



AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis no 86/15

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mme Marie-Josée Rigby, M Claude Favre, M Georges Bochud (absent, excusé), M. Vincent Lapaire (absent, excusé) et M. Daniel Corod (président) s'est réunie le mercredi 27 avril 2016 .

Elle remercie Mme Martine Baud, Municipale responsable du préavis, d'avoir répondu à toutes nos questions.

Justification des nouveaux tarifs

L' actuel Règlement sur les taxes perçues en matière de police des constructions est en vigueur dans la Commune de Prangins depuis 2007. Si nous pouvons nous déclarer satisfaits jusqu'à maintenant, il est certain que la valeur des taxes qui y figurent ne correspond plus du tout aux coûts usuels des émoluments et contributions de remplacement actuellement encaissés par les collectivités publiques.

La Municipalité a décidé de revoir son tarif de 2007 d'une part parce que, suite aux allègements réglementaires, nous n'avons plus de base juridique pour facturer le travail qui est fait en interne pour l'analyse des dossiers d'installation de panneaux solaires et, d'autre part, parce que dans le tarif 2007 ne sont pas considérées les tâches inhérentes au traitement de la planification du territoire.

Ces tâches ne sont pas facturées par toutes les communes. Cependant, ces dossiers de planification demandent de plus en plus d'implication au niveau des autorités communales et de l'administration. Il nous a donc paru logique d'introduire ce paramètre dans notre nouveau tarif.

Les projets de construction (demandes de permis de construire) ont toujours été facturés. Ce sont les projets de planification qui ne l'étaient pas. Il faut bien distinguer les deux choses. Une planification, soit un plan de quartier, n'est pas une demande de permis de construire. Pour construire, lorsqu'il y a un plan de quartier, il faut que celui-ci soit légalisé dans un premier temps par la Commune et par le Canton puis par l'établissement d'un permis de construire. Il s'agit de deux choses bien distinctes et de montants bien distincts.

Le tarif sur les émoluments a toujours figuré en annexe du Règlement de police des constructions. Ce n'est donc pas parce qu'on révisé ce tarif que l'on ne peut plus, par la suite, faire une révision du sus-nommé règlement.

Ce Règlement de police des constructions est lié au Plan général d'affectation (PGA), qui définit les différentes zones et leur potentiel constructible, donc une partie de la capacité de développement de la commune (l'autre partie étant définie par les différents plans en vigueur).

Le Règlement de police des constructions ne peut donc être révisé tant que le potentiel de développement auquel la Commune a droit n'est pas défini.

Le potentiel de développement de la commune est soumis aux conditions de l'application de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Ces conditions sont en négociation au niveau régional et doivent encore être avalisées par le Grand Conseil.

Il se passera donc probablement des mois avant que la Municipalité soit au clair sur le sujet.

Cette action a une incidence certaine sur les finances communales lorsque l'on connaît les nombreux projets de construction qui sont en préparation sur le territoire communal.

Quant aux procédures d'aménagement du territoire, le principe de la prise en charge par les propriétaires fonciers concernés demeure. Cela signifie que la commune n'a rien à déboursier dans le cadre de l'élaboration des Plans partiels d'affectation (PPA) et des Plans de quartier (PQ), à moins qu'elle ne soit elle-même propriétaire des terrains.

NB : Une planification, soit un plan de quartier (PQ), n'est pas une demande de permis de construire ; pour construire il faut un plan de quartier légalisé et un permis de construire. Il s'agit de deux montants distincts.

En se munissant de ce nouveau règlement sur les tarifs qu'il comporte, la Municipalité se dote de dispositions qui lui permettront de gérer correctement toute la partie financière en relation avec la police des constructions.

