exigences et cadres légaux en vigueur. Il se compose de six chapitres qui permettent de le structurer, afin d'explicitier les dispositions générales (I), les émoluments administratifs qui sont concernés avec le système de calcul des taxes (II), les autres taxes spéciales liées au règlement sur le plan d'affectation communal (III), la grille tarifaire selon les types de prestations (IV), les dispositions communes en matière d'exigibilité et voies de droit (V) et enfin des dispositions finales abrogeant l'article 113 du règlement de 1984 (VI).

Ce projet de nouveau règlement se fonde sur le règlement-type du Canton et ceux de différentes communes de taille semblable à Prévèrenges, entrés en vigueur récemment.

### 4.2 Chapitres et articles

#### CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### **Article 1. Objet**

Voir le texte.

##### **Article 2. Cercle des assujettis**

Il s'agit de la personne qui requiert la prestation, soit le propriétaire du bien-fonds, le locataire autorisé à réaliser des travaux ou l'architecte/mandataire les représentant.

#### CHAPITRE II : ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

##### **Article 3. Prestations soumises à émolument**

Il s'agit des actes en lien avec une autorisation municipale de construire au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLATC) et qui nécessitent un travail et/ou une prestation de la part de l'administration. Cela concerne autant les procédures d'octroi des permis de construire au sens strict, que les autorisations de démolir, les changements de destination et toute autre demande en la matière. Le détail des actes soumis à émoluments figure dans la grille tarifaire *infra*.

##### **Article 4. Mode de calcul**

Comme l'exige le Canton, l'émolument est composé de deux taxes distinctes : une taxe fixe destinée à couvrir les frais administratifs de dossier et une taxe proportionnelle qui couvre les frais d'examen et d'analyse par les différents services de l'administration.

Le barème des taxes exposé dans la grille tarifaire a été inséré dans le corps même du règlement. Le Canton demande désormais que le montant des émoluments figure dans l'acte de compétence du Conseil communal, comme en matière de taxe relative au financement de l'équipement communautaire, par exemple. En effet, une délégation à la Municipalité n'est aujourd'hui plus possible. Cela s'explique du fait de la nature fiscale de ces émoluments, qui impose un strict respect du principe de la base réglementaire.

En vue de la fixation des montants proposés dans le règlement, le Service de l'urbanisme et des constructions a analysé sa pratique, le montant actuel des émoluments et leur adéquation aux coûts engendrés au sein de l'administration. Les actes soumis à émolument ont par conséquent été précisés et les taxes y relatives ont été adaptées en conséquence.

Une analyse de règlements semblables actuellement en vigueur dans d'autres communes vaudoises a également été effectuée. Les tarifs proposés sont ainsi en adéquation avec les pratiques existantes en la matière.

Les taxes fixes varient ainsi entre CHF 300.00 pour les permis et/ou autorisations standards qui engendrent moins de frais administratifs (travaux de minime et/ou de peu d'importance), et CHF 500.- pour les demandes liées à un permis avec enquête. Ces montants correspondent globalement à ceux admis dans l'ensemble du canton.

La taxe proportionnelle se détermine par un tarif minimum et un montant dépendant de l'importance de l'objet de la demande afin de respecter le principe d'équivalence. Ce dernier correspond en général à 3 ‰ du coût de construction. Il est porté à la connaissance du Service de l'urbanisme et des constructions via le formulaire de demande CAMAC (Centrale des autorisations cantonales), obligatoire pour tout projet devant être mis à l'enquête ou nécessitant des autorisations cantonales spécifiques (ECA, Police cantonale du commerce, Direction générale de l'environnement, Direction générale de la mobilité et des routes, etc.). En comparaison à d'autres communes, ce montant se situe dans la fourchette haute. Dans d'autres communes semblables, il varie entre 2 ‰ et 3 ‰. Le choix de ce montant proportionnel peut être justifié au regard des 40 ans de vie du règlement en vigueur, qui appliquait le montant maximum de 2 ‰ sans adaptation et plafonné à CHF 2'000.00, et par anticipation de la durée de vie probable d'une quinzaine d'années du nouveau règlement.

