



LA MUNICIPALITÉ D'YVORNE AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis no 03-2018

Adoption du nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Annoncé lors d'un précédent conseil, le présent préavis a pour objet l'adoption d'un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire, dans le but de compléter et d'adapter l'éventail des tâches administratives soumises à émoulement et de couvrir la charge financière importante induite par les procédures y relatives.

2. Situation actuelle

Jusqu'en début d'année 2018, les dossiers de police des constructions étaient analysés et suivis par le secrétaire municipal et/ou le/la municipal-e en charge du dicastère, dans la limite de leurs connaissances techniques en la matière. A quelques occasions, les examens plus complexes ont fait l'objet de mandats ponctuels auprès d'un mandataire spécialisé.

Afin de couvrir les coûts administratifs, les perceptions suivantes, codifiées sous lettre C du règlement sur les perceptions communales, sont applicables depuis 2008 :

C. Police des constructions

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1) <i>permis de construire :</i> | <i>1 % du coût de construction</i> |
| 2) <i>prolongation du permis :</i> | <i>CHF 25.00</i> |
| 3) <i>permis d'habiter ou d'utiliser minimum :</i> | <i>CHF 200.00</i> |

Une interprétation large de la lettre I. dudit code a également permis de solliciter le remboursement de certains frais effectifs, sans toutefois qu'une telle interprétation soit solide d'un point de vue légal en cas de recours du fait de la structure hétéroclite de notre règlement.

3. Evolution de cadre législatif et de la charge administrative liée à la police des constructions

Au cours des dernières années, l'évolution du cadre législatif a entraîné une complexification technique croissante des dossiers et un alourdissement considérable de la charge administrative

relative à la police des constructions, la commune endossant au passage de nombreuses responsabilités légales en matière de contrôles (défense-incendie, dangers naturels, etc.).

L'on relèvera également l'augmentation du temps consacré au traitement des demandes de renseignements émanant de maîtres d'œuvre ou de mandataires voulant s'épargner la lecture des règlements existants, ainsi que le temps passé à l'examen répétitif et fastidieux d'avant-projets ou de dossiers d'enquête incomplets ou non conformes.

A noter enfin un accroissement considérable du nombre d'interventions à mener en cours de chantier, certains maîtres d'œuvre prenant des libertés par rapport aux permis de construire accordés.

Ces différents constats font que la pratique en vigueur n'est plus acceptable, a fortiori face à la judiciarisation galopante de la société, et qu'il est devenu nécessaire d'examiner et de suivre les dossiers soumis à autorisation avec un regard plus critique. De même, les dispositions tarifaires de notre commune sont devenues totalement obsolètes.

Afin de professionnaliser les contrôles relevant de sa responsabilité et d'éviter d'avoir à supporter des frais de procédure aussi inutiles qu'élevés, la Municipalité s'est récemment attaché les compétences d'un architecte-conseil qui a, entre autres missions, la charge de l'analyse technique des dossiers en vue de préavis la Municipalité. Les démarches administratives, de facto en nette augmentation, restent quant à elles du ressort de l'administration communale.

Le règlement des émoluments à percevoir, de compétence du Conseil communal, doit dès lors être rapidement revu pour tenir compte de l'évolution précitée et pour que nous puissions ainsi reporter sur les demandeurs de prestations tout ou partie des coûts qu'ils génèrent, lesquels n'ont pas à être supportés par la collectivité.

Telles sont les raisons pour lesquelles la Municipalité soumet au Conseil communal un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

4. Nouveau règlement

Le règlement sur les perceptions communales étant peu centré sur la police des constructions, la Municipalité renonce à exposer dans le présent préavis, aux fins d'une lecture parallèle, les modifications et compléments apportés.

La lecture du nouveau règlement permettra à chacun de mieux appréhender celui-ci, en évitant la réplique rébarbative de dispositions réglementaires.

Tout au plus paraît-il important de relever que ce nouveau règlement a été rédigé sur la base du modèle cantonal fourni par le Service des communes et du logement (SCL), ainsi que sur différents règlements en vigueur. Il a fait l'objet d'un examen préalable auprès du Service du développement territorial (SDT).

