



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission **ad hoc** au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 03-2024 - Adaptation des émoluments 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

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

La commission s'est réunie le 14 mars 2024, à la Damataire en présence de M. Lucas GIRARDET, Municipal, et de M. René JOMINI, responsable des autorisations de construire.

Etaient présent.e.s Mmes Sophie CUENDET DU ROY, Alexandra FREISE, Anne SCHRANZ (en remplacement de Mme Claudia GÄMPERLE) et MM. Mario Torti (en remplacement de M. Gérald CUCHE), Roland DU BOIS, Stephan MARGELISCH, Yassin NOUR, Antonin CHEVALLEY (en remplacement de M. Quentin ROUBATY) ainsi que la soussignée Muriel THALMANN.

En préambule la Présidente informe les membres de la commission que l'examen du préavis et le rapport de la commission ad hoc se limiteront à la partie consacrée à l'adaptation des émoluments administratifs car il appartient à la COFIN de rapporter sur les contributions de remplacement (taxe d'affectation spéciale conformément à l'article 50 du Règlement du Conseil communal).

M. le Municipal précise que ce préavis est issu de la volonté de la Municipalité de mettre à jour ces émoluments, conformément au rapport de la Cour des comptes, et d'améliorer les recettes, et qu'il se base sur les pratiques des communes environnantes, de taille comparable.

Il est apporté les précisions suivantes aux diverses questions posées par les commissaires :

Chapitre 2. Adaptations de tarif

- les travaux dispensés d'enquête publique (vélux, transformations intérieures, etc.) et qui n'ont donc pas d'impact sur le voisinage ne sont pas facturés ; ils sont définis dans la loi ;

- l'adaptation des tarifs permettrait d'améliorer le taux de couverture, qui passerait ainsi de 20% à quelque 50% ;
- les frais effectifs pris en compte correspondent uniquement à ceux alloués à la division des autorisations de construire de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement ; ils ne tiennent pas compte du travail conséquent, réalisé par les autres services ; la police des constructions de Pully est la mieux dotée en termes de personnel, avec 4,9 ETP, car elle doit traiter une dizaine de recours par année, contrairement à d'autres communes de taille similaire, où les recours sont peu fréquents, voire exceptionnels ;
- l'adaptation des émoluments n'anticipe pas une éventuelle augmentation du volume de travail ; en ce qui concerne la révision du plan d'affectation communal, un budget a été provisionné à cet effet dans le préavis y relatif ;
- le tarif s'applique aux coûts de construction annoncés et répertoriés sous le CFC 2 ; le service n'effectue pas de contrôle spécifique ;
- la Commune a effectué un benchmark : Nyon applique un taux de 4% et Renens 3% ;
- la recommandation de la Cour des comptes, soit se rapprocher de la couverture des coûts, n'est pas une obligation ;
- le taux plus élevé, appliqué aux travaux de minime importance, permet d'assurer une couverture des frais identique aux autres prestations : en effet, ces dossiers ne génèrent pas moins de travail administratif que les dossiers importants alors que le montant en jeu est bien inférieur ;
- la base légale est la LATC et son règlement.

Chapitre 2.2 Propositions de modifications tarifaires

- le taux appliqué aux refus, soit 1,5 %, se justifie par le fait que l'analyse du dossier exige un travail en amont identique (examen du permis de construire), voire même parfois plus conséquent, la Commune ayant généralement procédé à de nombreuses discussions préalables, qui ne sont pas facturées, afin d'amener le propriétaire et/ou l'architecte à rendre le projet conforme avant de le mettre à l'enquête publique, alors qu'il n'est pas réglementaire (mauvaise intégration, abattage d'arbres non nécessaire, dérogation sans juste motif d'intérêt public, etc.) ;
- les refus sont rares (1 à 2 par an) ; en cas de projet non réglementaire il est possible de surseoir, de faire une enquête complémentaire et de délivrer un permis sur un projet modifié ;
- la Commission consultative d'urbanisme est sollicitée à chaque cas de refus ; cette commission a été formellement instituée en début de législature et fait l'objet d'une directive interne. Les membres sont nommés par la Municipalité. Elle comprend le ou la Président.e de la Commission de l'urbaniste, un architecte, un urbaniste, etc. et se réunit à la demande du service 3 à 4 fois par année. Elle se prononce sur des projets, des demandes des permis, des plans d'affectation et permet d'améliorer le projet préalable ou de justifier un refus ;
- les recours ne sont pas refacturés, les honoraires d'avocat étant inclus dans le budget du service ;
- le service veille à améliorer le processus pour réduire la charge de travail, mais le processus est difficile à normaliser ;
- le processus d'obtention du permis d'habiter peut être extrêmement long, car il nécessite la consultation de nombreux intervenants et doit souvent régler des non-conformités au niveau de la sécurité. Une check-list est remise aux architectes, qui y attachent souvent peu d'importance, vu que les banques n'exigent plus le permis d'habiter pour délivrer le crédit.

