



AU CONSEIL COMMUNAL DE
CHAVANNES-DES-BOIS

Préavis municipal 07/2022 concernant l'adoption d'un nouveau règlement communal relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le règlement sur la perception des émoluments dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions actuellement en vigueur dans notre commune est basé, au moins en partie, sur des tarifs forfaitaires. A titre d'exemple, la taxe que la Commune de Chavannes-des-Bois prélève pour l'octroi d'un permis de construire est de 1 ‰ de la valeur des travaux, mais au minimum 50 CHF.

Ainsi, et toujours à titre d'exemple, l'octroi d'un permis de construire pour un projet d'une valeur de 5'000'000 CHF génère un émolument de 5'000 CHF, tandis que le même émolument pour un projet d'une valeur de 100'000 CHF s'élève à 100 CHF, ceux-ci étant indépendamment du temps réel que l'administration communale consacre aux dossiers respectifs.

Dans l'acquittement de taxes et émoluments, un des principes juridiques à respecter est celui de l'équivalence des prestations, qui découle du principe de la proportionnalité et de l'interdiction de l'arbitraire. Le montant de chaque émolument doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie.

Par ailleurs, une tarification entièrement forfaitaire va aussi contre le principe que les émoluments sont perçus pour couvrir les coûts des prestations fournies aux constructeurs et, par conséquent, une administration ne devrait ni faire de bénéfice, ni être déficitaire dans la délivrance de ces prestations.

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal une révision du texte du règlement communal relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions, dans le respect des principes susmentionnés. Ce nouveau texte supprime le tarif entièrement forfaitaire lié à l'octroi des permis de construire et, en même temps, introduit un système mixte basé sur une taxe fixe et une taxe proportionnelle pour toute prestation fournie.

Par ailleurs, la révision du texte du règlement permet également d'apporter certaines précisions afin de faciliter son interprétation et d'assurer plus de cohérence dans la facturation des prestations. Notamment, les différentes prestations et leurs coûts respectifs sont désormais détaillés pour une meilleure transparence des services fournis.

Finalement, le nouveau texte prévoit explicitement que les honoraires des spécialistes externes sont refacturés au constructeur, en sus des taxes fixe et proportionnelle dues pour la prestation fournie par l'administration communale. Cette clarification est particulièrement importante pour notre commune, vu que l'étude technique des dossiers de construction est externalisée au Service Technique Intercommunal (STI).

Ce nouveau texte a également été transmis au Service du Développement Territorial (SDT) qui l'a validé étant conforme aux législations en vigueur.

Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chavannes-des-Bois

- Vu le Préavis municipal 07/2022 relatif à l'adoption d'un nouveau règlement communal relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions
- Où le rapport de la Commission ad-hoc
- Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

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

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 novembre 2022

MUNICIPALITE DE CHAVANNES-DES-BOIS

Le Syndic

La Secrétaire

Roberto Dotta

Samantha Martin



Annexes : Règlement communal relatif aux émoluments administratifs



Conseil communal de Chavannes-des-Bois

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Dans sa séance du 12 décembre 2022, le Conseil communal de Chavannes-des-Bois

Décide

- **D'adopter le préavis municipal 05/2022 - Budget 2023 avec l'amendement suivant :**
Ligne 450.3810 – de CHF 14'500.- à CHF 0.-

Accepté à la majorité avec 1 abstention.

- **D'adopter le préavis municipal 06/2022 : Remplacement du tracteur communal**

Accepté à l'unanimité.

- **D'adopter le préavis municipal 07/2022 : Adoption d'un nouveau règlement communal relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions.**

Accepté à la majorité avec 1 refus et 3 abstentions.

Conformément aux articles 107 et ss LEPD pour les objets soumis au référendum, la demande doit être annoncée par écrit à la Municipalité dans un délai de 10 jours dès l'affichage des décisions du Conseil communal.

Concernant les décisions soumises préalablement à approbation cantonale, un référendum ne sera possible qu'après la publication de cette dernière dans la feuille d'avis officiel.

L'extrait conforme : l'attestant

CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DES-BOIS

La Présidente

Rita Alma



Le Secrétaire

Aurélien Matti



**REGLEMENT CONCERNANT LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS
EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES
CONSTRUCTIONS**

2022

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) ;
- le règlement générale communal du 30 septembre 2002 sur l'aménagement du territoire et les constructions ;

É D I C T E :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet	<u>Article premier</u> Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs 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 des contributions.
Cercle des assujettis	<u>Art. 2</u> Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3.

II. ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments	<u>Art. 3</u> Sont soumises à émolument les prestations en lien avec des procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment : a) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive de permis pour l'objet de construction b) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser c) les prestations liées aux demandes de permis refusées et aux projets retirés Le terme « construction » désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection, changement d'affectation, exploitation de matériaux, ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis.
Mode de calcul	<u>Art. 4</u> L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle conformément à l'article 6 du présent règlement.

La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier.

Aucun émolument dû ne peut être remboursé en cas d'abandon du projet de construction ou en cas de construction partielle.

Frais de
mandataires
et frais
annexes

Art. 5 Les frais ou honoraires nécessaires au traitement du dossier qui sont facturés à la commune de Chavannes-des-Bois par des tiers ou spécialistes, comme par exemple les bureaux techniques, les ingénieurs, les géomètres, les urbanistes et les avocats, sont à la charge de l'auteur de la demande de permis de construire.

