

RAPPORT-PRÉAVIS

N° 2022/47

AU CONSEIL COMMUNAL

**Réponse à la motion de M. le Conseiller communal
Pierre Wahlen intitulée « Pour une révision des
taxes et émoluments liés à la construction »**

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

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 17 mai à 19h00
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférence N° 1

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

La Municipalité a déposé auprès du Conseil communal le préavis N° 69/2017 pour lequel elle a demandé les moyens nécessaires à un renforcement de l'effectif de la Police des constructions. Dans ce cadre et afin d'alléger la charge financière que ce renforcement allait entraîner, la Municipalité proposait alors de procéder à la révision des taxes liées à la Police des constructions.

Dans sa séance du 13 novembre 2017, le Conseil communal acceptait d'octroyer des forces de travail supplémentaires à la Police des constructions tout en refusant le projet d'augmentation des taxes proposé.

M. le Conseiller communal Pierre Wahlen a déposé, lors de la séance du Conseil communal du 23 avril 2018, une motion intitulée « Pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction » accompagnée d'un projet de règlement y relatif. Le Conseil communal a décidé de la transmettre à la Municipalité lors de sa séance du 1^{er} octobre 2018, après avoir pris connaissance du rapport établi par une commission ad hoc du Délibérant.

Depuis le dépôt de la motion précitée, la Cour des comptes a publié sept rapports d'audit. En effet, elle a jugé nécessaire d'examiner la manière dont sept communes du canton traitent les questions de la Police des constructions. Dans ce cadre, elle s'est attachée à examiner leur manière de traiter les taxes et émoluments en matière de permis de construire. Les informations livrées par ces rapports permettent d'appuyer la teneur du futur Règlement nyonnais en matière de taxes et émoluments relatifs à la Police des constructions. Si l'on en revient à la motion précitée, le motionnaire a joint à son texte un projet de Règlement fondé sur la proposition cantonale émise par la Direction générale du territoire et du logement (alors Service du territoire).

Dès lors, le projet qui accompagne le présent rapport-préavis reprend la structure du règlement proposée par le Canton et l'adapte aux derniers enseignements issus des rapports de la Cour des comptes. Ce projet, si le Conseil communal l'accepte, remplacera le Règlement en vigueur qui date du 23 mai 1975 et qu'il est effectivement temps de réviser.

2. Développement de la proposition municipale

La Municipalité propose un règlement fondé sur le document type élaboré par le Canton ainsi que par les considérations de la Cour des comptes.

2.1 Frais d'ouverture de dossier

Il est proposé d'uniformiser et d'accroître le montant d'ouverture du dossier qu'impose chaque demande de permis de construire. Ceci permet de contribuer, même de manière mineure, au coût logistique que le traitement de tout permis de construire entraîne. Il ne s'agit en aucun cas de couvrir des prestations mais plutôt de facturer les frais matériels et logistiques requis par la requête (photocopieuse, scanner, dossier matériel, envois postaux, etc).

Le montant de CHF 200.- permet de couvrir lesdits frais. Il ne couvre pas les frais de publication qui sont facturés en sus, au prix coûtant.

2.2 Emoluments

La Cour des comptes considère que les émoluments peuvent se facturer de diverses manières :

- elle évoque la possibilité de facturer la prestation à prix coûtant. Cette solution transparente est particulièrement onéreuse pour les petits dossiers. Elle se révèle meilleur marché pour un dossier de plus grande importance. Peu de communes en font usage voire aucune ;
- la proposition usuellement pratiquée par un bon nombre de communes (voire la totalité d'entre elles) est de percevoir les taxes et émoluments en % du coût de la construction soumise au permis de construire. Cette approche répartit les taxes et émoluments au prorata des coûts d'ouvrage et non pas en fonction de l'effort consenti par l'administration pour chaque dossier.

La Cour des comptes considère toutefois que les taxes et émoluments mis à charge des requérants doivent couvrir la part prépondérante des frais engagés par l'administration pour l'examen des dits dossiers. Il n'appartient pas à l'impôt de les couvrir. En effet, la prestation délivrée par l'administration est au profit des requérants, plus que de la collectivité dans son ensemble. Elle considère donc que plus de 50% du coût de la prestation doit être mise à la charge des requérants du permis construire. Ceci implique de connaître, par le biais d'une comptabilité analytique, le coût des prestations que consacre l'administration à cette tâche. Elle note en même temps que peu de communes disposent d'un tel instrument de suivi des prestations engagées. La situation nyonnaise ne fait pas exception à ce qui précède. Toutefois, certains services ont pris l'option de mettre sur pied une évaluation des coûts de leurs prestations propre à leurs activités. Dès lors, la proposition qui suit se fonde autant sur les informations issues de la comptabilité analytique interne au Service du territoire que sur celles résultant d'une estimation des coûts de prestations engagées par les autres services.

