



Préavis au Conseil communal

Règlement communal sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

Municipalité

Mme Laurence Muller Acharti, Municipale Territoire, économie et relations extérieures

N°03/2022

Préavis adopté par la Municipalité le 14 février 2022

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Contexte	3
2.1	Problématique	3
2.2	Objectifs	3
3	Aspects juridiques	4
4	Nouveau règlement.....	4
4.1	Généralités	4
4.2	Chapitres et articles.....	4
5	Procédure	11
6	Incidences financières	11
7	Conclusion.....	13

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de présenter, pour adoption du Conseil communal, le nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, adapté aux activités des services techniques et correspondant aux nouvelles exigences fiscales, politico-juridiques et administratives.

2 Contexte

2.1 Problématique

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 des tarifs de taxes obsolètes pour les permis de construire, d'habiter/utiliser et/ou autres autorisations de construire, contenus dans le règlement en la matière approuvé par le conseil d'Etat le 6 avril 1977.

Les pratiques et exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué de manière significative, notamment cette dernière décennie. Ainsi, la Municipalité estime aujourd'hui nécessaire d'établir un nouveau règlement et de revoir la tarification en matière de permis de construire et autres autorisations résultant d'une application directrice de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions. Le but étant d'être conforme aux cadres légaux en vigueur et en adéquation avec l'augmentation croissante de la charge de travail induite par la multiplication des demandes. Celles-ci sont notamment dues au fait que la commune, à l'aube d'acquérir le statut de ville dont le seuil est fixé à 10'000 habitants a, depuis 45 ans, vu son nombre d'habitants augmenter considérablement et corollairement celui des constructions et du personnel administratif en charge de l'instruction des dossiers. Ce constat rend donc indispensable la mise à jour de ce règlement au regard également du renchérissement des coûts de la vie et de la construction.

En effet, depuis 1977, aucune modification tarifaire n'y a été apportée. La réglementation en matière du droit de la construction ne correspond plus aux législations et jurisprudences en vigueur, ni à la charge de travail nécessaire pour analyser une demande et y répondre de manière adéquate, puisque les dossiers se démultiplient tout en se complexifiant. Cette tendance va se poursuivre ces prochaines années en lien avec l'augmentation des coûts susmentionnés, à quoi s'ajoutent également certaines délégations de compétences croissantes aux communes de la part du Canton. Parallèlement, ces éléments induisent souvent la présentation, de la part des requérants, de dossiers incomplets et/ou faux. In fine, on observe également une tendance à l'augmentation des oppositions de tous types, quel que soit le projet.

2.2 Objectifs

Dans ce contexte, les objectifs visés par la révision totale du règlement de 1977 sont les suivants :

- sensibiliser les requérants au droit de la construction et au travail occasionné par leurs demandes (rôles éducatif et pédagogique) ;
- taxer toutes les demandes dans un rapport convenable entre les prestations fournies et l'importance de l'objet (prévention de l'illégalité) ;
- augmenter les émoluments sujets à permis de construire dans une juste proportion qui tient compte des évolutions politico-juridiques et du renchérissement des coûts et prix de la vie et de la construction des 45 dernières années ;
- anticiper ces renchérissements dans le cadre de la prochaine révision du PGA et du RCCAT pour les quinze prochaines années.

Ces objectifs tendent à circonscrire les demandes d'autorisation qui demeurent et demeureront plus nombreuses notamment suite à l'entrée en vigueur récente de quatorze secteurs à bâtir, dont treize sont

liés au Syndicat d'améliorations foncières, ainsi que de l'intensification de la densification douce observée depuis quelques années.

3 Aspects juridiques

Actuellement, en matière de taxes, 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. En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige non seulement que le règlement détermine le cercle des assujettis, les actes soumis à émolument mais également le montant de ceux-ci.

Les émoluments prélevés en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions sont des taxes de nature fiscale (art. 4 loi sur les impôts communaux - LICom). Ils sont prélevés en contrepartie de prestations déterminées et doivent être établis selon des critères objectifs. En outre, leur montant doit être en rapport avec la valeur de la prestation fournie par l'administration.

Juridiquement, ces émoluments doivent impérativement respecter les principes de :

- couverture des coûts, à savoir que le produit total des taxes ne doit pas dépasser le montant global des frais que la collectivité a encourus ;
- équivalence, à savoir que la taxe doit être dans un rapport convenable avec la prestation fournie par la collectivité à l'assujetti, expression du principe de proportionnalité.

