

Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire

Rédaction :	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Approbation :	Municipalité / 2024.002/5.2.1 (17.01.2024) et 2025.034/5.2.1 (01.10.2025)
N° de classement :	3.1.10
Entrée en vigueur :	03.10.2025
Intranet ☐ Internet ☒ Document cadre ☐	

TABLE DES MATIÈRES

Art. 1	Objet, champ d'application	3
Art. 2	Compétence.....	3
Art. 3	Cas de taxation, assujettis	3
Art. 4	Taux de la taxe - Principe.....	3
Art. 5	Taux de la taxe - Logement.....	4
Art. 6	Taux de la taxe - Activités	5
Art. 7	Décisions de taxation, montant de la taxe	6
Art. 8	Seuil de taxation	7
Art. 9	Convention.....	7
Art. 10	Fonds de réserve et affectation	7
Art. 11	Voies de droit.....	8
Art. 12	Dispositions transitoires	8
Art. 13	Entrée en vigueur.....	8

Art. 1 Objet, champ d'application

¹ L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la Loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956, la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds sis sur le territoire de la Commune de Pully (ci-après la taxe).

² Sont considérés comme des biens faisant partie de l'équipement communautaire tous les biens utiles et nécessaires à l'exécution des tâches communales comme : le patrimoine administratif (notamment les équipements sportifs et socio-culturels, les bâtiments administratifs, les écoles, les structures d'accueil pour la petite enfance, les garderies) ; les espaces publics majeurs ainsi que les transports publics. Sont exclus des équipements soumis au présent règlement les immeubles de rendement, les équipements techniques et de base, en particulier les réseaux d'eau et d'énergie. Les articles 55 à 57 LATC sont réservés.

³ Sont également réservés les règlements spéciaux que la Commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.

Art. 2 Compétence

¹ La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation de la grille tarifaire.

Art. 3 Cas de taxation, assujettis

¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers (et en cas de DDP, les bénéficiaires de ce droit) qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes :

- a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir ;
- c. la modification des prescriptions de zone modifiant l'affectation en logement. Dans ce cas, la taxe perçue par m² de surface de plancher déterminante (SPd) destinée aux activités selon l'article 6 sera considérée comme déjà perçue et déduite du montant à payer.

Art. 4 Taux de la taxe - Principe

¹ Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd nouvellement légalisée, en distinguant les surfaces destinées au logement des surfaces destinées aux activités, et de manière à permettre la couverture de 50 % des frais d'équipements communautaires imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

² Les frais d'équipements communautaires imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface de SPd nouvellement légalisée, du pourcentage de ces nouveaux habitants ou des titulaires de ces nouveaux emplois qui recourent aux équipements communautaires pour la réalisation desquels il est prévu de percevoir la taxe, et des coûts par utilisateur que la commune prend à sa charge, en moyenne, lors de la réalisation ou l'acquisition desdits équipements.

³ Le nombre d'habitants et d'emplois de la commune est déterminé par les valeurs de la dernière année disponible, fournies par l'office cantonal de recherches et informations statistiques (STAT VD).

⁴ La surface utilisée par habitant et par emploi est fixée par la valeur de la surface nécessaire par habitant et par emploi du Plan directeur cantonal (PDCn) en vigueur.

⁵ La charge relative à la contribution en frais d'équipements des transports publics se détermine par la valeur des derniers montants versés par la commune pour le financement du déficit d'exploitation du réseau urbain des transports publics de la région lausannoise (tl).

⁶ Pour déterminer la valeur de son patrimoine administratif déterminant, est utilisée comme référence la valeur de l'établissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ci-après « ECA ») au 31 décembre de l'année précédente.

⁷ Pour déterminer la valeur des espaces publics majeurs, la Municipalité utilise une valeur moyenne d'aménagement de CHF 200.00 par m², rapportée à la surface des espaces publics majeurs de la commune mesurée au 31 décembre de l'année précédente.

⁸ A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à la variation des taux des différents critères, jusqu'à concurrence d'une augmentation maximale de la contribution de 10% par rapport au taux initial. Cette adaptation est soumise à l'approbation du Département compétent.

⁹ Les droits à bâtir existants au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement ne sont pas taxés.

Art. 5 Taux de la taxe - Logement

¹ La taxe perçue par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a. *le patrimoine administratif ;*
- b. *les espaces publics majeurs ;*
- c. *les transports publics.*

² Le taux de taxation total de **CHF 199.24** par m² est déterminé par l'addition des 3 taux de contribution suivants :

a. Taux de contribution aux frais d'équipement du patrimoine administratif

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement. Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs du patrimoine administratif, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par habitant supportés par la Commune pour les investissements en patrimoine administratif, et par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires fixé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 160.84** par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement.

b. Taux de contribution aux frais d'équipements des espaces publics majeurs

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement. Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs des espaces publics majeurs, ce rapport est multiplié par le coût moyen par habitant et emplois supportés par la Commune pour la réalisation d'espaces publics majeurs, et par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires fixé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 10.02** par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement.

c. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement. Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par habitant et emplois supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la moyenne des cinq dernières années, multiplié par un facteur de 8 pour tenir compte des frais annuels par habitant et emplois pour les huit prochaines années, et par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires fixé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 28.38** par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement.

