



Préavis No 01/2025 au Conseil communal

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

Rapport de la Commission Technique

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le **24 Février 2025** à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil communal	M. Axel Boggio, Président
Municipalité	Mme Nathalie Greiner, Syndique Mme Catherine Schiesser M. Philippe Michelet M. Andrea Da Campo
Commission technique	Mme Sarah Brändle Mme Andrea Merchan Betancourt Dürr M. Frédéric Michaud

Préambule

La commission technique susnommée a pu prendre connaissance de ce préavis avant la séance et poser toutes les questions nécessaires lors de la séance de présentation, ainsi que par mail après la séance. Nous vous en résumons les principaux éléments dans ce rapport.

Analyse

La grille tarifaire des taxes et émoluments administratifs, actuellement appliquée par notre commune, date de 2006. Depuis lors, les exigences cantonales ont augmenté et par la même le travail et les responsabilités de notre administration communale. Cette dernière s'avère donc obsolète et nécessite une révision des tarifs appliqués.

Commentaire de la CT

La grille tarifaire couvre un ensemble d'émoluments et de prestations liées à des travaux de démolition, construction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation. Nous n'allons pas énumérer ici la liste de tous ces éléments, déjà bien détaillés et expliqués dans le préavis et le règlement associé, en revanche nous relevons certains points importants, liés aux modifications.

Sur plusieurs éléments de taxation, le nouveau critère de proportionnalité choisi est lié à la surface habitable (SPB/surface plancher brut en fr/m²) au lieu d'un % sur la valeur de construction (CFC2 – Code des frais de construction niveau 2). Ce nouveau critère permet d'éviter des sous-estimations avant soumission pour enquête publique ou demande de permis.

Nous avons analysé le dossier complet qui inclut le rapport d'examen préalable du règlement fait par la Direction Générale du Territoire et du Logement – DGTL. Les points suivants du rapport ont été abordés avec la Municipalité :

1. La DGTL attire l'attention sur le fait que, en règle générale, les taxes communales doivent respecter le principe de la couverture des coûts. C'est-à-dire, qu'elles ne doivent pas excéder sensiblement les frais supportés par la commune. La Municipalité doit démontrer l'application du principe de couverture des coûts si un litige survient. Nous avons demandé si une analyse avait été faite dans ce sens pour les nouveaux émoluments. La Municipalité a répondu qu'il existe, selon leur expérience, une analyse succincte du temps passé pour les différents stades qui mènent d'un projet de construction à sa réalisation, mais qu'il n'y a pas une analyse pour démontrer que les nouveaux émoluments suivent à la lettre un tel principe.
2. Les émoluments sur la protection du patrimoine arboré de notre commune ne sont pas couverts par ce règlement. La Municipalité prévoit de commander un relevé de notre patrimoine arboré à un spécialiste. Une fois ce travail exécuté, un règlement sur sa protection accompagné d'une table des émoluments sera rédigé. Ce travail sera fait dans l'année en cours et commencera au moment de la réception des offres.
3. Les taux horaires ou taxes fixes ont été ajustés pour refléter les prix actuels. Concernant le tarif horaire défini, la demande du Canton d'intégrer la base du calcul pour une éventuelle augmentation du tarif horaire a fait renoncer la Municipalité à une indexation. Dès lors, le tarif de CHF 150.- sera appliqué jusqu'à la prochaine révision du règlement.

La municipalité s'est également inspirée des tarifs pratiqués dans d'autres communes pour comparaison. Notre analyse du comparatif montre que les nouveaux émoluments sur les différentes prestations sont à peu près dans la même tranche de prix que les autres communes.

Il est à souligner que Belmont est parmi les communes qui ont le plus de prestations payantes. Sur ce point, la Municipalité nous a expliqué que dans les autres communes il existe aussi des tarifs pour les différentes démarches, mais que notre nouveau règlement est juste un peu plus détaillé.

Sur d'autres prestations telles que l'Examen de fractionnement parcellaire, la Régularisation des travaux exécutés sans autorisation et les photocopies, aucun émolument n'était prélevé et/ou aucune prestation facturée. Ces postes ont été réévalués et des frais déterminés.

Il est à relever que cette nouvelle grille tarifaire aura une incidence positive de quelques dizaines de millier de francs, ce qui aidera au financement de certains travaux.

Places de stationnement

La contribution compensatoire pour les places de stationnement qui ne pourraient pas être construites sur ou à proximité du fonds sur lequel se trouve la construction à laquelle elle est rattachée a été réévaluée à CHF 12'000. (Art. 8 du règlement)

Cet élément est maintenant partie intégrante du règlement sur les taxes et frais en matière de construction et non plus du règlement de construction.

Aires de jeux

Aucune réglementation n'existe concernant l'aménagement de places de jeux en proportion de nouveaux logement construits. Afin que chaque logement puisse accéder à une place de jeux, la Municipalité a décidé à l'article 22.15 du nouveau règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT), d'instaurer une obligation de construire une place de jeux de 7m², par 80m² de surface brute de plancher habitable.

Une contribution de CHF 500.--/m² sera perçue si le propriétaire démontre clairement que sa parcelle ne permet pas d'aménager une place de jeux.

Notre recommandation serait de prévoir une révision des émoluments perçus tous les 8 à 10 ans.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, et sachant que la Municipalité a l'obligation de démontrer l'application du principe de couverture des coûts au moment d'un éventuel litige la Commission technique unanime se rallie aux conclusions du préavis 01/2025 et vous propose de les accepter sans modification.

Rédigé à Belmont-sur-Lausanne, le 20 mars 2025

La Commission Technique (CT) :

Nom et prénom	Signature
Brändle Sarah	
Merchan Betancourt Dürr Andrea	
Michaud Frédéric - Rapporteur	