



Commune de Corbeyrier

Préavis au Conseil communal N°25-01

Relatif à l'adoption d'un règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions

Municipalité

Mme Monique Tschumi, Syndique, responsable du dicastère de la police des constructions

Préavis adopté par la Municipalité lors de sa séance du 27.01.2025

Table des matières

1	Préambule.....	3
2	Buts du préavis.....	3
3	Situation actuelle.....	3
4	Nouveau règlement	4
5	Conséquence de l'acceptation ou du refus du préavis.....	5
6	Conclusions	6

1 Préambule

La perception des taxes et émoluments communaux de police des constructions est actuellement régit par le Règlement sur les perceptions communales de 2011. Ce règlement est relatif également aux postes suivants : occupation du domaine public et administration générale y compris le contrôle des habitants.

Pour information, les taxes que la Commune de Corbeyrier prélève actuellement pour une demande de permis de construire sont au maximum de 1 ‰ calculées sur le coût de construction annoncé sans les frais administratifs au tarif de CHF 50.-/h. La taxe forfaitaire pour la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser est de CHF 25.- à laquelle peut s'ajouter des frais administratifs et frais de visites sur site.

2 Buts du préavis

Le but du présent règlement est de proposer une base légale en ce qui concerne la perception de ces émoluments, taxes et frais.

3 Situation actuelle

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, la Commune de Corbeyrier est compétente pour prélever différentes taxes et émoluments. Les dossiers de la police des constructions soumis à enquête publique impose une expertise pointue et la complexité de ce travail a obligé la Municipalité à mandater un bureau technique pour s'acquitter de cette tâche.

Depuis quelques années, 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. Ce qui était encore possible il y a quelques années n'est plus admis aujourd'hui. 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.

Juridiquement, ces émoluments doivent impérativement respecter les principes de :

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

Afin de professionnaliser les contrôles relevant de sa responsabilité et d'éviter d'avoir à supporter des frais de procédure aussi inutiles qu'élevés, la Municipalité s'est récemment attaché les compétences d'un bureau d'architecte qui a, entre autres missions, la charge de l'analyse technique des dossiers en vue de préavisier la Municipalité. Les démarches administratives, de facto en nette augmentation, restent quant à elles du ressort de l'administration communale. Le règlement des émoluments à percevoir, de compétence du Conseil communal, doit dès lors être rapidement adopté pour tenir compte de l'évolution précitée et pour que nous puissions ainsi reporter sur les demandeurs de prestations tout ou partie des coûts qu'ils génèrent, lesquels n'ont pas à être supportés par la collectivité.

Ces différents constats font que la pratique en vigueur n'est plus acceptable, a fortiori face à la judiciarisation galopante de la société, et qu'il est devenu nécessaire d'examiner et de suivre les dossiers soumis à autorisation avec un regard plus critique. De même, les dispositions tarifaires de notre commune sont devenues totalement obsolètes.

Telles sont les raisons pour lesquelles la Municipalité soumet au Conseil communal un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

4 Nouveau règlement

La lecture de ce nouveau règlement permettra à chacun de mieux appréhender celui-ci, en évitant la réplique rébarbative de dispositions réglementaires.

Pour respecter les principes de l'équivalence et de la couverture des frais introduits par la jurisprudence, ce règlement doit prévoir, pour chacune des opérations et/ou catégories d'autorisation de construire soumises à émolument, une taxe fixe, une taxe proportionnelle et un montant maximal. La taxe ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur objective de la prestation et doit demeurer raisonnable.

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

La taxe proportionnelle, sous la forme d'un tarif horaire unique - c'est-à-dire qu'il n'y a qu'un tarif applicable pour les services de l'administration communale quelles que soient la fonction et la formation de la personne, et sans tenir compte de savoir si c'est une personne seule ou un organe collectif qui les a rendus -, est quant à elle calculée au temps consacré.

En application des principes ci-dessus, la Municipalité a calculé un tarif horaire raisonnable, couvrant en grande partie, et dans la majorité des cas, les coûts supportés par la commune sur la base des chiffres découlant des premiers mois de collaboration avec son bureau technique.

Elle a également déterminé l'éventail des tâches administratives soumises à émolument de façon la plus complète et la moins interprétable possible, pour que la facturation des coûts soit la moins accaparante pour l'administration communale.

Elle en a enfin profité pour tarifier certaines prestations découlant du Règlement sur la police des constructions ou du droit supérieur qui faisaient défaut (contribution de remplacement pour les places de stationnement, permis de fouille, etc.).

Ce règlement a été soumis au Département Général du Territoire et du Logement (DGTL) pour approbation. Il a également été transmis à l'Autorité fédérale de surveillance des prix conformément aux recommandations cantonales.

5 Conséquence de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du présent préavis, la Municipalité disposera des outils et moyens nécessaires à l'exercice de sa mission légale de police des constructions et d'aménagement du territoire, dans le respect des principes de causalité, d'équivalence, de couverture des frais et d'égalité de traitement.

Ce nouveau règlement devrait dès lors permettre d'absorber la plus grande partie des frais occasionnés par le recours à un expert externe - sans devoir recourir en grande partie à l'impôt - voire d'internaliser cette compétence à terme pour des raisons économiques.

En cas de refus du présent préavis, la Municipalité n'aura d'autre choix que de revenir devant votre conseil avec de nouvelles propositions. Le financement par la communauté de charges incombant à quelques propriétaires fonciers ou entrepreneurs privés n'étant à son sens pas acceptable. Le cas échéant, le tarif actuel restera en vigueur et la Commune de Corbeyrier renoncera de facto à couvrir les coûts croissants engendrés par les constructeurs les plus indisciplinés.

6 Conclusions

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CORBEYRIER

- **Vu** le préavis N° 25-01 du 23.01.2025,
- **Ouï** le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- **Considérant** que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'accepter ce nouveau Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions tel que présenté,
2. d'en fixer l'entrée en vigueur dès l'approbation définitive par la Cheffe du Département concerné.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique

Monique Tschumi



La Secrétaire

Ingrid Coppex

Distribution :	Président du CC, Commission(s), membres du CC, Municipalité, réserve
Annexe(s) :	Règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire de la commune de Corbeyrier Règlement sur les perceptions communale 2011 Courrier de la Surveillance fédérale des Prix