Pour respecter les principes de l'équivalence et de la couverture des frais introduits par la jurisprudence, ce règlement doit prévoir, pour chacune des opérations et/ou catégories d'autorisation de construire soumises à émolument, une taxe fixe, une taxe proportionnelle et un montant maximal. La taxe ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur objective de la prestation et doit demeurer raisonnable.

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

La taxe proportionnelle, sous la forme d'un tarif horaire unique – c'est-à-dire qu'il n'y a qu'un tarif applicable pour les services de l'administration communale quelles que soient la fonction et la formation de la personne, et sans tenir compte de savoir si c'est une personne seule ou un organe collectif qui les a rendus –, est quant à elle calculée au temps consacré.

En application des principes ci-dessus, la Municipalité a calculé un tarif horaire raisonnable, couvrant en grande partie, et dans la majorité des cas, les coûts supportés par la commune sur la base des chiffres découlant des premiers mois de collaboration avec son architecte-conseil.

Elle a également déterminé l'éventail des tâches administratives soumises à émolument de façon la plus complète et la moins interprétable possible, et de manière à ce que la facturation des coûts soit la moins accaparante pour l'administration communale.

Elle en a enfin profité pour tarifier certaines prestations découlant du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPA) ou du droit supérieur qui faisaient défaut (contribution de remplacement pour les places de stationnement, permis de fouille, etc.).

A l'inverse, une réduction de 50% a été prévue pour les permis d'habiter / d'utiliser relatifs aux constructions à vocation agricole, para agricole ou viticole, ces dossiers – généralement hors zones à bâtir – étant en grande partie traités directement par les services cantonaux.

5. Estimation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Intitulé	en milliers de francs			
	2019	2020	2021	2022 et suivantes
<i>Personnel supplémentaire (EPT)</i>	---	---	---	---
Frais d'exploitation	75.6	75.6	75.6	75.6
Charge d'intérêt	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus supplémentaires	82.5	82.5	82.5	82.5
<i>Equivalent en point d'impôt actuel</i>	<i>-0.16</i>	<i>-0.16</i>	<i>-0.16</i>	<i>-0.16</i>

6. Conséquences de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du présent préavis, la Municipalité disposera des outils et moyens nécessaires à l'exercice de sa mission légale de police des constructions et d'aménagement du territoire, dans le respect des principes de causalité, d'équivalence, de couverture des frais et d'égalité de traitement. De fait, l'évolution du secteur de la construction/rénovation dans notre commune, et surtout l'attitude peu regardante de certains maîtres d'ouvrage, contraignent la Municipalité à faire preuve d'une rigueur toujours plus soutenue dans l'examen préalable des dossiers et dans le suivi ponctuel des chantiers. Ces contrôles, ainsi que la précision des directives techniques qui sont attendues de l'autorité, nécessitent une disponibilité qui fait actuellement défaut dans notre organigramme. Ce nouveau règlement devrait dès lors permettre d'absorber la plus grande partie des frais occasionnés par le recours à un expert externe – sans devoir recourir en grande partie à l'impôt – voire d'internaliser cette compétence à terme pour des raisons économiques.

En cas de refus du présent préavis, la Municipalité n'aura d'autre choix que de revenir devant votre conseil avec de nouvelles propositions, le financement par la communauté de charges incombant à

quelques propriétaires fonciers ou entrepreneurs privés n'étant à son sens pas acceptable. Le cas échéant, le tarif actuel restera en vigueur et la commune renoncera de facto à couvrir les coûts croissants engendrés par les constructeurs les plus indisciplinés.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- ⇒ Vu le préavis municipal no 03-2018 relatif à l'adoption du nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire
- ⇒ Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,
- ⇒ Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- 1) d'approuver le nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire,
- 2) de charger la Municipalité de soumettre ledit règlement à l'approbation de la cheffe du Département du territoire et de l'environnement,
- 3) de fixer son entrée en vigueur dès son approbation par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement,
- 4) d'abroger les dispositifs antérieurs figurant sous lettre C du règlement sur les perceptions communales du 31 janvier 2008.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
le syndic