Enfin, la Cour des comptes estime que, d'une manière générale, le montant des taxes et émoluments ne constitue pas un élément péjorant et alourdissant les coûts de la construction.

C'est sur la base de ce qui précède que le mode de détermination des émoluments qui vous est soumis a été conçu, tenant compte des dernières connaissances acquises en la matière.

Une investigation interne auprès des services collaborant à la tâche de Police de constructions laisse à penser que le mode de faire préconisé par la Cour des comptes devrait permettre, bon an mal an, de couvrir un peu plus de 50% des coûts des prestations assumés par l'administration communale. Il satisfait ainsi la recommandation de la Cour des comptes.

Aujourd'hui, il n'est pas possible d'identifier les coûts exacts des prestations fournies par l'administration, en particulier les coûts par dossier. De plus, si les petites constructions devaient couvrir les coûts qu'elles génèrent, le rapport entre les émoluments serait disproportionné. En effet, il n'existe aucun rapport constant entre valeur des constructions et montant des émoluments. Les petites constructions génèrent des coûts qui ne sont pas proportionnellement moindres que ceux engendrés par d'importantes constructions.

Il apparaît donc plus pertinent d'envisager une solution qui détermine l'émolument dû au prorata du coût d'ouvrage.

Même si cette méthode présente des incertitudes budgétaires liées principalement aux coûts globaux annuels de construction qui fluctuent d'année en année, la couverture des coûts des prestations par les émoluments semble pouvoir être assurée dans la proportion envisagée.

En se fondant sur la comptabilité analytique disponible, le coût de la Police des constructions au sein du Service du territoire (alors Service de l'urbanisme) en 2019 est de CHF 661'000.-. Une évolution de l'équipe n'est pas prévisible pour les prochaines années.

Concernant les autres services, sur la base des informations à disposition, on peut admettre que le double du montant défini ci-dessus est consacré annuellement par l'administration communale au traitement des demandes de permis de construire, soit CHF 1'322'000.-.

Si l'on se réfère aux commentaires de la Cour des comptes, une part majoritaire de ces prestations doit être couverte par les émoluments à charge des requérants. La Municipalité préconise que 51% des coûts identifiés soient transformés en émoluments, ce qui revient à couvrir CHF 675'000.- des dépenses consenties par la Commune. Le nouveau Règlement permettrait dès lors, selon les hypothèses retenues, d'escompter un triplement du montant actuel des taxes et émoluments (actuellement de l'ordre de CHF 200'000.-).

Les émoluments se déterminent à partir du coût de construction CFC 2 (gros œuvre). Les volumes d'investissement des dernières années sont les suivants :

ANNEE	INVESTISSEMENTS
2014	CHF 94'300'000.-
2015	CHF 293'415'000.-
2016	CHF 116'825'000.-
2017	CHF 223'050'000.-
2018	CHF 141'010'000.-
2019	CHF 92'180'000.-
2020	CHF 173'050'000.-
2021	CHF 280'330'000.-

Comme nous pouvons le constater, ce montant fluctue d'année en année. Cependant, en pondérant les années exceptionnelles et en tenant compte de l'évolution probable du volume des constructions au cours des prochaines années, c'est sur un montant de l'ordre de CHF 150 millions qu'il s'agit d'évaluer les émoluments contribuant à la couverture des coûts des prestations.

La Municipalité propose d'appliquer un émolument de 4‰ (4 pour 1000) calculé à partir du montant du CFC 2 fourni par les requérants. Ce taux constitue un quadruplement de la valeur en vigueur actuellement. Le montant des émoluments ne peut dépasser CHF 40'000.- soit un plafonnement du coût des travaux (CFC 2) à CHF 10'000'000.-. Le taux proposé est un taux unique¹.

Les demandes de permis d'implantation font l'objet d'un émolument réduit, calculé sur la valeur du CFC 2, au taux de 1‰ (1 pour 1000) plafonné à CHF 10'000.-. De manière à favoriser ce type d'approche, qui permet un dialogue entre le requérant et la Municipalité dès le début du projet, le montant de l'émolument du permis d'implantation est déduit de l'émolument dû pour le permis de construire définitif. S'il devait y avoir plusieurs demandes de permis d'implantation, seul le premier serait porté en déduction.

2.3 Indexation des émoluments

Dans la mesure où les coûts de constructions sont indexés, une indexation pourrait paraître inopportune.

La question qui se pose est celle de savoir si le rapport entre la charge imposée par la prestation est en adéquation avec les recettes que génère cette prestation.