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

Art. 1 à 4

Les articles 1, 2, 3 et 4 sont acceptés à l'unanimité

Art. 5

Cet article contient deux nouvelles rubriques, qui portent sur des prestations qui ne faisaient pas l'objet d'un émolument jusqu'ici et qui ne sont pas présentées dans le préavis. Les précisions suivantes sont apportées :

- la délivrance de plaques professionnelles à un garagiste est conditionnée à l'attestation de la conformité du garage, qui doit être réalisée tous les 5 ans par la Commune ;
- attestation de conformité d'établissement public (restaurant, cinéma, buvette saisonnière, etc.) : la Commune doit délivrer une attestation de conformité à chaque changement de porteur de licence.

L'article 5 est accepté à l'unanimité

Art. 6 (nouveau)

Il est précisé que cet article est tiré du règlement-type, mis à disposition par le Canton et qu'il permet d'ancrer une pratique existante. Afin de mieux cadrer cette pratique, il est proposé d'amender l'alinéa comme suit :

Si la complexité du dossier nécessite le concours d'un spécialiste, tel qu'ingénieur-conseil, architecte, urbaniste ou expert arboriste, et pour autant que le propriétaire ait été préalablement informé de la démarche et qu'il ait validé le devis, les honoraires pour les services de celui-ci seront ajoutés aux émoluments et portés à la charge de l'auteur de la demande.

L'amendement est accepté à l'unanimité et soutenu par le Municipal.

Considérant que le contrôle d'implantation et d'élévation des constructions fait partie des contrôles usuels des travaux de chantier, un géomètre intervenant au début, au milieu et à la fin des travaux, il est proposé d'amender cet alinéa qui ancre cette pratique comme suit :

Les contrôles usuels d'implantation et d'élévation des constructions réalisés dans le cadre du chantier, sont effectués par un géomètre officiel mandaté par le requérant ; les coûts y relatifs sont à la charge de celui-ci.

L'amendement est accepté à l'unanimité et soutenu par le Municipal.

L'art. 6 tel qu'amendé est accepté à l'unanimité.

Art. 7

Il est précisé que cet article concerne les dossiers nécessitant un examen particulièrement long ou complexe, qui sort de l'ordinaire et que ce n'est qu'après avoir rendu le propriétaire et l'architecte attentifs à ce fait, que les prestations ordinaires peuvent être majorées d'un supplément calculé en fonction du temps consacré, conformément à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement. Cet article concerne donc les projets non conformes, qui ont fait l'objet

de nombreuses séances préalables sans obtenir par ailleurs les modifications permettant de le rendre conforme à la loi.

L'article 7 est accepté à l'unanimité

Art. 8

L'article 8 est accepté à l'unanimité

3. Contributions de remplacement

Ce chapitre n'est pas traité par la commission ad hoc.

4. Dispositions communes

Art. 10 al. 1 et al. 3

L'alinéa 2 n'est pas traité par la commission ad hoc.

L'article 10 al. 1 et al. 3 est accepté à l'unanimité

Art. 11 à 13

Les articles 11, 12 et 13 sont acceptés à l'unanimité

Le règlement tel qu'amendé est accepté à l'unanimité

La Commission recommande d'accepter les conclusions du préavis N° 03-2024 telles qu'amendées par la Municipalité, à l'unanimité, sans s'être toutefois prononcée sur la partie portant sur les contributions de remplacement :

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,
vu le rapport de la Commission des finances,

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.

Pully, le 16 mars

Muriel Thalmann