Edouard Chollet

le secrétaire

Fabien Cathéla

Adopté en Municipalité le 26 septembre 2018

Déléguée-municipale : Mme Isabelle Deregis

Annexe : - nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire



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

La Municipalité d'Yvorne,

- ⇒ vu la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC),
- ⇒ vu la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom),
- ⇒ vu l'article 47 chiffre 6 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC),
- ⇒ vu l'article 26 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou),
- ⇒ vu l'article 35 al. 4 de la loi fédérale sur les télécommunications du 30 avril 1997,
- ⇒ vu l'article 124 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune d'Yvorne du 7 décembre 1994 (RPA),

arrête

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet

Art. 1

Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments.

Cercle des assujettis

Art. 2

Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales au sens des articles 3 à 14 du présent règlement.

II. ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à autorisation

Art. 3

Sont soumis à émolument :

- 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, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction,
- c) l'inspection des chantiers,
- d) le contrôle de conformité de la construction et l'octroi du permis d'habiter/d'utiliser,
- e) l'utilisation temporaire du domaine public (dépôt et/ou fouille).

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 de permis.

Mode de calcul de l'émolument	<p>Art. 4 L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle.</p> <p>La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier.</p> <p>La taxe proportionnelle se rapporte aux frais d'examen du dossier et aux contrôles effectués sur le terrain. Elle est calculée selon un tarif horaire.</p> <p>L'émolument est dû même si le permis n'est pas utilisé.</p>						
Plan de quartier (art. 67 al. 2 LATC)	<p>Art. 5 Pour tout plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires à soumettre à l'enquête publique, il est perçu un émolument calculé comme suit :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">a) taxe fixe</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">CHF</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">500.--</td> </tr> <tr> <td>b) taxe proportionnelle</td> <td style="text-align: right;">par m² de surface CHF</td> <td style="text-align: right;">1.--</td> </tr> </table> <p>Le montant maximum exigible est de CHF 6'000.--.</p>	a) taxe fixe	CHF	500.--	b) taxe proportionnelle	par m ² de surface CHF	1.--
a) taxe fixe	CHF	500.--					
b) taxe proportionnelle	par m ² de surface CHF	1.--					
Demande préalable	<p>Art. 6 Le coût de l'examen préalable d'un dossier ou d'une demande préalable avant mise à l'enquête publique est calculé comme suit :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">a) taxe fixe</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">CHF</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">50.--</td> </tr> <tr> <td>b) taxe proportionnelle</td> <td style="text-align: right;">par heure CHF</td> <td style="text-align: right;">150.--</td> </tr> </table> <p>Le montant maximum exigible est de CHF 1'500.--.</p>	a) taxe fixe	CHF	50.--	b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--
a) taxe fixe	CHF	50.--					
b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--					
Permis d'implantation	<p>Art. 7 Le coût d'un permis d'implantation est calculé comme suit :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">a) taxe fixe</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">CHF</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">200.--</td> </tr> <tr> <td>b) taxe proportionnelle</td> <td style="text-align: right;">par heure CHF</td> <td style="text-align: right;">150.--</td> </tr> </table> <p>Le montant maximum exigible est de CHF 6'000.--.</p> <p>L'émolument perçu pour l'octroi d'un permis d'implantation n'est ni déduit ni remboursé lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.</p>	a) taxe fixe	CHF	200.--	b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--
a) taxe fixe	CHF	200.--					
b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--					
Projet dispensé d'enquête publique (art. 111 LATC)	<p>Art. 8 L'émolument facturé pour les projets dispensés d'enquête publique se calcule comme suit :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">a) taxe fixe</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">CHF</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">50.--</td> </tr> <tr> <td>b) taxe proportionnelle</td> <td style="text-align: right;">par heure CHF</td> <td style="text-align: right;">150.--</td> </tr> </table> <p>Le montant maximum exigible est de CHF 500.--.</p>	a) taxe fixe	CHF	50.--	b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--
a) taxe fixe	CHF	50.--					
b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--					
Projet de construction (art. 109 LATC)	<p>Art. 9 L'émolument pour les projets de construction soumis à l'enquête ou dispensé d'enquête mais nécessitant une ou plusieurs autorisations cantonales se calcule de la manière suivante :</p>						

a) taxe fixe	CHF	200.--
b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--

Le montant maximum exigible est 3% de l'estimation totale des travaux selon CFC 2 indiquée dans le questionnaire général de la demande de permis de construire.

