

Adaptation des émoluments administratifs et des contributions de remplacement

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

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement
M. L. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Adaptations de tarif.....	3
2.1. Propositions de modifications tarifaires	4
3. Conséquences financières	5
4. Développement durable.....	5
4.1. Dimension économique.....	5
5. Communication	5
6. Programme de législature.....	5
7. Conclusions.....	6

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la révision du règlement et tarif du 16 juin 2020 concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

2. Adaptations de tarif

La loi du 28 février 1956 sur les communes (LC), la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LlCom), 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) et le règlement sur la protection des arbres du 26 juillet 2004 encadrent la fixation des émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire.

La Cour des comptes a relevé, dans son audit des processus communaux et de la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) pour l'octroi des permis de construire et d'habiter, que trois grands principes juridiques doivent être respectés pour financer les prestations liées à l'octroi des permis, à savoir les principes de légalité, **de couverture des coûts** et d'équivalence des prestations.

Pour mémoire, la division des autorisations de construire de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) compte 4.9 ETP, à laquelle sont également associés les collaborateurs du secrétariat et des autres divisions et services consultés, selon le type de demande examinée.

Près de 180 demandes de permis de construire sont traitées par année, dont un tiers est soumis à la procédure d'enquête publique.

A l'issue de la procédure, plus de 40 permis d'habiter et d'attestations pour les plaques professionnelles sont délivrés, et autant de visites de la commission de salubrité et de contrôles de chantiers sont effectués.

Compte tenu de ce qui précède, vu que le tarif actuel couvre moins de 20% des coûts effectifs liés aux autorisations de construire, et conformément à l'objectif d'assainissement des finances communales, la DUE soumet les modifications tarifaires suivantes.

2.1. Propositions de modifications tarifaires

Taxe	Tarif actuel			Tarif proposé		
	Taxe fixe	Taxe proportionnelle ¹	Maximum	Taxe fixe	Taxe proportionnelle	Maximum
Demande de permis d'implantation	CHF 150.-	0.25 ‰	CHF 2'000.-	CHF 200.-	1 ‰	CHF 10'000.-
Octroi d'un permis de construire définitif	CHF 150.-	1.25 ‰	CHF 10'000.-	CHF 200.-	3 ‰	CHF 50'000.-
Octroi d'un permis de construire complémentaire	CHF 150.-	0.25 ‰	CHF 2'000.-	CHF 200.-	3 ‰	CHF 20'000.-
Octroi d'un permis relatif à des travaux de minime importance	CHF 50.-		CHF 150.-	CHF 200.-	4 ‰	CHF 5'000.-
Dispense d'autorisation	--			--		
Prolongation d'un permis de construire	CHF 150.-			CHF 200.-		
Refus d'un permis de construire préalable ou définitif	CHF 150.-	0.25 ‰		CHF 200.-	1.5 ‰	CHF 25'000.-
Retrait d'une demande de permis en cours d'examen	CHF 150.-	0.25 ‰		CHF 200.-	1.5 ‰	CHF 25'000.-
Octroi d'un permis d'habiter ou d'occuper ²				CHF 200.-	0.5 ‰	CHF 25'000.-
Demande de dérogation à la conservation du patrimoine arboré				CHF 300.-		

Taxes de compensation	Taxe fixe	Taxe proportionnelle	Maximum	Taxe fixe	Taxe proportionnelle	Maximum
Place de parc extérieure	CHF 3'500.- CHF 6'000.-			CHF 15'000.-		
Place de parc intérieure ou couverte ³				CHF 20'000.-		
Place de jeux / m ² ⁴	CHF 300.-			CHF 300.-		

¹ Taxe proportionnelle calculée en fonction du coût des travaux.

² Introduction d'une taxe pour la délivrance du permis d'habiter, dont la procédure devient de plus en plus lourde et chronophage.

³ Le coût de réalisation d'une place intérieure est estimé à environ CHF 50'000.-.

⁴ La dispense de réalisation de place de jeux permet d'améliorer le coefficient de pleine terre et permet de financer la réalisation de places de jeux publiques.

3. Conséquences financières

Le nouveau tarif permettra d'améliorer la couverture des coûts et aura une incidence positive sur le chiffre d'affaires du bureau des Autorisations de construire. La prévision de l'incidence du nouveau tarif en rapport avec les montants du compte 420.4313 (émoluments) clôturés de ces deux dernières années se présente comme suit :

Compte	2021	2022	Projection 2024
420.4313	CHF 199'000	CHF 102'000	CHF 350'000

3.1. Incidences sur le personnel

Ce nouveau tarif n'aura aucune incidence sur le personnel et les différentes charges.

4. Développement durable

L'objet de ce préavis étant avant tout de nature administrative, il n'a pas été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le Canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

4.1. Dimension économique

Les adaptations prévues sont conformes aux recommandations de la Cour des comptes. L'impact de cette augmentation globale apparaît comme une charge acceptable pour les requérants de prestations. Le gain attendu va dans le sens de l'amélioration de la situation financière de la commune et n'aura que peu d'impact sur le budget des administrés.

5. Communication

Une fois approuvées par le Conseil communal, les modifications exposées dans le présent projet nécessiteront une publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) du Canton de Vaud.

6. Programme de législature

Cette mesure ne fait pas explicitement partie du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité, mais s'inscrit toutefois dans le contexte de l'assainissement des finances communales (thème « contexte financier »).

7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 03-2024 du 27 mars 2024,
vu le rapport de la Commission ad hoc désignée à cet effet,


décide

1. d'adopter le nouveau règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, lequel annule et remplace celui du 16 juin 2020.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 décembre 2023.

Au nom de la Municipalité


Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexe(s) :

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