¹ La taxe compensatoire relative à l'abattage d'arbres est traitée dans le cadre du Règlement communal sur la plantation et la protection des arbres.

De fait, s'agissant d'une prestation dont le coût est inhérent à la fois au volume d'investissements en matière de construction et au coût horaire des collaborateurs, nous préconisons une indexation déterminée par l'évolution annuelle de la masse salariale de la Ville de Nyon traduite au % d'évolution. Faire référence à un indice plus classique tel que l'indice des prix à la construction, l'indice des prix à la consommation, etc., semble peu adéquat avec le coût réel de la prestation et son taux de couverture pour les émoluments. Il appartiendra donc à la Municipalité de le déterminer annuellement, à volume d'emploi constant. Celui-ci se traduit en indexation et émoluments pour l'année en cours, du taux proposé au point 2.2 ci-dessus.

2.4 Complément de dossiers

Un grand nombre de dossiers soumis à la Police des constructions pour examen, en vue d'une délivrance de permis de construire, est d'une qualité jugée insuffisante. En particulier, font régulièrement défaut, des pièces importantes qui ne permettent pas le traitement du dossier. Ceci impose que les requérants complètent leur dossier. Si la situation peut être considérée comme compréhensible dès lors que les dossiers émanent d'un non-professionnel qui dépose des demandes de permis de construire pour de petites constructions, tel n'est plus le cas lorsqu'il s'agit d'un dépôt de dossier par des mandataires professionnels. Il nous paraît donc essentiel de facturer à ces professionnels un montant forfaitaire de CHF 300.-, s'additionnant aux taxes et émoluments pour tout dossier qui nécessite complément lorsqu'il émane d'un professionnel.

2.5 Expertises

L'administration communale doit faire appel à un certain nombre d'experts dans le cadre de la supervision des dossiers qui lui sont soumis. En effet, elle ne peut compter en son sein sur la totalité des compétences actuellement requises pour le traitement des permis de construire. En particulier, elle fait appel à des experts énergéticiens pour traiter des dispositions issues de la législation cantonale en la matière. Une internalisation des compétences ne se justifie pas au vu du volume trop faible de dossiers soumis. L'apport de spécialistes constitue donc une solution économique tant pour la collectivité publique que pour le-la propriétaire. Le coût de ces prestations est mis à la charge des requérant-e-s, sans prise en charge par la Ville de Nyon.

2.6 Frais juridiques et de procédure

Le nombre de dossiers de demande de permis de construire, objet d'opposition suivie de recours, est en croissance constante. Jusqu'à ce jour, la Municipalité s'est employée à défendre les dossiers assujettis à une procédure juridique qui lui étaient soumis. Elle en a supporté les coûts. Il est proposé qu'en cas de procédure judiciaire, le requérant s'en voit imputer les frais et honoraires effectifs, pour autant que l'autorité communale ne se voit pas débouter pour vice lui incombant dans le traitement du dossier. Il va sans dire que le requérant doit être informé que la Commune fera appel pour la défense de ses intérêts à un avocat, dont les honoraires et frais seront mis à sa charge.

2.7 Refus du permis de construire

La Municipalité peut être amenée à refuser un permis de construire. Celui-ci aura évidemment suivi toute la procédure. Dans un tel cas, le requérant se verra facturer la moitié des émoluments fixés au point 2.2 qu'il aurait dû assumer en cas d'obtention du permis de construire sollicité. Lui sera facturé l'entier des coûts évoqués aux points 2.1, 2.3, 2.4 et 2.5.

2.8 Renoncement à une demande de permis de construire

Tout propriétaire renonçant à une demande de permis, avant que celle-ci n'ait été soumise à la Municipalité, mais après que son dossier ait été mis à l'enquête publique, devra s'acquitter de la

moitié des émoluments fixés au point 2.2 dont il aurait dû s'acquitter en cas d'obtention du permis de construire. L'entier des coûts évoqués aux points 2.1, 2.3, 2.4 et 2.5 lui sera facturé en sus.

Si le requérant retire sa demande de permis de construire avant que son dossier ait été soumis à l'enquête publique, il devra s'acquitter des frais d'ouverture du dossier annoncés au point 2.1, ainsi que d'un montant forfaitaire de CHF 300.- supplémentaires participant aux frais d'examen du dossier générés par son dépôt.

3. Incidences financières

La refonte du règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions permet une couverture sensiblement améliorée du coût des prestations générées par la Police des constructions. En ce sens, elle permet de réduire la part de l'impôt consacrée à cette prestation, reportant sur le requérant cette charge. Ceci est conforme au principe de la prise en charge (partielle) du coût de la prestation par celui qui la génère comme le demande la Cour des comptes.

4. Dimension économique du développement durable

La mise à jour du règlement permettra de mieux rétribuer la prestation engagée par la Police des constructions.