Ce système relatif à la taxe proportionnelle a été préféré à celui d'un tarif horaire comptabilisant le temps de chaque personne intervenant sur un dossier (responsable de la police des constructions, secrétaire, chef de service, responsable environnement, canalisations, etc.) pour ne pas surcharger les tâches du personnel déjà submergé et ouvrir la possibilité de contestations éventuelles de la part des assujettis sur l'évaluation du temps passé sur l'analyse d'un dossier. D'ailleurs, le tarif horaire complexifie le processus d'analyse qui devrait tenir compte soit du ¼ d'heure, de la ½ heure ou de l'heure lors de chaque intervention avec le système relativement lourd de gestion y relatif.

Le montant minimal est donc calculé sur la base de la pratique du temps moyen consacré à l'examen de chaque dossier en tenant compte des différents degrés d'intervention (responsable de la police des constructions, secrétariat, contrôle en lien avec les collecteurs d'eau et les aménagements extérieurs). Le solde garantit à la fois la couverture des frais et le principe d'équivalence par le montant maximal calculé au ‰ du CFC 2.

#### **Article 5. Frais annexes**

Les frais annexes sont engendrés directement par la requête, comme les frais d'insertion dans le journal ou le recours à des mandataires extérieurs (analyse énergétique, environnementale, etc.). Ils sont facturés à prix coûtant au requérant.

### CHAPITRE III : AUTRES TAXES SPÉCIALES SELON ART. 4 de la Loi sur les communes (LC)

#### **Article 6. Places de stationnement**

Toute construction, installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations, voire d'un changement d'affectation, doit disposer, sur fonds privé ou à proximité immédiate, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux-roues.

Pour les véhicules automobiles, deux-roues motorisés et cycles, le nombre de places de stationnement est fixé par la Municipalité, en application des normes VSS SN en vigueur ou de leurs recommandations.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de réaliser sur son propre fonds ou à proximité les places imposées ci-dessus, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une taxe. Le montant de la taxe doit en principe être calculé en fonction des coûts de construction économisés, moins la diminution de valeur résultant de la perte de l'avantage de disposer de ses propres places de parc. Des critères schématiques, basés sur la probabilité et l'expérience moyenne, peuvent toutefois être appliqués. Il n'est ainsi pas forcément nécessaire de tenir compte des coûts de construction économisés, mais il est permis de se baser sur des situations moyennes. Le montant de la taxe est déterminé selon plusieurs critères, dont le coût moyen

d'aménagement de places de parc notamment. En tout état de cause, le calcul du montant de la taxe doit tenir compte d'un montant minimal et maximal fixé schématiquement selon la région concernée.

#### **Article 7. Places de jeux**

Pour chaque immeuble à partir de cinq logements, nouveau ou transformé, des places de jeux doivent être aménagées. La surface de chaque place de jeux ne peut pas être inférieure à 40 m<sup>2</sup> et doit être proportionnée à l'ampleur du projet.

Une dérogation peut être accordée par la Municipalité à la demande du propriétaire si des places de jeux publiques sont déjà réalisées à proximité directe de la parcelle ou lorsque la Municipalité l'estime justifié. Une taxe est alors demandée pour la participation à leur entretien.

#### **Article 8. Indice de verdure**

Cet article anticipe la mise en vigueur du nouveau règlement sur le plan d'affectation communal (RPACom). Afin de préserver les surfaces perméables et végétalisées, un indice de verdure sera à respecter. Cet indice correspond à la part de surface non bâtie d'une parcelle sur laquelle le sol est perméable et végétalisé.

La Municipalité pourra accorder des dérogations en cas d'impossibilité de respecter cet indice. Il pourra ainsi être reporté en toiture, conformément aux exigences de la norme SIA, ou à travers des compensations écologiques. Dans ce dernier cas, une taxe pourra alors demandée pour la participation à leur mise en place et à leur entretien.