La taxe ne doit donc pas être disproportionnée par rapport à la valeur objective de la prestation et doit demeurer raisonnable. Pour respecter ces principes, le règlement doit prévoir une taxe fixe et une taxe proportionnelle.

La taxe fixe couvre les frais de constitution du dossier et également les frais de matériel de bureau.

La taxe proportionnelle est destinée à couvrir les frais d'instruction du dossier avec un montant minimal (principe de la couverture) et un montant maximal en fonction de l'importance de l'objet de la demande (principe de l'équivalence) calculé sur la base des CFC (codes des frais des constructions).

4 Nouveau règlement

4.1 Généralités

Le projet de nouveau règlement, annexé au présent préavis et objet de l'adoption par le Conseil communal, intègre les exigences et cadres légaux en vigueur. Il se compose de six chapitres qui permettent de le structurer afin d'explicitier les dispositions générales (I), les émoluments administratifs qui sont concernés avec le système de calcul des taxes (II), la grille tarifaire selon les types de prestations (III), les dispositions communes en matière d'exigibilité et voies de droit (IV) et enfin des dispositions finales abrogeant le règlement de 1977 (V).

Ce projet de nouveau règlement se fonde sur le règlement-type du Canton et ceux de différentes communes de taille semblable au Mont-sur-Lausanne, entrés en vigueur récemment.

4.2 Chapitres et articles

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Objet

Voir le texte.

Article 2. Cercle des assujettis

Il s'agit de la personne qui requiert la prestation, soit le propriétaire du bien-fonds, le locataire autorisé à réaliser des travaux ou l'architecte/mandataire les représentant.

CHAPITRE II : EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Article 3. Prestations soumises à émolument

Il s'agit des actes en lien avec une autorisation municipale de construire au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLATC) et qui nécessitent un travail et/ou une prestation de la part de l'administration. Cela concerne autant les procédures d'octroi des permis de construire au sens strict, que les autorisations de démolir, les changements de destination et toute autre demande en la matière. Le détail des actes soumis à émoluments figure dans la grille tarifaire *infra*.

Article 4. Mode de calcul

Comme l'exige le Canton, l'émolument est composé de deux taxes distinctes : une taxe fixe destinée à couvrir les frais administratifs de dossier et une taxe proportionnelle qui couvre les frais d'examen et d'analyse par les différents services de l'administration.

Le barème des taxes exposé dans la grille tarifaire a été inséré dans le corps même du règlement. Le Canton demande désormais que le montant des émoluments figure dans l'acte de compétence du Conseil communal, comme en matière de taxe relative au financement de l'équipement communautaire, par exemple. En effet, une délégation à la Municipalité n'est aujourd'hui plus possible. Cela s'explique de par la nature fiscale de ces émoluments, qui impose un strict respect du principe de la base réglementaire.

En vue de la fixation des montants proposés dans le règlement, le Service de l'urbanisme a analysé sa pratique, le montant actuel des émoluments et leur adéquation aux coûts engendrés au sein de l'administration. Les actes soumis à émolument ont par conséquent été précisés et les taxes y relatives ont été adaptées en conséquence. Une analyse de règlements semblables actuellement en vigueur dans d'autres communes vaudoises a également été effectuée. Les tarifs proposés sont ainsi en adéquation avec les pratiques existantes en la matière.

Les taxes fixes varient ainsi entre CHF 100.- pour les permis et/ou autorisations standards qui engendrent moins de frais administratifs (travaux de minime et/ou de peu d'importance), et CHF 500.- pour les demandes liées à un permis avec enquête. Ces montants correspondent globalement à ceux admis dans l'ensemble du canton. Au vu de l'ancienneté du règlement actuellement en vigueur, celles-ci augmentent notablement les montants des taxes fixes actuelles.