5. Conclusion

La Ville de Nyon, en disposant d'un règlement, se dote d'un instrument qui lui permettra de mieux rétribuer la prestation engagée par l'administration en la matière. Elle ne saurait, par la perception des émoluments préconisés, assurer une couverture des frais engagés. Toutefois, elle s'assure d'une adaptation aux conditions actuelles qui tient compte de l'évolution des exigences administratives, juridiques et des coûts des ouvrages.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le rapport-préavis N° 2022/47 relatif au nouveau Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions,
- ouï** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte du rapport-préavis N° 2022/47 valant réponse à la motion de M. le Conseiller communal Pierre Wahlen intitulée « Pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction » ;
2. d'adopter le nouveau Règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions ;
3. de charger la Municipalité de transmettre le Règlement au Département cantonal des institutions et du territoire, en vue de son approbation.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 avril 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexes

- Motion de M. le Conseiller communal Pierre Wahlen intitulée « Pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction »
- Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions

Motion pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction

Préambule

La Municipalité proposait à notre Conseil à l'occasion du Préavis 69/2017 « Renforcement de l'effectif de la Police des Constructions » l'adaptation des émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Ces taxes et émoluments, payés par les constructeurs, permettent entre autre de participer aux coûts engendrés par les demandes de permis et autorisation de construire. Cette participation ne couvre pas, et de loin s'en faut, l'ensemble des frais engendrés par l'examen, le suivi des dossiers et les contrôles sur le terrain.

La commission de notre Conseil chargée de rapporter sur ledit préavis proposait d'amender les conclusions pour refuser les modifications proposées. Elle jugeait en effet que ces dernières étaient peu argumentées et que l'impact pour les finances communales était très, voire trop, faible. L'amendement a été adopté à une large majorité.

Soucieux de répartir de manière équitable entre collectivité et constructeurs les frais relatifs aux autorisations de construire et de les moduler en fonction du type de demande, les signataires de la présente motion demande à la Municipalité de réviser taxes et émoluments selon les principes définis ci-dessous.

Situation actuelle

Les tâches qui oncombent à la Police des constructions ainsi que leur évolution depuis 30ans sont très précisément documentées dans le préavis 69/2017. Les taxes liées se déclinent en 10 chapitres selon le document annexé. Ces dernières n'ont pas subit de modification depuis 35 ans.

Les principales sources de frais (et donc d'éventuels revenus) concernent les permis de construire pour les constructions neuves transformation et restauration dont le règlement actuel prévoit une taxe de 1‰ jusqu'à un coût de construction de 5 mio, puis 100.- supplémentaires par mio ou fraction de mio, ce qui équivaut de fait à un quasi plafonnement. De cette taxe dépendent directement les taxes pour permis refusé, demande d'implantation, permis d'habiter/utiliser qui sont une portion de la taxe « de base ».

Deux autres taxes sont des sources de frais importants : pour les places de stationnement irréalisable dont la valeur est indexée à l'indice zurichois sur le coût de construction et l'étude et procédure de légalisation des Plans de Quartier dont la taxe est de chf 2.30/m².

Enfin des taxes, souvent forfaitaires, dont les montants sont de peu d'importance, concernent des autorisations pour citernes, procédés de réclame, autorisation d'abattage et taxe compensatoire, et taxes d'anticipation.

Proposition de la Municipalité (refusée par notre Conseil)

La principale modification proposée par la Municipalité était d'élever le seuil/plafond sur lequel s'applique la taxe de 1‰, le passant de 5 à 10 mio.

Les autres modifications sont mineures, les montants minimum d'une série de taxes variant selon la nature des travaux de chf 50.- à 200.- contre chf 20.- à 150.- selon les règles en vigueur.

Par ailleurs, la Municipalité proposait de ne pas reconduire les taxes pour autorisation d'abattage et taxe compensatoire pour replantation impossible, dans la mesure où un nouveau règlement des arbres devrait prochainement préciser ces éléments.

Ces diverses modifications auraient dû permettre des revenus théoriques supplémentaires, calculés par moyenne sur les cinq dernières années, de chf 20'000.-.

D'autres pratiques

Beaucoup de villes pratiquent des taxes proportionnelles au coût de construction avec quelques nuances.

Par exemple, la ville de Vevey applique une taxe à taux constant de 1‰ quelque soit le coût de construction, sans plafonnement.

La Ville de Pully pratique d'une part une taxe fixe destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier (quelque soit la nature et l'ampleur des travaux) et d'une taxe proportionnelle en fonction du coût des travaux se rapportant aux frais d'examen du dossier et contrôles effectués sur le terrain. La taxe proportionnelle est de 1,25‰ plafonné à chf 10'000.- (correspondant à un coût de construction de 8 mio). Cette taxe comprend également l'octroi du permis d'habiter/occuper.