CHAPITRE IV : GRILLE TARIFAIRE**Article 9. Permis de construire / démolir**

9.1 Examen de la demande et octroi du permis d'implantation	
Brève définition	Cette procédure est utilisée pour les projets importants ou ayant un fort impact sur l'aménagement du territoire et l'environnement. Elle permet au requérant d'obtenir une autorisation concernant l'implantation, la hauteur, le volume et même l'affectation de l'ouvrage et les préavis cantonaux y relatifs. Elle est rarement utilisée.
2023	- Taxe fixe de CHF 300.00 + taxe proportionnelle de 3 ‰ du coût des travaux CFC 2, minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
9.2 Concertation, examen préalable d'un dossier en vue du dépôt d'une demande de permis de construire	
Brève définition	Il s'agit des demandes préalables avant mise à l'enquête. Elles concernent les séances de concertation avec les requérants et l'analyse réglementaire des projets, qui nécessitent souvent plusieurs échanges pour aboutir au projet finalisé.
2023	- Taxe fixe de CHF 100.00 + taxe proportionnelle de 0,75 ‰ du coût des travaux CFC 2, minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
9.3 Demande de permis de construire avec enquête publique portant sur les nouvelles constructions, agrandissements, transformations et dépendances	
Brève définition	Il s'agit des travaux de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment. Il y a ici un examen formel des dossiers déposés à effectuer avant l'ouverture de l'enquête publique et de l'envoi à la CAMAC, en regard des articles 69/73 RLATC (signatures des documents officiels, rapport amiante, plan de protection incendie, justificatifs énergétiques, etc.), ainsi qu'une analyse matérielle (réglementaire) à entreprendre en regard des lois et règlements en vigueur.
2023	- Taxe fixe de CHF 500.00 + taxe proportionnelle de 3 ‰ du coût des travaux CFC 2, minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, 2 ‰ CFC 2 de la construction (minimum CHF 50.00 et maximum CHF 2'000.00, par bâtiment).
9.4 Objets dispensés d'autorisation de construire	
Brève définition	Il s'agit de travaux de minime importance dispensés d'autorisation de construire selon les art. 103 LATC et 68a RLATC Ces objets nécessitent néanmoins un examen et la municipalité doit se prononcer. Exemples : cabanons de jardin jusqu'à 8 m <sup>2</sup> , pergolas jusqu'à 12 m <sup>2</sup> , divers aménagements extérieurs, panneaux solaires, etc.
2023	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 150.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
9.5 Demande de permis de construire sans enquête publique	
Brève définition	Il s'agit de travaux de peu d'importance selon les art. 111 LATC et 72d RLATC. Ces travaux sont dispensés d'enquête publique pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de

	protection, en particulier à ceux des voisins. Les contrôles sont les mêmes que pour les projets soumis à enquête publique. Exemples : transformations intérieures, modifications mineures d'un projet autorisé, isolation périphérique, places de parc (jusqu'à 3), murets, escaliers, etc.
2023	- Taxe fixe de CHF 300.00 + taxe proportionnelle de 3 ‰ du coût des travaux CFC 2, mais minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>9.6 Demande de permis de construire complémentaire</b>	
Brève définition	Cette procédure concerne les modifications en cours de projet qui ne portent que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. La procédure est la même que pour une enquête principale.
2023	- Taxe fixe de CHF 250.00 + taxe proportionnelle de 3 ‰ du coût des travaux CFC 2, mais au minimum CHF 150.00.
1984	- Actuellement, taxe de CHF 50.00.
<b>9.7 Prolongation du permis de construire</b>	
Brève définition	Un permis de construire est valable deux ans. Si le requérant ne l'a pas utilisé durant cette période et qu'il a toujours l'intention de réaliser les travaux, ledit permis peut être prolongé d'une année sur demande.
2023	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 150.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>9.8 Mise en conformité / régularisation</b>	
Brève définition	Sur la base d'un constat des travaux réalisés sans autorisation et/ou illicites, la régularisation de ceux-ci est exigée a posteriori pour les rendre conformes au droit. Le cas peut être également dénoncé à la Préfecture, qui peut appliquer une contravention selon l'art. 130 LATC. Dans ce cas, cet émolument s'ajoute à cette dernière et à ceux de la procédure définie pour la mise en conformité (cf. 9.2 à 9.5).
2023	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 300.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>9.9 Demande de permis de démolir</b>	
Brève définition	Il s'agit de demandes portant sur des démolitions/démantèlements d'ouvrages existants. Les contrôles sont les mêmes que pour les permis de construire.
2023	- Taxe fixe de CHF 200.00 + taxe proportionnelle de 1 ‰ du coût des travaux CFC 2 de la démolition, mais minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, taxe de CHF 50.00.
<b>9.10 Demande de permis de construire ou de démolir retirée pendant ou après enquête publique</b>	
Brève définition	Il s'agit du cas où le requérant retire sa demande une fois le dossier parti à l'enquête.
2023	- Taxe fixe de CHF 150.00 + taxe proportionnelle de 1,5 ‰ du coût des travaux CFC 2, mais minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, uniquement frais d'insertion.
<b>9.11 Permis de construire ou de démolir refusé</b>	
Brève définition	Dans le cas où le refus de permis est décidé par la Municipalité à la suite d'une procédure totalement conclue (requête, analyse, enquête publique, etc.).
2023	- Taxe fixe de CHF 200.00 + taxe proportionnelle de 1,5 ‰ du coût des travaux CFC 2, mais minimum CHF 300.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