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

Tarifs

Art. 6 La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire de 135 CHF.

Les taxes fixe et proportionnelle sont applicables selon la prestation comme suit :

Prestation	Taxe fixe (CHF)	Taxe proportionnelle (CHF)
Permis de construire (mise à l'enquête)	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 10'000.-
Permis de construire (dispensé d'enquête)	100.-	Tarif horaire Min 100.- Max 10'000.-
Permis de construire (demande préalable)	100.-	Tarif horaire Min 100.- Max 10'000.-
Permis d'implantation	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 10'000.-
Prolongation permis de construire	50.-	-
Autorisation complémentaire	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 3'000
Permis d'habiter ou d'utiliser	50.-	Tarif horaire Min 100.- Max 1'000
Autorisation municipale	150.-	-
Renonciation au permis de construire après enquête ou refus de permis de construire	50.-	Tarif horaire Min 100.- Max 500.-
Contrôle des travaux	100.-	Tarif horaire Max 10'000.-

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité Art. 7 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès la délivrance du permis de construire, d'habiter ou d'utiliser ou dès la décision rendue.

Pour la demande préalable, l'émolument administratif 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 d'intérêt moratoire fixé par le Conseil d'Etat en matière d'impôts directs.

Voies de droit Art. 8 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 de la 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.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation Art. 9 Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement, notamment le *Règlement communal sur la perception des émoluments dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions* du 11 août 2004.

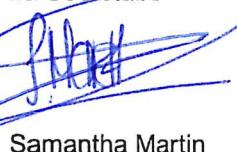
Entrée en vigueur Art. 10 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 novembre 2022

Le Syndic


Roberto Dotta

La Secrétaire


Samantha Martin



Ainsi adopté par le conseil communal dans sa séance du 12 décembre 2022

La Présidente

Le Secrétaire

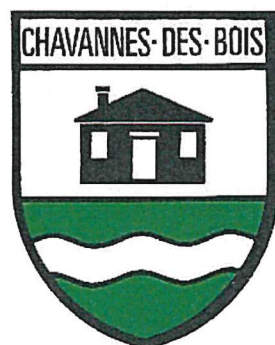
Rita Alma

Aurélien Matti

Approuvé par le département compétent

La cheffe du Département des institutions et du territoire :

Lausanne, le _____



**REGLEMENT CONCERNANT LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS
EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES
CONSTRUCTIONS**

2022

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) ;
- le règlement générale communal du 30 septembre 2002 sur l'aménagement du territoire et les constructions ;

É D I C T E :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet Article premier Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs 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 des contributions.

Cercle des assujettis Art. 2 Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3.

II. ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments Art. 3 Sont soumises à émolument les prestations en lien avec des procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment :

- a) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive de permis pour l'objet de construction
- b) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser
- c) les prestations liées aux demandes de permis refusées et aux projets retirés

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

Mode de calcul Art. 4 L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle conformément à l'article 6 du présent règlement.

La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier.

Aucun émolument dû ne peut être remboursé en cas d'abandon du projet de construction ou en cas de construction partielle.

Frais de
mandataires
et frais
annexes

Art. 5 Les frais ou honoraires nécessaires au traitement du dossier qui sont facturés à la commune de Chavannes-des-Bois par des tiers ou spécialistes, comme par exemple les bureaux techniques, les ingénieurs, les géomètres, les urbanistes et les avocats, sont à la charge de l'auteur de la demande de permis de construire.

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

Tarifs

Art. 6 La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire de 135 CHF.

Les taxes fixe et proportionnelle sont applicables selon la prestation comme suit :

Prestation	Taxe fixe (CHF)	Taxe proportionnelle (CHF)
Permis de construire (mise à l'enquête)	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 10'000.-
Permis de construire (dispensé d'enquête)	100.-	Tarif horaire Min 100.- Max 10'000.-
Permis de construire (demande préalable)	100.-	Tarif horaire Min 100.- Max 10'000.-
Permis d'implantation	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 10'000.-
Prolongation permis de construire	50.-	-
Autorisation complémentaire	200.-	Tarif horaire Min 200.- Max 3'000
Permis d'habiter ou d'utiliser	50.-	Tarif horaire Min 100.- Max 1'000
Autorisation municipale	150.-	-
Renonciation au permis de construire après enquête ou refus de permis de construire	50.-	Tarif horaire Min 100.- Max 500.-
Contrôle des travaux	100.-	Tarif horaire Max 10'000.-

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité Art. 7 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès la délivrance du permis de construire, d'habiter ou d'utiliser ou dès la décision rendue.

Pour la demande préalable, l'émolument administratif 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 d'intérêt moratoire fixé par le Conseil d'Etat en matière d'impôts directs.

Voies de droit Art. 8 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 de la 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.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation Art. 9 Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement, notamment le *Règlement communal sur la perception des émoluments dus en matière d'aménagement du territoire et de constructions* du 11 août 2004.

Entrée en vigueur Art. 10 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 novembre 2022

Le Syndic

Roberto Dotta

La Secrétaire

Samantha Martin



Ainsi adopté par le conseil communal dans sa séance du 12 décembre 2022

La Présidente

Le Secrétaire



Rita Alma



Aurélien Matti

Approuvé par le département compétent

La cheffe du Département des institutions et du territoire :

Lausanne, le _____