Enfin à Lausanne, les émoluments distinguent ceux qui s'appliquent aux logements (1,3‰, minimum de chf 300.-, sans plafonnement) et aux autres constructions (2,6‰, minimum 300.- sans plafonnement).

Propositions des motionnaires

1. Rédaction d'un règlement

Tout d'abord, il paraît légitime de rédiger un règlement qui détermine de manière simple et accessible à chacun les émoluments, taxes et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Ce règlement permettra en effet de clarifier d'une part le montant des taxes et émoluments perçus mais aussi par exemple les voies de droit ou encore les conditions de leur exigibilité. Conformément à la Loi sur les Communes, il sera approuvé par le Conseil d'Etat.

2. Taxe fixe et taxe proportionnelle

Le double système, pour une part de taxe fixe et d'autre part de taxe proportionnelle paraît être le plus équitable. La taxe fixe participe aux frais de constitution des dossiers : cette opération est la même quelque soit l'envergure de la construction. La taxe proportionnelle, calculée sur le coût de construction, se rapporte à l'examen du dossier et aux contrôles de conformité sur place : cette tâche est effectivement proportionnelle à l'ampleur des travaux.

3. Non-plafonnement de la taxe proportionnelle

Par contre, il ne paraît pas judicieux de plafonner cette taxe proportionnelle à un montant de travaux. En effet, la charge de travail pour l'examen d'un dossier est proportionnelle à sa dimension, donc à son coût de construction, et plus particulièrement encore lorsque le projet faisant l'objet d'une demande comporte plusieurs bâtiments qui chacun exige un examen particulier.

4. Augmentation de la taxe proportionnelle

Comme la Municipalité l'indiquait dans son préavis et comme le relevait également la commission chargée de rapporter, le volume et la complexité de chaque demande d'autorisation a énormément évolué pendant ces 30 dernières années. Les différentes lois visant aux économies d'énergie, à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le bruit ou encore contre les risques majeurs nécessitent en effet des demandes ad'hoc suivies d'un examen et de vérifications de conformité. Par ailleurs, la police des constructions est confrontée à une augmentation des oppositions à traiter dans le cadre des différentes demandes, voire des recours qui les suivent.

C'est d'ailleurs cette nette augmentation de travail qui a motivé la demande de la Municipalité d'un EPT supplémentaire pour la Police des constructions, demande acceptée par notre Conseil.

La taxe proportionnelle ne couvre par conséquent plus aujourd'hui la même proportion des coûts engendrés qu'il y a 30 ans. Il convient par conséquent de corriger cette disproportion en augmentant la taxe de 1‰ à 1,25‰.

5. Exonérations pour les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables et les LUP

Enfin, la motion propose d'exonérer des taxes toutes les demandes pour des travaux qui visent à une amélioration de l'efficacité énergétique de bâtiments et pour des installations de production d'énergies renouvelables. Cette disposition sera une manière de montrer la volonté de la Municipalité et du Conseil Communal de favoriser et faciliter toutes dispositions visant à une réduction de la consommation d'énergie et à la production d'énergies renouvelables.

De la même manière les demandes et autorisations pour des constructions à usage exclusif de logements d'utilité public seront elles aussi exonérées.

6. Emoluments pour Plan de Quartier

Le montant des émoluments pour la légalisation des Plans de Quartier est fixé chf 2.30/m². Ce montant n'a vraisemblablement pas été indexé depuis de nombreuses années. Pour autant que ce soit bien le cas, proposition est faite de l'indexer à l'indice zurichois du construction, soit une augmentation de 32% en 30 ans. Le montant serait donc de chf 3.- /m².

7. Incidences financières

Selon le préavis municipal une moyenne sur les cinq dernières années indiquent un montant moyen de près de chf 144'000.- de recettes des taxes et émoluments pour un volume de construction moyen de 143 mio, soit une incidence moyenne de près de 1‰.

Avec l'augmentation de la taxe à 1,25‰, on peut espérer des recettes supplémentaires à hauteur de quelques chf 30'000.- auxquels il convient d'ajouter les recettes obtenues par la disparition du plafonnement à 5 mio. La Municipalité avait évalué un gain supplémentaire de chf 20'000.- avec un plafond à chf 10 mio. La disparition du plafond devrait permettre d'augmenter quelque peu ces recettes.

Ainsi, les modifications proposées devraient apporter chf 50'000.-/an de recettes supplémentaires. Cela correspond à 50% de la charge représentée par l'engagement d'un collaborateur supplémentaire à la Police des constructions.