La taxe proportionnelle se détermine par un tarif minimum et un montant maximum afin de respecter le principe d'équivalence. Ce dernier correspond en général à 3‰ du coût de construction. Ce dernier est porté à la connaissance du Service de l'urbanisme via le formulaire de demande CAMAC (Centrale des autorisations cantonales), obligatoire pour tout projet devant être mis à l'enquête ou nécessitant des autorisations cantonales spécifiques (ECA, Police cantonale du commerce, Direction générale de l'environnement, Direction générale de la mobilité et des routes, etc.). En comparaison à d'autres communes, ce montant maximum se situe dans la fourchette haute. Dans d'autres communes semblables, il varie entre 2‰ et 3‰. Le choix de ce montant maximum peut être justifié au regard des 45 ans de vie du règlement en vigueur, qui appliquait le montant maximum de 1‰ sans adaptation, et par anticipation de la durée de vie probable d'une quinzaine d'années du nouveau règlement.

Ce système de minimum/maximum relatif à la taxe proportionnelle a été préféré à celui d'un tarif horaire comptabilisant le temps de chaque personne intervenant sur un dossier (responsable de la police des constructions, secrétaire, chef de service, responsable environnement, canalisations, etc.) pour ne pas surcharger les tâches du personnel déjà submergé et ouvrir la possibilité des contestations éventuelles de la part des assujettis sur l'évaluation du temps passé sur l'analyse d'un dossier. D'ailleurs, le tarif

horaire complexifie le processus d'analyse qui devrait tenir compte soit du ¼ d'heure, de la ½ heure ou de l'heure lors de chaque intervention avec le système relativement lourd de gestion y relatif.

Le montant minimal est donc calculé sur la base de la pratique du temps moyen consacré à l'examen de chaque dossier en tenant compte des différents degrés d'intervention (responsable de la police des constructions, secrétariat, service des travaux pour les collecteurs et service de l'environnement pour les aménagements extérieurs). Le solde garanti à la fois la couverture des frais et le principe d'équivalence par le montant maximal calculé au ‰ du CFC 2.

Article 5. Frais annexes

Les frais annexes sont engendrés directement par la requête, comme les frais d'insertion dans le journal ou le recours à des mandataires extérieurs (analyse énergétique, environnementale, etc.). Ils sont facturés à prix coûtant au requérant.

CHAPITRE III : GRILLE TARIFAIRE

1. Permis de construire / démolir

1.1. Permis d'implantation (art. 119 LATC)	
Brève définition	Cette procédure est utilisée pour les projets importants ou ayant un fort impact sur l'aménagement du territoire et l'environnement. Elle permet au requérant d'obtenir une autorisation concernant l'implantation, la hauteur, le volume et même l'affectation de l'ouvrage et les préavis cantonaux y relatifs. Elle est rarement utilisée.
2022	- Taxe fixe de CHF 300.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 3‰ CFC 2, minimum CHF 300.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.2. Concertation, examen préalable d'un dossier en vue de l'enquête publique	
Brève définition	Il s'agit des demandes préalables avant mise à l'enquête. Elles concernent les séances de concertation avec les requérants et l'analyse réglementaire des projets, qui nécessitent souvent plusieurs échanges pour aboutir au projet finalisé.
2022	- Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 0.75‰ CFC 2 de la construction, minimum CHF 300.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.3. Permis de construire	
Brève définition	Il s'agit de la constitution finale du dossier en vue d'une mise à l'enquête. Elle inclut les derniers contrôles de détail réglementaires et des rapports faisant partie intégrante du dossier (signatures des documents officiels, rapport amiante, justificatifs énergétiques, plan de protection incendie, etc.) et les contacts avec la CAMAC. Exemples : construction d'une villa, d'un immeuble résidentiel, d'activités ou mixte, dépendances/garages, piscines enterrées, jardins d'hiver, couverts, murs en maçonnerie importants, surélévation et/ou extensions de bâtiments existants, pompes à chaleur, etc.
2022	- Taxe fixe de CHF 500.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 3‰ CFC 2 de la construction, mais minimum CHF 300.-.