Art. 6 Taux de la taxe - Activités

¹ La taxe perçue par m² de SPd nouvellement légalisée, destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles, vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements suivants :

- a. les espaces publics majeurs ;*
- b. les transports publics.*

² Le taux de taxation total de **CHF 38.40** par m² est déterminé par l'addition des 2 taux de contribution suivants :

a. Taux de contribution aux frais d'équipement des espaces publics majeurs

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux emplois escomptés par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités. Les titulaires de ces emplois étant tous considérés comme des utilisateurs des espaces publics majeurs, ce rapport est multiplié par le coût moyen par habitant et emplois supportés par la Commune pour la réalisation d'espaces publics majeurs, et par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires fixé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 10.02** par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités.

b. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Le taux de taxation se calcule en déterminant le nombre de nouveaux emplois escomptés par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités. Les titulaires de ces emplois étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par habitant et emplois supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la moyenne des cinq dernières années, multiplié par un facteur de 8 pour tenir compte des frais annuels par habitant et emploi pour les huit prochaines années, et par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires fixé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 28.38** par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités.

Art. 7 Décisions de taxation, montant de la taxe

¹ Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

² Lorsque la répartition exacte des affectations est fixée par la mesure d'aménagement du territoire, pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :

$$(A*B) + (C*D)$$

A = taux de taxation par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement ;

B = m² de SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée au logement ;

C = taux de taxation par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités ;

D = m² de SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée aux activités.

³ Dans les cas où la mesure d'aménagement fixe, tant pour les logements que pour les activités (articles 5 et 6 du présent règlement), une SPd minimale exprimée par un pourcentage de l'ensemble de la SPd nouvellement légalisée, la SPd retenue pour le calcul de la taxe correspond à la moyenne entre le minimum et le maximum de la SPd. Dans ces cas, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :

$$((C + B) / 200) \times A \times F + ((E + D) / 200) \times A \times G$$

A = total de m² de SPd (logement et activités) nouvellement légalisée ;

B = minimum (exprimé en %) de la SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée au logement ;

C = maximum (exprimé en %) de m² de SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée au logement ;

D = minimum (exprimé en %) de m² de SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée aux activités ;

E = maximum (exprimé en %) de m² de SPd nouvellement légalisée sur le bien-fonds destinée aux activités ;

F = taux de taxation par m² de SPd nouvellement légalisée destinée au logement ;

G = taux de taxation par m² de SPd nouvellement légalisée destinée aux activités.

⁴ Les taux de taxation sont ceux prévus par la version de la grille tarifaire en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

⁵ La décision de taxation est notifiée au(x) propriétaire(s) de chaque bien-fonds concerné.

Art. 8 Seuil de taxation

¹ Sur la base des articles 5, 6 et 7 du présent règlement, lorsque la taxe est inférieure à un total de CHF 4'000.00, elle n'est pas prélevée.

² Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire appartiennent au même propriétaire, la taxe est calculée sur l'ensemble de ceux-ci.

Art. 9 Convention

¹ Par convention conclue avec les débiteurs de la taxe, la Municipalité peut en différer la date de perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

Art. 10 Fonds de réserve et affectation

¹ Le produit de la taxe alimente un fonds de réserve spécialement affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.

² Conformément à l'article 4b alinéa 4 de la Loi cantonale sur les impôts communaux, 5% de la taxe sont versés à l'Etat lors de la perception de celle-ci, pour compenser les pertes en matière d'impôt sur les gains immobiliers.

Art. 11 Voies de droit

¹ Les décisions de taxation rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission communale de recours instituée conformément à l'article 45 LICom, dans les trente jours à compter de leur notification.

² L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.

³ Les décisions rendues par la commission communale de recours peuvent être attaquées devant la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, conformément à la Loi vaudoise sur la procédure administrative (LPA-VD), dans un délai de trente jours suivant la notification de la décision.

Art. 12 Dispositions transitoires

¹ Les propriétaires normalement assujettis à la taxe en vertu du présent règlement qui ont signé avant l'entrée en vigueur de celui-ci des conventions spécifiques prévoyant une compensation assimilable à la taxe ne sont pas redevables de la taxe et restent soumis aux engagements pris dans lesdites conventions.

Art. 13 Entrée en vigueur

¹ La municipalité fixe la date de l'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le chef du département concerné. L'article 94 al. 2 de la loi du 28 février 1956 sur les communes est réservé.

RÈGLEMENT CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du :

17 janvier 2024

Le syndic
G. Reichen



Le secrétaire
Ph. Steiner

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du :

6 mars 2024

Le président
O. Burnet



La secrétaire
F. Medana

Approuvé par le Département des institutions, du territoire et du sport le :

04 OCT. 2024

La Cheffe du Département



Ch. Louise Brodard