En cas de non-délivrance du permis de construire, de refus ou de retrait du dossier après l'ouverture de l'enquête publique, il est perçu un montant équivalent à 80% de l'émolument ci-dessus.

En cas de prolongation du permis de construire, il est perçu un émolument forfaitaire de CHF 100.--.

Inspection des chantiers

Art. 10

Pour toute inspection effectuée dans le cadre du droit cantonal en matière de prévention des accidents dus aux chantiers, il est perçu un émolument forfaitaire, frais de déplacement compris, de :

a) première visite	CHF	100.--
b) visites supplémentaires	par visite CHF	70.--

Permis d'habiter / d'utiliser

Art. 11

L'émolument facturé pour tout contrôle de conformité ou intervention préalable à la délivrance du permis d'habiter/d'utiliser est calculé comme suit :

a) taxe fixe	CHF	50.--
b) taxe proportionnelle	par heure CHF	150.--

Le montant maximum exigible est de CHF 1'500.--.

Pour les constructions à vocation agricole, para agricole ou viticole, le tarif est réduit de 50%.

Autorisation pour citerne à mazout

Art. 12

Pour toute autorisation de citerne à mazout, il est perçu un émolument forfaitaire de CHF 200.--.

Utilisation temporaire du domaine public (dépôt/fouille)

Art. 13

Les émoluments perçus pour l'utilisation temporaire du domaine public (permis de dépôt / de fouille) sont calculés de la manière suivante :

Part fixe :

a) par permis délivré	CHF	50.--
-----------------------	-----	-------

Part variable :

a) fouille : par m ² , par jour	CHF	2.--
b) dépôt (installations de chantier, échafaudage, pont-roulant, camion échelle ou citerne, benne, etc.) : par m ² , par jour	CHF	1.--

La taxe fixée par jour est due pour la durée annoncée ou en fonction de la durée effective si celle-ci est plus longue.

En cas d'occupation du domaine public sans autorisation préalable, une taxe rétroactive est perçue, calculée sur les jours effectifs et arrondie à la dizaine

supérieure.

Frais annexes

Art. 14

- a) Si la complexité d'un dossier nécessite le recours à un spécialiste, tel qu'un ingénieur-conseil, un architecte ou un urbaniste, les honoraires pour les services du spécialiste seront ajoutés et portés à charge de l'auteur de la demande du permis de construire ou du requérant du plan de quartier. Le tarif horaire de la SIA est alors applicable.
- b) Les frais de publication et d'avis à la population sont facturés selon les frais effectifs.
- c) Les frais de photocopies sont facturés comme suit :
- | | | |
|-------------------------|-----|------|
| - la page A4 noir-blanc | CHF | 1.-- |
| - la page A4 couleur | CHF | 2.-- |
| - la page A3 noir-blanc | CHF | 2.-- |
| - la page A3 couleur | CHF | 4.-- |
- d) Les autres frais éventuels sont facturés selon les frais effectifs.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de stationnement
(art. 47 al. 2 chiffre 6 LATC et 38 RPA)

Art. 15

Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement au sens de l'art. 38 RPA.

La contribution est calculée par rapport au nombre de places de stationnement, à raison de CHF 10'000.-- par place de parc dispensée.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Art. 16

Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan de quartier ou dès la délivrance du rapport sur demande/examen préalable, de l'autorisation ou du permis.

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. 17

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.

Adopté par la Municipalité
dans sa séance du 26 septembre 2018
le syndic le secrétaire

Edouard Chollet

Fabien Cathéla

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 29 octobre 2018
le président la secrétaire

Christian Bernasconi

Véronique Deladoey

Approuvé par la cheffe du Département
du territoire et de l'environnement

Lausanne, le

la cheffe de Département