8. Rattachement des taxes particulières

Par soucis de simplification, les taxes pour procédés de réclame devraient être attachées au Règlement communal sur les procédés de réclame du 17 juillet 1996 ou à son règlement d'application.

De la même manière les taxes relatives aux autorisations d'abattage et taxes compensatoires pour replantation impossible devraient être, comme suggéré par la Municipalité, figurer dans le Règlement communal des arbres.

Comme proposé également par la Municipalité les taxes d'anticipation devraient se trouver dans le règlement idoine.

Enfin, toujours par soucis de simplification, les taxes relatives aux citernes pourraient être incluses dans les autorisations pour travaux de minime importance.

Règlement type

Les bases réglementaires pour la détermination des émoluments administratifs et les contributions de remplacement ressortent de :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC);
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom);
- l'article 47 chiffre 6 de 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).
- La finalisation du règlement devra par ailleurs être compatible avec la révision en cours de la LATC et de son règlement d'application.

Le Canton de Vaud met à disposition un règlement type dont est issu la proposition de règlement jointe à la présente motion. Elle s'inspire également des pratiques de la commune de Pully.

Conclusion

S'agissant d'un service du au public, il n'est pas, à priori, choquant que les émoluments et contributions de remplacement ne couvrent l'ensemble des frais que leur examen, leur suivi et leur contrôle occasionnent.

Pourtant, il paraît raisonnable que les émoluments et taxes compensatoires soient mieux en adéquation, c'est à dire en proportion des tâches que doit réaliser la police des constructions. Ainsi, la disparition d'un plafond pour le calcul des taxes proportionnelles correspondra mieux à la réalité d'examen et de contrôle des dossiers. La légère augmentation proposée (de 1‰ à 1.25‰) correspond d'évidence à une augmentation des diverses exigences légales, avec l'augmentation de charge que cela représente pour la Police des constructions autant au niveau de l'examen des dossiers que des contrôles de conformité qui devraient être faits sur le terrain.

Nous proposons que cette motion soit renvoyée à une commission pour étude et rapport.

Ainsi fait à Nyon, le 10 avril 2018

Pierre Wahlen

Annexes :

Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, proposition de la motion
Tableau des taxes liées à la construction, actuelles et telles que proposées par la Municipalité dans son préavis

COMMUNE DE NYON

REGLEMENT

concernant

les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Le Conseil communal de Nyon

Vu :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC);
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom);
- l'article 47 chiffre 6 de 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);
- **règlement sur le plan d'extension de la police des constructions du 16 novembre 1984**

Édicte :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet	<p><u>Article premier</u> 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.</p> <p>Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions.</p>
Cercle des assujettis	<p><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 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 4.</p>

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments	<p><u>Art. 3</u> Sont soumis à émolument :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires (art. 67, al. 2 LATC) b) la demande préalable, l'autorisation préalable d'implantation et la demande du permis de construire et de démolir. c) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser <p>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.</p>
Prestations exonérées d'émoluments	<p><u>Art. 4</u> Sont exonérés partiellement d'émoluments :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les demandes et octrois de permis pour des travaux qui visent à augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments b) les demandes et octrois de permis pour des travaux d'installations de production d'énergies renouvelables c) les demandes et octroi de permis pour les constructions dédiées exclusivement à des logements d'utilité publique, selon la définition de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). <p>L'exonération ne dépassera pas 50% de l'émolument dû.</p>
Mode de calcul	<p><u>Art. 5</u> L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle se calcule en fonction du coût des travaux selon le chiffre 2 du Code de frais de construction (CFC), et se rapporte aux frais d'examen du dossier, de suivi et de contrôles effectués sur le terrain.</p> <p>Les émoluments perçus pour l'octroi d'un permis d'implantation ne sont ni déduits ni remboursés lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.</p>
Emoluments selon les catégories de prestations	<p>Art. 5 <u>Art. 6</u> Le Plan de Quartier Plan de Quartier peut dépasser le montant de fr. ...</p> <p><u>Art. 6.1</u> Etude, avant-projet jusqu'à adoption par la Municipalité : réglé par voie de convention</p> <p><u>Art. 6.2</u> Procédure de légalisation Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : chf 3.-/m² de terrain</p> <p><u>Art. 7</u> Demande de permis d'implantation Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : 0,25 % des coûts des travaux selon CFC2</p> <p><u>Art. 8</u> Octroi d'un permis de construire définitif Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : 1,25 % du coût des travaux selon CFC2</p> <p><u>Art. 9</u> Octroi d'un permis de construire complémentaire Taxe fixe : chf 150.-</p>

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 10 Octroi d'un permis relatif à des travaux de minime importance

Taxe fixe : chf 50.-

Taxe maximum : chf 150.- (en fonction du temps consacré).