9.12 Permis de construire ou de démolir non utilisé	
Brève définition	Il s'agit d'un permis caduc après son délai de validité.
2023	- Taxe du permis de construire délivré pas remboursée.
1984	- Actuellement, taxes et/ou frais du permis de construire délivré pas remboursés.
9.13 Examen d'un fractionnement parcellaire	
Brève définition	Cela concerne l'analyse d'un fractionnement de parcelles dont la faisabilité réglementaire doit être vérifiée et approuvée.
2023	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 200.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

## Article 10. Permis d'habiter / utiliser

10.1 Nouvelles constructions, agrandissements, transformations et dépendances	
Brève définition	Cette procédure conclut la demande de permis de construire par une ou plusieurs visites d'inspection/examen de la conformité, salubrité et sécurité des constructions.
2023	- Taxe fixe de CHF 200.00 + taxe proportionnelle selon le coût horaire, mais limitée à 50% de la taxe du permis de construire, minimum CHF 150.00.
1984	- Actuellement, 0.5 ‰ de la valeur de la construction ou transformation soumises à autorisation.

## Article 11. Frais annexes

11.1 Plans d'affectation et règlements en format papier	
Brève définition	Travail effectué par le secrétariat, intégrant les frais de matériel, et par un prestataire externe.
2023	- Taxe fixe de CHF 20.00 payée avant envoi + prix coûtant selon facture du prestataire.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
11.2 Frais de photocopies	
Brève définition	Travail effectué par le secrétariat, intégrant les frais de matériel.
2023	- Selon nombre, format et temps de travail.
1984	- Actuellement, frais selon facture du prestataire.
11.3 Reproduction de dossier par un prestataire externe	
Brève définition	Travail effectué par le secrétariat, intégrant les frais de matériel, et par un prestataire externe.
2023	- Taxe fixe de CHF 50.00 payée avant envoi + prix coûtant selon facture du prestataire.
1984	- Actuellement, frais selon facture du prestataire.
11.4 Transmission du dossier à la Commission consultative d'urbanisme	
Brève définition	Un requérant peut décider de transmettre son dossier à la commission consultative d'urbanisme.
2023	- Taxe fixe pour une 1re transmission de CHF 200.00 et de CHF 500.00 pour une 2e transmission.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
11.5 Commission de salubrité	
Brève définition	Il s'agit de la visite d'inspection de la commission de salubrité, qui ne se déplace que si une demande motivée lui est adressée par écrit et que des contacts auprès du propriétaire/bailleur ont déjà été entrepris (cf. copie des démarches) pour des motifs de salubrité des constructions relatives à diverses nuisances (humidité, moisissures, températures, bruit, odeurs, présence d'animaux, etc.), de sécurité des constructions relatives aux recommandations en lien avec les accidents (bpa) et aux directives et

	prescriptions incendie (AEAI) et de respect des cadres réglementaires communaux (PGA, RCCAT) et légaux cantonaux (LATC et RLATC).
2023	- Taxe fixe de CHF 300.00/visite.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>11.6 Contrôle de la sécurité / salubrité / conformité des travaux</b>	
Brève définition	Il s'agit des visites inopinées, ou non, en cours de chantier pour vérifier la conformité des constructions en cours de réalisation. La taxe n'est perçue que si une non-conformité est constatée et un rapport y relatif effectué.
2023	- Taxe fixe de CHF 200.00.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

