



Saint-Saphorin, le 21 février 2019

Municipalité
de
St-Saphorin
(Lavaux)

N/réf. : 102.1003



AU CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SAPHORIN

Préavis municipal no 387

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

Date de la séance de la commission ad hoc :

jeudi 14 mars 2019, à 20h00,
salle du Conseil communal

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Le présent préavis a pour but de présenter le nouveau règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, adapté depuis sa version de 2007.

Préambule

La pratique et les exigences juridiques et procédurales du canton relatives à la taxation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué. Ainsi, la Municipalité estime aujourd'hui nécessaire de revoir sa tarification en matière de permis de construire et autres autorisations résultant d'une application directe de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et de police des constructions.

Contexte

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments.

Actuellement, ces émoluments se fondent sur un tarif des taxes relatives au permis de construire, d'habiter, d'occuper ou d'utiliser, approuvé par le Conseil d'Etat le 26 novembre 2007. Ces articles fixent le tarif selon un pourcentage du coût probable des travaux ou une taxe minimale ou unique.

Depuis quelques années, la jurisprudence en matière fiscale est de plus en plus stricte concernant l'exigence d'une base légale ou réglementaire et le respect des principes de couverture des coûts et d'équivalence. Ce qui était encore possible il y a quelques années n'est aujourd'hui plus admis.

En matière d'aménagement du territoire, le canton exige non seulement que le règlement détermine le cercle des assujettis, les actes soumis à émoluments, mais également le montant de ceux-ci. Juridiquement, ces émoluments doivent impérativement respecter les principes de :

- Couverture des coûts : le produit total des taxes ne doit pas dépasser le montant global des frais à charge de la collectivité ;
- Equivalence : la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de la proportionnalité.

Contenu

Le nouveau règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions permettra désormais de facturer les prestations fournies par l'administration communale en tenant compte du coût réel engendré par le traitement et le suivi du dossier.

De plus, il permettra d'assurer une meilleure égalité de traitement entre les usagers de l'administration, puisque les dossiers bien présentés, contenant les documents nécessaires, avec des plans à jour, seront analysés rapidement et bénéficieront d'un émolument classique tel que prévu. A contrario, les dossiers lacunaires qui engendrent un lourd travail administratif de contrôle verront leurs émoluments augmenter en fonction du nombre d'heures effectuées en sus.

Les frais annexes jusqu'ici non facturés (honoraires de mandataires externes comme le maître-ramoneur par exemple ou les frais de la CCL) pourront également être mis à charge du requérant.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- vu le présent préavis
- ouï le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour

LE CONSEIL COMMUNAL DECIDE

- d'approuver le nouveau règlement communal sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ;
- de fixer l'entrée en vigueur du nouveau règlement modifié dès son approbation par la Cheffe du Département.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
 LE SYNDIC :  G. Vallélian

 LA SECRETAIRE :  L. Negro-Chochard

Membre de la Municipalité à disposition de la commission : Mme Laurette Ruchonnet

Annexe : Règlement abrogé avec commentaires



**Commune de
Saint-Saphorin (Lavaux)**

REGLEMENT

concernant

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

V U :

- 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).

E D I C T E:

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet Article premier 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.

Cercle des assujettis Art. 2 Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées au chapitre II.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments 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.

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.

Sont également soumis à émolument le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

Mode de calcul Art. 4 L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de contribution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire détaillé à l'article 11 du présent règlement.

Examen des dossiers soumis à autorisation Art. 5 Un examen préalable usuel sur la base d'un dossier complet (RLATC art. 69) et l'examen final avant la mise à l'enquête publique ou la délivrance de l'autorisation sont inclus dans le coût du permis de construire.

Lorsque l'examen d'un projet entraîne un surcroît de travail des services techniques du fait du non-respect des dispositions légales et réglementaires ou d'un dossier incomplet, le temps consacré est facturé selon le tarif en annexe, au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 5'000.00. Dans ce cas, le requérant, mandataire ou privé en sera préalablement averti par écrit, avec la mention des tarifs. En outre, les frais annexes selon art. 11 du présent règlement, non compris dans les minima et maxima ci-après, sont à charge du ou des requérants.