Art. 11 Prolongation d'un permis de construire

Taxe fixe : chf 150.-

Art. 12 Refus d'un permis de construire préalable ou définitif

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,5 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 13 Retrait d'une demande en cours d'examen

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 14 Octroi d'un permis d'habiter ou d'occuper

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de
Stationnement

Art.15 En vertu de l'article 98^e du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 16 novembre 1984, une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement (réf. art. 47 al. 2 chiffre 6 LATC).

Mode de
calcul
et montants

Art. 16 La contribution de remplacement prévue à l'article 15 est calculée par rapport au nombre manquant de places de stationnement conformément à l'article 98 du RPE

Par place de stationnement manquante :

chf 5'509.- indexé à l'indice zurichois du coût de construction (indice 122.9 de décembre 1996)

par places de stationnement couvertes remplacées par des places extérieures :

chf 2'275.- indexé à l'indice zurichois du coût de construction (indice 122.9 de décembre 1996)

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Art. 17 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan de quartier ou dès la délivrance du permis.

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 pratiqué pour les hypothèques de premier rang, augmenté d'une pénalité de retard de 2%.

Voies de droit Art. 18 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.

V. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation Art. 19 Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.

Entrée en vigueur Art. 20 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Ainsi adopté par le Conseil communal

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le département compétent

le Chef du département :

Lausanne, le

Annexe 2: TAXES LIEES A LA CONSTRUCTION situation actuelle et proposition Municipalité

Objet	Critère de la taxe	Tarif CHF	Prop. CHF
1. Permis de construire	(soumis ou non à l'enquête publique)		
1.1 Construction neuve ou transformation	selon coût de construction : 1 o/oo jusqu'à 5 mio (proposition : jusqu'à 10 mio), puis CHF 100.00 par mio ou fraction de mio supplémentaire	minimum 100.-	200.-
1.2 Restauration	comme art. 1.1	minimum 100.-	200.-
1.3 Autorisation pour travaux de minime importance	selon coût de construction : 1 o/oo	minimum 20.-	100.-
1.4 Examen complémentaire	selon coût de construction : 1 o/oo	minimum 20.-	100.-
1.5 Prolongation permis de construire	10% art. 1.1	minimum 50.-	150.-
2. Permis refusé	(ou dossier retiré) 50 % art. 1.1	minimum 100.-	
3. Demande d'implantation	selon coût de construction : 30 % art. 1.1	minimum 100.-	
4. Citernes			
4.1 Citerne neuve	- de ménage, jusqu'à 2m ³ - autre, de 2,1 à 20 m ³ - autre de 20.1 à 50 m ³ - au-dessus de 50 m ³	30.- 50.- 100.- 150.-	50.- 100.- 150.- 200.-
4.2 Remplacement	- jusqu'à volume identique : 50% art. 4.1	minimum 30.-	50.-
5. Permis d'habiter/utiliser			
5.1 Construction neuve ou transformation	selon coût de construction, 25% art. 1.1	minimum 50.-	100.-
5.2 Citerne		taxe fixe 30.-	50.-
6. Procédés de réclame	(lumineux ou non)		
6.1 Enseigne	à la surface	par m ² minimum 100.- maximum 800.-	50.-
6.2 Panneau de chantier	(ou de location ou de vente), 6 mois maximum, renouvelable	par m ² minimum 100.- maximum 600.-	20.-
7. Arbres			
7.1 Autorisation d'abattage		par cas 40.-	20.-
7.2 Taxe compensatoire	Pour replantation impossible	maximum 10'000.-	
8. Places de stationnement	Taxe indexée sur le coût de construction de la ville de Zürich (indice 122.9 de décembre 1996)		
8.1 Place irréalisable		5'509.-	
8.2 Place couverte remplacée par une place à l'extérieur		2'275.-	
9. Plan de quartier			
9.1 Etude, avant-projet	inventaire, plan directeur, etc., jusqu'à adoption par la Municipalité, réglé par voie de convention		
9.2 Procédure de légalisation	enquête publique, adoption par le Conseil communal, ratification par le Conseil d'Etat (à la surface de plancher)	par m ² 2.30	

10. Taxes d'anticipation	(occupation temporaire du domaine public)			
	- finance de base	montant fixe	40.-	*
	- fouilles	par jour et par m ²	3.-	*
		minimum	10.-	*
	- dépôt, échafaudage, instal. chantier	par semaine et par m ²	0.50	*
		minimum	10.-	*
	- pont-roulant, camion échelle	par jour	20.-	*
- benne ou pont « WELAKI »	par jour	20.-	*	

*A reprendre dans règlement ad hoc

RÈGLEMENT

**concernant les émoluments administratifs
en matière d'aménagement du territoire
et des constructions**

Du (date du vote du Conseil)

PROJET

Par souci de simplicité, la forme masculine a été adoptée dans le présent règlement.
Elle s'applique toutefois aussi bien aux hommes qu'aux femmes.