## Article 12. Autres taxes spéciales

<b>12.1 Place de stationnement manquante à l'extérieur</b>	
Brève définition	Si une dérogation à l'obligation de disposer de places de stationnement extérieures selon le règlement du PACom est octroyée, une taxe spéciale compensatoire est demandée.
2023	- Taxe fixe minimale de CHF 12'000.00 et maximale de CHF 15'000.00/place.
1990	- Une contribution compensatoire de CHF 5'000.00/place est perçue
<b>12.2 Place de stationnement manquante à l'intérieur</b>	
Brève définition	Si une dérogation à l'obligation de disposer de places de stationnement intérieures selon le règlement du PACom est octroyée, une taxe spéciale compensatoire est demandée.
2023	- Taxe fixe minimale de CHF 35'000.00 et maximale de CHF 40'000.00/place.
1990	- Une contribution de CHF 5'000.00/place est perçue
<b>12.3 Place de jeux</b>	
Brève définition	Si une dérogation à l'obligation de faire une place de jeux selon le règlement du PACom est octroyée, une taxe spéciale compensatoire est demandée pour la participation à l'entretien des places de jeux communales existantes.
2023	- Taxe fixe de CHF 15'000.00 pour immeuble de 5 logements et variable de CHF 3'000.00 par logement supplémentaire.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>12.4 Indice de verdure</b>	
Brève définition	Si l'indice de verdure minimal fixé par le règlement du PACom ne peut pas être atteint sur une parcelle, une taxe spéciale compensatoire peut être due pour que la commune mette en place des mesures de compensations écologiques.
2023	- Taxe fixe de CHF 20.00/m <sup>2</sup> de surface perméable et végétalisée manquante.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

## Article 13. Occupation du domaine public

<b>13.1 Utilisation temporaire du domaine public</b>	
Brève définition	Il s'agit de l'octroi de permis de fouille et/ou d'utilisation temporaire du domaine public à diverses fins.
2023	- Taxe fixe de CHF 100.00 + taxe proportionnelle CHF 20.00 forfait/jour/fouille < 5 m <sup>2</sup> , CHF 4.00/m <sup>2</sup> /jour/fouille > 5 m <sup>2</sup> et CHF 1.00/m <sup>2</sup> /jour pour tout dépôt (installations de chantier, échafaudage, pont-roulant, camion échelle ou citerne, benne, etc.), minimum CHF 50.00.
1979	Chantier, dépôts de matériaux, ponts-volants, bennes sur trottoir ou chaussée (DP) : par m <sup>2</sup> et par jour CHF 0,15 min. par jour CHF 3.00, minimum par cas CHF 15.00.

	Échafaudages sur trottoir ou chaussée (DP) : doit permettre la libre circulation des piétons idem tarif A (par mètre linéaire et par jour). Fouilles (le métrage comprendra aussi bien la surface de la fouille proprement dite que celle occupée par les déblais : Par simplification : surface de la fouille x 2) par m <sup>2</sup> et par jour CHF 1.00, minimum par jour Fr. 15.00.
<b>13.2 Occupation d'une place de parc</b>	
2023	- Taxe fixe de CHF 25.00/jour.
1979	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
<b>13.3 Annonce hors délai</b>	
Brève définition	Cet émolument porte sur l'annonce d'une occupation hors délai, ce qui ne permet pas de sécuriser et/ou informer les usagers d'une occupation à quelle que fin que ce soit.
2023	- Taxe fixe de CHF 100.00.
1979	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

#### Article 14. Autres autorisations

<b>14.1 Permis d'installation de citernes d'hydrocarbures jusqu'à 5'999 litres</b>	
Brève définition	Autorisation d'installation nécessitant la constitution d'un dossier, d'un contrôle et d'un suivi statistique.
2023	- Taxe fixe de CHF 100.00.
1984	- Actuellement, taxe fixe de CHF 25.00.
<b>14.2 Permis d'installation citerne d'hydrocarbures dès 6'000 litres</b>	
Brève définition	Idem ci-dessus avec le respect de normes plus strictes.
2023	- Taxe fixe de CHF 200.00.
1984	- Actuellement, taxe fixe de CHF 50.00.
<b>14.3 Déclaration de conformité pour les plaques professionnelles</b>	
Brève définition	Il s'agit de l'autorisation d'utiliser des plaques professionnelles qui nécessite une visite de conformité du garage.
2023	- Taxe fixe de CHF 100.00 + taxe proportionnelle de CHF 50.00/renouvellement et CHF 200.00/nouvelle demande.
1984	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

### CHAPITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES

#### Article 15. Exigibilité

Comme toutes les taxes communales, les émoluments sont payables à 30 jours et portent intérêt conformément à l'arrêté d'impôt communal en vigueur.

#### Article 16. Avance de frais

Voir le texte.

#### Article 17. Voies de droit

S'agissant d'une taxe communale, les émoluments en matière d'aménagement du territoire et police des constructions sont susceptibles d'un recours en première instance à la Commission communale de recours en matière d'impôt (CCRI), puis en deuxième instance au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (CDAP).

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

### **Article 9. Abrogation**

L'entrée en vigueur du nouveau règlement abroge toutes les dispositions antérieures.

### **Article 10. Entrée en vigueur**

Dès l'approbation du règlement par la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS).

## **5 Procédure**

Le projet de règlement a été soumis à l'examen préalable du Canton (Direction générale du territoire et du logement (DGTL)) le 10 novembre 2022.

Dans son rapport d'examen préalable du 9 février 2023, la DGTL n'a pas formulé de remarques de fond. Plusieurs modifications ayant été introduites par la suite, le projet a de nouveau été déposé pour ultime contrôle le 19 juin 2023. La DGTL a donné son accord lors d'un ultime contrôle le 17 juillet 2023.

Le projet de règlement doit maintenant être adopté par le Conseil communal, puis être soumis à l'approbation de la Cheffe du département compétent via la DGTL.

L'entrée en vigueur du règlement suivra, sous réserve d'un recours auprès de la cour constitutionnelle ou encore d'un référendum. Dès son entrée en force, le nouveau règlement abrogera l'actuel article 113 du règlement communal du plan d'extension et de la police des constructions.

Le projet de règlement est joint en annexe du présent préavis.

## **6 Incidences financières**

Globalement, on constate une tendance à la complexification des dossiers déposés au service de l'urbanisme et des constructions. Même si cette réalité est en relation directe avec le surplus de charge de travail occasionné, les revenus dépendent non seulement de ce fait, mais aussi et surtout de l'importance des objets soumis à examen (cf. grille tarifaire selon le type de procédure). À titre d'exemple, pour l'année 2022, une comparaison entre les relevés du compte 410.4313.1 (CHF 19'726.65) et une simulation avec les tarifs proposés dans le nouveau règlement illustre ce qu'auraient pu être les revenus si celui-ci avait été en vigueur, soit CHF 100'318.90. Cette projection est principalement due au passage du plafond de la taxe proportionnelle de 2 à 3 ‰ sans plafonnement à CHF 2'000.00.

Ainsi, les tarifs prévus dans le nouveau règlement permettraient de bien mieux couvrir les coûts et frais d'instruction des dossiers dès son entrée en vigueur et pour les prochaines années.

Il est encore important de rappeler que le montant du compte 410.4313.1 est difficilement prévisible dans le cadre de l'établissement du budget, étant donné qu'il ne concerne que des constructions privées, donc uniquement dépendantes de l'importance des projets issus d'initiatives et de volontés de développement des requérants qui peuvent varier de manière conséquente d'une année à l'autre.

## **7 Conclusion**

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

## LE CONSEIL COMMUNAL DE PRÉVERENGES

- vu le préavis municipal n° 4/23 du 21 août 2023,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

### DÉCIDE

- d'adopter le règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 août 2023.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Delacrétaz

M.-A. Burdet

**Délégué de la Municipalité :**

M. Hervé Nusbaumer

**Proposition de date pour la première séance de la Commission :**

Mardi 26 septembre 2023 à 19h30

**Lieu :**

Foyer du Château

**Annexe :**

- Projet de règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions, 2023.

Préverenges, le 30 août 2023