En outre, les frais annexes selon art. 11 du présent règlement, non compris dans les minima et maxima ci-après, sont à charge du ou des requérants.

Commenté [LNC1]: Situation actuelle : Frais annexes engagés selon article 11

Permis de construire

Art. 6

a) Nouvelle construction, agrandissement et dépendance

CHF 5.00 par m² de surface brute utile de plancher, de travail et/ou des surfaces de constructions annexes, au minimum CHF 1'500.00, au maximum CHF 50'000.00. Pour les dépendances, au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 1'000.00.

Lorsque le calcul de l'émolument sur la base du nombre de m² de plancher habitable produit un résultat sans rapport avec la valeur de la prestation de l'administration, l'émolument peut être calculé selon le temps consacré au traitement du dossier.

Commenté [LNC2]: Situation actuelle : 1 % de l'estimation totale du coût des travaux indiqué dans le questionnaire général de demande de permis de construire (minimum CHF 50.-) + frais annexes selon article 11

b) Transformation dans les volumes existants

2 ‰ du coût des transformations, au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 3'000.00.

Dès le moment où la structure porteuse (dalles et murs) est modifiée, le tarif pour les nouvelles constructions s'applique.

Commenté [LNC3]: Situation actuelle : Inexistant

c) Dispense d'enquête publique selon l'article 72d RLATC

Au minimum CHF 100.00, au maximum CHF 1'000.00, selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe.

Commenté [LNC4]: Situation actuelle : CHF 50.- + frais annexes selon article 11

d) Mise en conformité

Au minimum CHF 300.00, au maximum CHF 3'000.00, selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe. Le prononcé d'une contravention en application de l'art. 130 LATC demeure réservé.

Commenté [LNC5]: Situation actuelle : Inexistant

e) Permis de démolir

Au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 1'000.00, selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe.

Commenté [LNC6]: Situation actuelle : Inexistant

f) Permis ne portant que sur l'implantation (art.119 LATC) et autres autorisations préalables nécessitant un examen approfondi du dossier

20 % du tarif applicable selon l'article 6 a), au minimum CHF 300.00, au maximum CHF 10'000.00. Ce montant n'est pas déduit du prix du permis définitif.

Commenté [LNC7]: Situation actuelle : Inexistant

g) Demande de permis retirée avant enquête publique

60 % du tarif applicable selon les articles 6 a) et b), au minimum CHF 120.00, au maximum CHF 30'000.00.

Commenté [LNC8]: Situation actuelle : CHF 50.- + frais annexes selon article 11

h) Demande de permis retirée après enquête publique

70 % du tarif applicable selon les articles 6 a) et b), au minimum CHF 140.00, au maximum CHF 35'000.00.

Commenté [LNC9]: Situation actuelle : CHF 50.- + frais annexes selon article 11

i) Permis refusé

80 % du tarif applicable selon les articles 6 a) et b), au minimum CHF 160.00, au maximum CHF 40'000.00.

Commenté [LNC10]: Situation actuelle : CHF 50.- + frais annexes selon article 11

j) Enquête complémentaire

20 % du tarif applicable selon les articles 6 a) et b), au minimum CHF 40.00, au maximum CHF 10'000.00.

Commenté [LNC11]: Situation actuelle : CHF 50.- + frais annexes selon article 11

- k) Permis non utilisé
Non remboursable.

Commenté [LNC12]: Situation actuelle : **Inexistant**

- l) Prolongation de la validité du permis de construire
Au minimum CHF 100.00, au maximum CHF 300.00, selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe.

Commenté [LNC13]: Situation actuelle : **Taxe unique CHF 50.-**

- m) Autorisation pour citerne à mazout ou gaz
Taxe unique de CHF 100.00 pour toute contenance.

Commenté [LNC14]: Situation actuelle : **Taxe unique de CHF 50.- pour toute contenance**

Etude relative à l'élaboration d'un PPA ou PQ initié par les propriétaires

Art. 7 Au minimum CHF 5'000.00, au maximum CHF 25'000.00, selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe.

Commenté [LNC15]: Situation actuelle : **Inexistant**

Permis d'habiter ou d'utiliser

Art. 8 Les taxes prévues au présent article s'ajoutent à celles prévues par l'article 6.