Tableau des tarifs actuels et nouveaux

	Actuel CHF	Nouveau CHF
Forfait administratif pour tout dossier	200.00	
Autorisation municipale	80.00	
Ouvrages dépassant 5 millions 1,2 o/oo maximum	15'000.00	
Permis de construire 1,7 o/oo minimum	200.00	
Permis d'habiter 0,5 o/oo minimum inchangé	100.00	
Permis de construire 2 o/oo minimum		200.00
Autorisation dispensée d'enquête publique		300.00
Permis de construire pas nécessaire		100.00
Prolongation validité du permis de construire		200.00
Permis de construire complémentaire 2 o/oo minimum		200.00
Demande d'autorisation préalable d'implantation 1 o/oo min		200.00
Montant contribution compensatoire		
pour places de stationnement	4'000.00	10'000.00
Demande préalable d'un émolument en fonction de l'importance du projet		100.00 à 500.00

Le nouveau règlement fait ressortir qu'un montant de 2 fr. par mètre carré sera perçu auprès des propriétaires ou promoteurs, cela lors de l'établissement d'un Plan de quartier. Cela est nouveau pour la Commune de Prangins, qui jusqu'à présent ne percevait que les émoluments prévus dans le règlement actuel en vigueur.

Exemple :

Pour un plan de quartier de 10'000 m², le montant à payer sera de :

10'000 m² X CHF 2.00 = CHF 20'000.00

A relever aussi qu'il est prévu un montant de CHF 10'000.00 pour la création de places de stationnement si, lors de la mise à l'enquête, il s'avère qu'un nombre insuffisant de places ne peut être créé. Il reste dans la commune des terrains constructibles où le nouveau règlement pourrait entrer en vigueur. Actuellement, cette taxe n'existe pas. Cela permet à la Commune de rentrer plus ou moins dans ses frais, car lors de mises à l'enquête ou de plans de quartier, cela peut durer plusieurs mois, voire des années.

Amendement 2 pour Art. 8 point 2 : La commission propose un amendement pour que le montant de CHF 10'000.0 soit porté à 13'000.00

Exemple :

Une mise à l'enquête pour une villa seule, le règlement rentre en ligne de compte :

une construction de CHF 800'000.00 à 2.0/00 = CHF 1'600.00

L'émolument pour l'examen préalable et définitif du plan de quartier établi sur l'initiative et aux frais des propriétaires sera calculé sur la base d'une convention propre à chaque projet. (art.67 al.2 LATC)

Amendement 1 pour Art. 7 - 7a : La commission propose l'ajout de ce texte : Toute vacation supplémentaire justifiée par des membres de la Municipalité ou d'un consultant technique sera facturée en supplément du prorata du temps consacré, au tarif horaire facturé par les intervenants. (avocat, bureau spécialisé, expertises ...) ceci, en fonction de l'augmentation éventuelle des coûts. En cas de refus du plan, le montant est réduit de moitié. La Municipalité peut exiger le versement d'un acompte.

La commission formule le souhait que la Municipalité, après ratification du règlement par le Conseil communal, transmette le plus vite possible au chef du département compétent ledit règlement, car nous avons déjà assez perdu de temps depuis l'acceptation en Municipalité le 13 juillet 2015.

Conclusions

Au vu des observations générales et particulières qui précèdent, la commission chargée de l'étude du préavis 86/15, unanime, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

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 (Licom) ;
l'art. 47, alinéa 2, point 6 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 ;
le règlement du 19 décembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) ;
le préavis municipal no 86/15 concernant l'Approbation d'un règlement communal sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et des constructions qui remplace et abroge le tarif concernant les émoluments relatifs au permis de construire, d'habiter ou d'utiliser de 2007

vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

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

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'adopter le préavis municipal no 86/15 concernant l'approbation d'un règlement communal sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et des constructions, qui remplace et abroge le tarif concernant les émoluments relatifs au permis de construire, d'habiter ou d'utiliser de 2007 ;
2. d'approuver le règlement communal sur la perception des émoluments et contributions dus en matière d'aménagement du territoire et des constructions qui remplace et abroge le tarif concernant les émoluments relatifs au permis de construire, d'habiter ou d'utiliser de 2007 ;
3. de fixer son entrée en vigueur, dès son approbation par le Chef du Département compétent.

Prangins, le 27 avril 2016

La Commission d'étude du préavis 86/15

Marie-Josée RIGBY _____

Claude FAVRE _____

Georges BOCHUD _____

Vincent LAPAIRE _____

Daniel COROD  (président)