1977	- Actuellement, taxe fixe de CHF 50.- avec maximum de 1‰ CFC 2 de la construction.
1.4. Autorisations selon art. 68a RLATC	
Brève définition	Il s'agit de la délivrance d'autorisation pour travaux de minime importance selon l'art. 68a RLATC. Ces projets ne nécessitent pas d'enquête publique ou d'autorisations cantonales. Exemples : cabanons de jardins, accessoires de jardins, divers aménagements extérieurs, etc.
2022	- Taxe fixe de CHF 150.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.5. Objets dispensés d'enquête selon art. 72d RLATC	
Brève définition	Il s'agit de la délivrance d'un permis de construire pour travaux de peu d'importance selon l'art. 72d RLATC. Ces projets sont dispensés d'enquête publique, moyennant une information circonstanciée aux voisins des parcelles limitrophes. Une visite pour la délivrance du permis d'habiter/utiliser peut être exigée, ou non, en fonction des cas. Exemples : pose de fenêtres rampantes, constructions provisoires, rénovations diverses, créations d'ouvertures en façades, balcons, pergolas, piscines hors sol de plus de 5m ³ , poulaillers, serres, etc.
2022	- Taxe fixe de CHF 300.-.
1977	- Actuellement, taxe fixe de CHF 50.-.
1.6. Enquête complémentaire (art. 72b RLATC)	
Brève définition	Cette procédure concerne les modifications en cours de projet, nécessitant une enquête publique complémentaire suite à l'octroi d'un permis de construire (cf. 1.3.).
2022	- Taxe fixe de CHF 250.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 3‰ CFC 2 du coût des nouveaux travaux, mais minimum CHF 150.-.
1977	- Actuellement, taxe fixe de CHF 50.-.
1.7. Prolongation du permis de construire (art. 118 al. 2 LATC)	
Brève définition	Un permis de construire est valable deux ans. Si le requérant ne l'a pas utilisé durant cette période et qu'il a toujours l'intention de réaliser les travaux, ledit permis peut être prolongé d'une année.
2022	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 150.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.8. Mise en conformité/ Régularisation (application d'une contravention selon art. 130 LATC réservée)	
Brève définition	Sur la base d'un constat des travaux réalisés sans autorisation et/ou illicites, la régularisation de ceux-ci est exigée <i>a posteriori</i> pour les rendre conformes au droit. Le cas peut être également dénoncé à la Préfecture, qui peut appliquer une contravention selon l'art. 130 LATC. Dans ce cas, cet émolument s'ajoute à cette

	dernière et à ceux de la procédure définie pour la mise en conformité (cf. 1.2 à 1.5).
2022	- Nouvel émolument fixe de CHF 300.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.9. Permis de démolir	
Brève définition	Il s'agit de demandes portant sur des démolitions/démantèlements d'ouvrages existants.
2022	- Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 1‰ CFC 2 de la démolition, mais minimum CHF 300.-.
1977	- Actuellement, taxe de CHF 50.-.
1.10. Demande de permis retirée pendant ou après enquête publique (renonciation)	
Brève définition	Il s'agit du cas où le requérant retire sa demande une fois le dossier parti à l'enquête.
2022	- Taxe fixe de CHF 150.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 1.5‰ CFC 2 de la construction, mais minimum CHF 300.-.
1977	- Actuellement, uniquement frais d'insertion.
1.11. Permis refusé	
Brève définition	Dans le cas où le refus de permis est décidé par la Municipalité suite à une procédure totalement conclue (requête, analyse, enquête publique, etc.).
2022	- Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût maximum de 1.5‰ CFC 2 de la construction, mais minimum CHF 300.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
1.12. Permis non utilisé	
Brève définition	Il s'agit d'un permis caduc après son délai de validité.
2022	- Taxe du permis de construire délivré pas remboursée.
1977	- Actuellement, taxes et/ou frais du permis de construire délivré pas remboursés.
1.13. Examen d'un fractionnement parcellaire (art. 83 LATC)	
Brève définition	Cela concerne l'analyse d'un fractionnement de parcelles dont la faisabilité réglementaire doit être vérifiée et approuvée.
2022	- Nouvel émolument fixe unique de CHF 200.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

2. Permis d'habiter/utiliser

2.1. Nouvelles constructions, agrandissements, transformations et dépendances	
Brève définition	Cette procédure conclut la demande de permis de construire par une visite d'inspection/examen de la conformité, salubrité et sécurité des constructions.

2022	- Taxe fixe de CHF 200.- + taxe proportionnelle selon le coût horaire mais limitée à 50% de la taxe du permis de construire, mais minimum CHF 150.-.
1977	- Actuellement, CHF 30.-/visite/collaborateur + 20% de la taxe du permis de construire.