- a) Nouvelle construction, agrandissement et dépendance
CHF 2.00 par m² de surface brute utile de plancher, de travail et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 20'000.00.
- b) Transformation
50 % du coût du permis de construire selon l'article 6 b), au minimum CHF 200.00, au maximum CHF 1'500.00.

Commenté [LNC16]: Situation actuelle : **20 % de la taxe du permis de construire (ou 0,2 % de l'estimation totale du coût des travaux indiqué dans el questionnaire général). Montant minimum de CHF 50.- + frais annexes selon article 11**

Commenté [LNC17]: Situation actuelle : **20 % de la taxe du permis de construire (ou 0,2 % de l'estimation totale du coût des travaux indiqué dans el questionnaire général). Montant minimum de CHF 50.- + frais annexes selon article 11**

Permis de fouille et occupation du domaine public

Art. 9 Frais forfaitaires d'établissement du document de CHF 300.00.

Commenté [LNC18]: Situation actuelle : **Inexistant**

Procédé de réclame

Art. 10 CHF 50.00 par m² de surface pour les procédés de réclame permanents et CHF 20.00 par m² de surface pour les procédés de réclame temporaires pour les six premiers mois.

Commenté [LNC19]: Situation actuelle : **Inexistant**

Frais annexes

Art. 11 Si la complexité du dossier nécessite le recours à un spécialiste tel un ingénieur-conseil, un architecte, le ramoneur officiel, l'inspecteur ECA, un avocat, un urbaniste, la commission d'urbanisme ou autres, ces honoraires sont à la charge de l'assujetti selon l'article 2.

A toutes les taxes prévues aux articles ci-dessus s'ajoutent les frais administratifs, les frais de consultation de la Commission consultative de Lavaux, les frais de port, ceux de publication et d'avis à la population, les taxes et autres frais usuels, qui sont facturés selon les frais effectifs.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de Stationnement	<p><u>Art. 12</u> 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).</p> <p>Le nombre de places requises est défini dans le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.</p>
Mode de calcul et montants	<p><u>Art. 13</u> La contribution de remplacement prévue à l'article 12 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.</p> <p>La contribution par place de stationnement est définie dans le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.</p>

VI. DISPOSITIONS FINALES

Adaptation des tarifs	<p><u>Art. 14</u> La Municipalité est compétente pour adapter le tarif des taxes et émoluments perçus dans le cadre de l'application du présent règlement qui en fixe les minima et maxima.</p>
Exigibilité	<p><u>Art. 15</u> Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan de quartier ou dès la délivrance du permis.</p> <p>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.</p> <p>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%.</p>
Voies de droit	<p><u>Art. 16</u> 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.</p> <p>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.</p>
Abrogation	<p><u>Art. 17</u> Est abrogé le règlement communal sur les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire approuvé le 26 novembre 2007 ainsi que toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.</p>

**Entrée en
vigueur**

Art. 18 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département compétent.

Adopté par la Municipalité de Saint-Saphorin (Lavaux)
dans sa séance du 21 février 2019

Le Syndic :

La Secrétaire :

G. Vallélian

L. Negro-Chochard

Ainsi adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 25 mars 2019

La Présidente :

Le Secrétaire :

L. Dellieu

P. Bocquet

Approuvé par le Département du territoire et de l'environnement
la Cheffe du Département:

Lausanne, le



**Commune de
Saint-Saphorin (Lavaux)**

ANNEXE AU REGLEMENT

concernant

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

Objets

Tarif horaire selon coût effectif

Barèmes

- Bureau-conseil externe : CHF 140.00 ;
- Secrétaire municipale et le Boursier communal : CHF 60.00 ;
- Personnel de secrétariat : CHF 43.00 ;
- Commission consultative Lavaux : CHF 100.- pour le premier préavis et CHF 50.- pour les suivants ;
- Autres mandataires : selon facturation

TVA

Le tarif horaire et les frais mentionnés ci-dessus le sont hors TVA.

Entrée en vigueur

L'article 18 du règlement est applicable.

Adopté par la Municipalité de Saint-Saphorin (Lavaux)
dans sa séance du 21 février 2019

Le Syndic :

La Secrétaire :

G. Vallélian

L. Negro-Chochard