Le Conseil communal

vu la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC)

vu la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom)

vu la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

vu le règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC)

vu le règlement du 16 novembre 1984 sur le plan d'extension de la Police des constructions (RPE)

édicte

Chapitre I Dispositions générales

Article premier

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 des contributions.

Article 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 ou qui en est exonéré partiellement conformément à l'article 4 du présent règlement.

Chapitre II Emoluments administratifs

Article 3

Prestations soumises à émoluments

Sont soumis à émolument :

- a) la demande de permis d'implantation et la demande de permis de construire et de démolir ;
- b) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser ;
- c) la révocation d'un permis de construire et de démolir.

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.

Article 4

Prestations exonérées d'émoluments

Sont exonérées partiellement d'émoluments :

- a) la demande de permis pour des travaux qui visent à augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- b) la demande de permis pour des travaux d'installations de production d'énergies renouvelables ;
- c) la demande de permis pour les constructions dédiées exclusivement à des logements d'utilité publique, selon la définition de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

L'exonération ne dépassera pas 50% de l'émolument dû.

Lorsque la demande visée par la lettre a) ou b) ci-dessus est comprise dans une demande de permis de construire portant sur de plus amples travaux, l'alinéa premier n'est pas applicable.

Article 5

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 constitution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle se calcule en fonction du coût des travaux selon le chiffre 2 du Code de frais de construction (CFC), et se rapporte aux frais d'examen du dossier, de suivi et de contrôles effectués sur le terrain.

Les émoluments perçus pour l'octroi d'un permis d'implantation sont déduits de ceux facturés lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.

Article 6

Montant maximal Un émolument ne peut dépasser le montant de CHF 40'000.-.

Article 7

Emolument selon les catégories de prestations

1. Octroi d'un permis d'implantation
Taxe fixe : CHF 200.-
Taxe proportionnelle : 1 ‰ des coûts des travaux selon CFC2
Maximum : CHF 10'000.-
2. Octroi d'un permis de construire
Taxe fixe : CHF 200.-
Taxe proportionnelle : 4 ‰ du coût des travaux selon CFC2
Maximum : CHF 40'000.-
En cas d'octroi d'un permis d'implantation, la taxe définie à l'article 3 est déduite.
3. Octroi d'un permis de construire complémentaire
Taxe fixe : CHF 200.-
Taxe proportionnelle : 4 ‰ du coût des travaux complémentaires selon CFC2
Maximum : CHF 40'000.-
4. Prolongation d'un permis de construire
Taxe fixe : CHF 300.-
5. Refus d'un permis d'implantation ou d'un permis de construire
Taxe fixe : CHF 200.-
Taxe proportionnelle : 2 ‰ du coût des travaux selon CFC2
Maximum : CHF 20'000.-
6. Retrait d'une demande en cours d'examen
 - a) avant enquête publique
Taxe fixe : CHF 500.-
 - b) après enquête publique
Taxe fixe : CHF 200.-
Taxe proportionnelle : 2 ‰ du coût des travaux selon CFC2
Maximum : CHF 20'000.-
7. Octroi d'un permis d'habiter ou d'occuper
Taxe fixe : CHF 150.-
Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2
Maximum : CHF 2'500.-
8. Révocation d'un permis de construire définitif
Taxe fixe : CHF 500.- à CHF 5'000.-

Article 8

Honoraires des spécialistes externes

Lorsque la Commune fait appel à un spécialiste technique, tel qu'ingénieur-conseil, architecte, urbaniste ou conseil juridique (externes à l'administration communale), les honoraires de ces spécialistes sont refacturés au prix coûtant à l'auteur de la demande défini à l'article 2.

Article 9

Frais d'insertion et de publication

Les frais d'insertion et de publication de l'enquête publique sont facturés en sus des émoluments mentionnés à l'article 7.

Chapitre III Dispositions communes

Article 10

Exigibilité

Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès la délivrance du permis.

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 pratiqué pour les hypothèques de premier rang, augmenté d'une pénalité de retard de 2% l'an.

Article 11

Voies de recours

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 la Commission communale de recours dans les trente jours suivant la notification de la décision attaquée.

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.

Chapitre IV Dispositions finales

Article 12

Abrogation Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.

Article 13

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

Adopté par la Municipalité le

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

Pierre-François Umiglia

Adopté par le Conseil communal le

Au nom du Conseil communal :

La Présidente :

La Secrétaire :

Valérie Mausner Léger

Nathalie Vuille

Approuvé par la Cheffe du Département le