3. Frais annexes

3.1. Envoi d'un dossier archivé PDF	
Brève définition	Les archives communales en matière de police des constructions ont été scannées depuis 1957. Depuis cette date, tous les dossiers sont disponibles au format PDF.
2022	- Taxe fixe de CHF 50.-/pas dossier quelle que soit sa taille, payée avant envoi.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
3.2. Frais de photocopies	
Brève définition	Travail effectué par le secrétariat et intègre les frais de matériel.
2022	- Taxe fixe selon le type : CHF 1.-/1 page A4 noir, CHF 2.-/1 page A4 couleur, CHF 3.-/1 page A3 noir et CHF 5.-/1 page A3 couleur.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
3.3. Reproduction de dossiers par un prestataire externe	
Brève définition	Le secrétariat n'est pas équipé du matériel pour reproduire certains grands formats (A2, A1, A0) ou spéciaux.
2022	- Taxe fixe de CHF 50.- payée avant envoi + prix coûtant selon facture du prestataire.
1977	- Actuellement, frais selon facture du prestataire.
3.4. Commission salubrité (par visite, facturée au destinataire)	
Brève définition	Il s'agit de la visite d'inspection de la commission de salubrité, qui ne se déplace que si une demande motivée lui est adressée par écrit et que des contacts auprès du propriétaire/bailleur ont déjà été entrepris (cf. copie des démarches) pour des motifs de salubrité des constructions relatives à diverses nuisances (humidité, moisissures, températures, bruit, odeurs, présence d'animaux, etc.), de sécurité des constructions relatives aux recommandations en lien avec les accidents (bpa) et aux directives et prescriptions incendie (AEAI) et de respect des cadres réglementaires communaux (PGA, RCCAT) et légaux cantonaux (LATC et RLATC).
2022	- Taxe fixe de CHF 300.-/visite.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.
3.5. Contrôle de la sécurité des travaux sur rapport intermédiaire de constat de non-conformité (art. 78 RLATC et art. 126 LATC)	
Brève définition	Il s'agit des visites inopinées, ou non, en cours de chantier pour vérifier la conformité des constructions en cours de réalisation. La taxe n'est perçue que si une non-conformité est constatée et un rapport y relatif effectué.
2022	- Taxe fixe de CHF 200.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

4. Occupation du domaine public

4.1. Utilisation temporaire du domaine public	
Brève définition	Il s'agit de l'octroi de permis de fouille et/ou d'utilisation temporaire du domaine public à diverses fins.
2022	- Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle CHF 20.- forfait/jour/ Fouille < 5 m ² , CHF 4.- m ² /jour/ Fouille > 5 m ² et CHF 1.- m ² /jour pour tout dépôt (installations de chantier, échafaudage, pont-roulant, camion échelle ou citerne, benne, etc.
1977	- Taxe fixe de CHF 20.- + Surface occupée = CHF 1.00 / m ² /jour ; fouilles, ml en long = CHF 3.00 / ml ; fouilles, ml en large = CHF 5.00 / ml ; fouilles, m ² = CHF 2.00 / m ² /jour.
4.2. Occupation d'une place de parc	
Brève définition	Il s'agit de la compensation pour non-usage à des fins publiques d'une place de parc.
2022	- Taxe fixe de CHF 25.-/place/jour.
1977	- Actuellement, CHF 12.50/place/jour.
4.3. Annonce hors délai	
Brève définition	Cet émolument porte sur l'annonce d'une occupation hors délai, ce qui ne permet pas de sécuriser et/ou informer les usagers d'une occupation à quelle que fin que ce soit.
2022	- Taxe fixe de CHF 100.-.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

5. Autres autorisations

5.1. Permis d'installation de citernes : jusqu'à 5'999 lt	
Brève définition	Autorisation d'installation nécessitant la constitution d'un dossier, d'un contrôle et d'un suivi statistique.
2022	- Taxe fixe de CHF 100.-.
1977	- Actuellement, taxe fixe de CHF 25.-.
5.2. Permis d'installation citerne : dès 6'000 lt	
Brève définition	Idem ci-dessus avec le respect de normes plus strictes.
2022	- Taxe fixe de CHF 200.-.
1977	- Actuellement, taxe fixe de CHF 50.-.
5.3. Déclaration de conformité pour les plaques professionnelles	
Brève définition	Il s'agit de l'autorisation d'utiliser des plaques professionnelles qui nécessite une vite de conformité du garage.
2022	- Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle de CHF 50.-/renouvellement et CHF 200.-/nouvelle demande.
1977	- Actuellement, aucune taxe n'est perçue.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 6. Exigibilité

Comme toutes les taxes communales, les émoluments sont payables à 30 jours et portent intérêt conformément à l'arrêté d'impôt communal en vigueur.

Article 7. Avance de frais

Voir le texte.

Article 8. Voies de droit

S'agissant d'une taxe communale, les émoluments en matière d'aménagement du territoire et police des constructions sont susceptibles d'un recours en première instance à la Commission communale de recours en matière d'impôt (CCRI), puis en deuxième instance au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (CDAP).

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

Article 9. Abrogation

L'entrée en vigueur du nouveau règlement abroge toutes les dispositions antérieures.

Article 10. Entrée en vigueur

Dès l'approbation du règlement par la Cheffe du Département des institutions et du territoire.

5 Procédure

Le projet de règlement a été validé par la Municipalité le 5 juillet 2021, puis il a été soumis à l'examen préalable du Canton (Direction générale du territoire et du logement (DGTL)) le 8 juillet 2021.

Dans son rapport d'examen préalable du 17 septembre 2021, la DGTL a formulé quelques remarques d'ordre formel, rédactionnel et législatif qui ont nécessité un échange de correspondance complémentaire qui n'a pas amené d'autres remarques de la part de la DGTL. Celle-ci a finalement donné son accord lors d'un ultime contrôle le 6 décembre 2021.

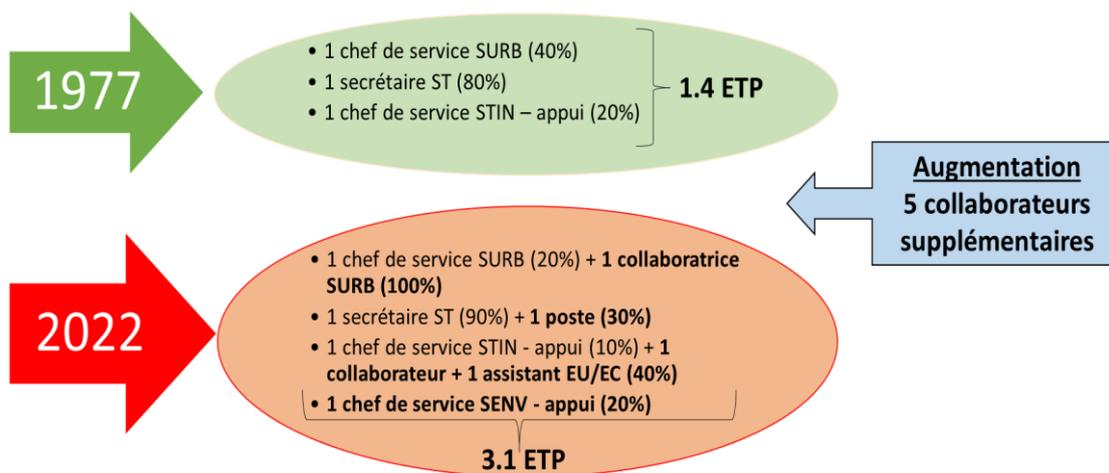
Le projet de règlement doit maintenant être adopté par le Conseil communal, puis être soumis à l'approbation de la Cheffe du département compétent via la DGTL.

L'entrée en vigueur du règlement suivra, sous réserve d'un recours auprès de la cour constitutionnelle ou encore d'un référendum. Dès son entrée en force, le nouveau règlement abrogera l'actuel.

Le projet de règlement est joint en annexe du présent préavis, accompagné, à titre informatif, d'un tableau-miroir présentant les changements entre le nouveau règlement (2022) et l'ancien (1977) ainsi que d'un tableau de synthèse représentant un comparatif des taxes entre ces derniers. En complément, quelques exemples de taxation sont également présentés.

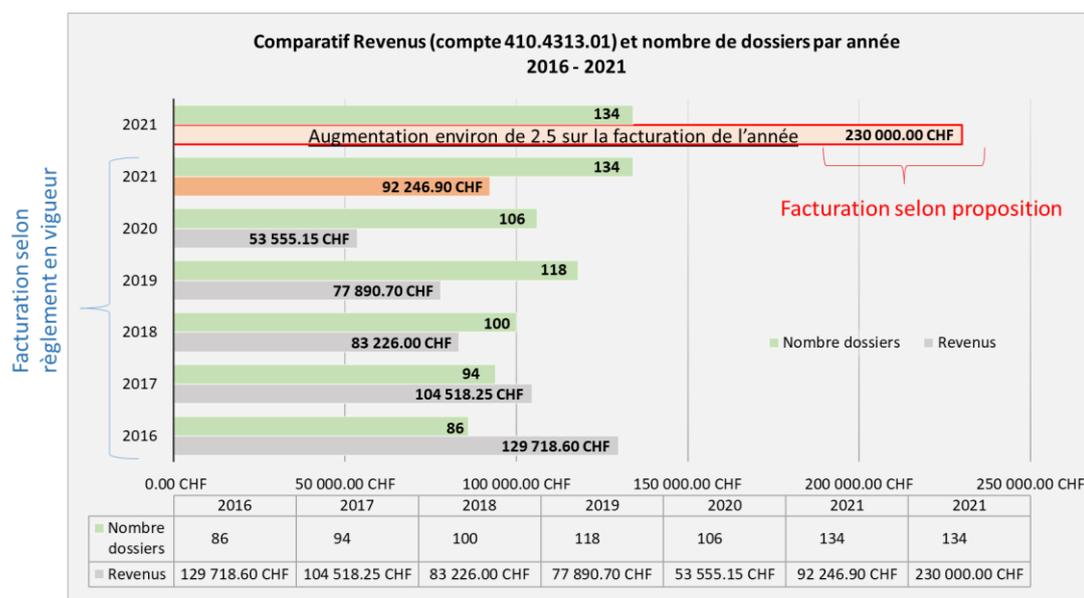
6 Incidences financières

L'illustration ci-dessous présente l'évolution des frais liés au personnel communal en charge de l'instruction des dossiers de police des constructions entre 1977 et 2022.



En référence aux éléments de contexte *supra*, la Municipalité a dû procéder au renforcement du personnel administratif, qui est aujourd'hui estimé à 3.1 ETP, représentant une masse salariale de près de CHF 250'000.-/année répartie entre huit collaborateurs des services techniques.

En complément, le graphique ci-dessous illustre, sur les cinq dernières années, l'évolution des revenus de la taxe en relation avec le nombre de dossiers traités.



Globalement, on constate une tendance à l'augmentation du nombre de dossiers déposés au Service de l'urbanisme depuis 2016 (plus d'une centaine par année toutes procédures confondues). Même si cette réalité est en relation directe avec le surplus de charge de travail occasionné, les revenus dépendent non seulement de ce fait, mais aussi et surtout de l'importance des objets soumis à examen (cf. grille tarifaire selon le type de procédure). A titre d'exemple, pour l'année 2021, une comparaison entre les relevés du compte 4310.4313.01 (non encore bouclé) et une simulation avec les tarifs proposés dans le nouveau règlement illustre ce qu'aurait pu être les revenus si celui-ci avait été en vigueur, soit environ CHF 230'000.-. Cette projection préfigure l'importance de l'augmentation du montant qui serait prélevé ces prochaines années, qui est principalement due au passage du plafond de la taxe proportionnelle de 1 à 3%. Cependant, à ce montant, il faudrait encore ajouter les frais (publications/reproductions notamment), non représentés sur le graphique ci-dessus, facturés au prix coûtant.

Ainsi, les tarifs prévus dans le nouveau règlement permettraient de couvrir les coûts et frais d'instruction des dossiers à hauteur d'environ 100% dès son entrée en vigueur et pour les prochaines années.

Il est encore important de rappeler que le montant du compte 410.4313.01 est difficilement prévisible dans le cadre de l'établissement du budget, étant donné qu'il ne concerne que des constructions privées, donc uniquement dépendantes de l'importance des projets issus d'initiatives et de volontés de développement des requérants qui peuvent varier de manière conséquente d'une année à l'autre.

Par ailleurs, la Municipalité peut décider d'exonérer uniquement les services communaux de la taxe pour ses propres projets.

7 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N°03/2022 de la Municipalité du 14 février 2022 ;
- Ouï le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- d'adopter le nouveau règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

Au nom de la Municipalité

 La syndique Laurence Muller Ahtari	 MONT sur-Lausanne	 Le secrétaire Sébastien Varrin
--	--	--

Annexes :

- Projet de règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions, 2022.
- Tableau-miroir des règlements 2022 - 1977.
- Tableau de synthèse avec le comparatif des taxes entre les règlements 2022 - 1977.
- Exemples de taxations selon le type d'objets et procédures (2022 - 1977).