



Municipalité de Chardonne



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

Chardonne, le 23 janvier 2023

**Préavis n° 14/2022-2023 relatif au
règlement sur les émoluments
administratifs et les contributions de
remplacement en matière
d'aménagement du territoire et de
constructions**

Au Conseil communal de Chardonne

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

En raison de l'évolution des procédures administratives ainsi que des prestations fournies en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les dispositions tarifaires prévues par le *règlement concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire du Cercle de Corsier*, en vigueur depuis 2007, nécessitent une adaptation.

Souhaitant maintenir une harmonisation des pratiques sur les communes du Cercle de Corsier, les Municipalités de Corsier-sur-Vevey, Corseaux, Chardonne et Jongny ont confié au comité de direction du Bureau technique intercommunal la mission d'examiner les pratiques actuelles et de proposer un nouveau tarif.

Plusieurs commissions de gestion et des finances ont également souhaité que l'on étudie la facturation de certaines prestations.

En effet, en raison non seulement de la complexité des directives de droit supérieur - en constante évolution - mais également des nombreuses et différentes étapes étroitement liées à l'examen des dossiers de police des constructions et au suivi des chantiers, l'engagement du Bureau technique intercommunal et des administrations communales est sans cesse grandissant, de la première demande de renseignements à la délivrance d'un permis d'habiter ou d'utiliser.

Il en est de même de l'engagement indispensable des délégués municipaux en charge de la police des constructions et, par conséquent, des Municipalités, seules autorités de décision.

Aujourd'hui, le règlement en vigueur est lacunaire puisqu'il ne permet pas de facturer toutes les étapes parfois nécessaires durant la phase de chantier. Il ne précise pas non plus les prestations comprises dans le coût du permis de construire.

Ainsi, la modification de l'article 3 va permettre, d'une part, de justifier la facturation de toute prestation additionnelle liée aux étapes précédant la délivrance du permis de construire et, d'autre part, de facturer toutes les prestations liées à la phase de suivi de chantier (par exemple, toutes les prestations fournies dans le cadre d'une construction qui n'est pas réalisée conformément au permis de construire : suivis de chantier accrus, dénonciations, séances à la Préfecture, etc.).

Les deux autres modifications principales consistent en l'ajout d'articles relatifs :

- aux contributions de remplacement pour les places de parc non réalisables dans le cadre d'un projet de construction (articles 9 et 10) et ;
- aux tarifs applicables pour les empiètements sur - ou sous - le domaine public ainsi que la facturation des permis de fouille, dépôt et fermetures de routes (articles 7 et 8).

Les articles 7 et 8 ont été ajoutés puisqu'il n'existe à ce jour aucune base légale permettant de justifier toute facturation liée aux empiètements sur le domaine public et aux différents permis de fouille de dépôt et fermetures de routes.

Les articles 9 et 10 permettront de compléter les dispositions relatives à la réalisation de places de stationnement qui figureront dans les futurs plans d'affectation communaux (PACom).

En effet, aujourd'hui la contribution de remplacement existe dans les règlements sur la police des constructions des communes de Corsier-sur-Vevey, Corseaux et Chardonne avec des montants différents pour chacune des communes. La commune de Jongny ne dispose pas de cette possibilité dans son règlement actuel sur la police des constructions.

Or, les futurs PACom verront cette disposition disparaître en faveur de la norme VSS qui s'appliquera pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser. Néanmoins, l'impossibilité de construire le nombre de places prescrites par la norme VSS, ne doit pas empêcher la délivrance d'un permis de construire.

C'est pourquoi, cette disposition réglementaire fixant une contribution de remplacement a été ajoutée dans le nouveau *règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire*.

L'article 10 précise le montant de cette contribution de remplacement, qui a été fixé pour les 4 communes du Cercle à CHF 15'000.- par place manquante. Nous précisons ici que cette contribution doit respecter le principe de la taxe causale, le montant de la contre-prestation pour l'administré étant l'avantage de ne pas devoir construire la ou les places qu'il aurait dû réaliser (coût de construction de la ou des places manquantes), soit un avantage important dont la valeur est en général bien supérieure à la contribution de remplacement exigée.

Le présent préavis est également soumis, dans le même temps, à l'approbation de chacune des communes du Cercle, afin d'harmoniser pratique et moment de mise en œuvre.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHARDONNE

VU le préavis 14/2022-2023 relatif au règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

OUI le rapport de la Commission ad hoc chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour

d é c i d e

- 1. d'approuver le nouveau règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions ;**
- 2. de fixer son entrée en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département cantonal compétent.**
- 3. d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.**

Au nom de la Municipalité

le syndic


F. Neyroud



la secrétaire


L. Hondzo

Municipal délégué :

M. Fabrice Neyroud

Annexe :

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

**LE CERCLE DES COMMUNES DE CORSIER-SUR-VEVEY, CORSEAUX,
CHARDONNE ET JONGNY**

REGLEMENT

concernant

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

le Conseil communal

VU :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC) ;
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) ;
- 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).

EDICTE :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet

Article premier Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant des émoluments et des contributions.

Cercle des assujettis

Art. 2 Les émoluments et les contributions sont dus par la personne qui requiert, ou qui omet de requérir, une ou plusieurs prestations communales désignées aux articles 3 à 10.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations
soumises à
émoluments

Art. 3 Sont soumises à émolument les décisions liées aux procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment celles relatives :

- a) à la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction ;
- b) aux permis d'habiter et d'utiliser.

Le terme construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis.

Est également soumis à émolument le contrôle des travaux.

Les prestations suivantes sont comprises dans la taxe perçue pour le permis de construire :

- Une analyse préalable
- Une analyse pour enquête publique
- Le traitement des oppositions et la délivrance du permis de construire
- Les contrôles sporadiques de chantier
- Un contrôle technique

Toute prestation additionnelle est facturée au tarif horaire de CHF 150.00.

Permis de
construire

Art. 4

- a) nouvelles constructions, agrandissements et dépendances :

CHF 5.00 par m² de plancher habitable et de travail et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de CHF 300.00.

- b) transformations :

2 ‰ du coût de transformation, minimum de CHF 300.00.

- c) objets de minime importance généralement dispensés d'enquête publique : (cabane de jardin, parabole, piscine démontable, fenêtres de toit, aménagements extérieurs, etc.)

CHF 5.00 par m² de plancher habitable et de travail et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de CHF 200.00.

- d) permis de démolir :

CHF 5.00 par m² de plancher habitable et de travail et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de CHF 300.00.

- e) permis ne portant que sur l'implantation (article 119 LATC) et autres autorisations préalables nécessitant un examen approfondi du dossier :
20% du tarif mentionné à l'article 4, lettre a. Ce montant n'est pas déduit du prix du permis de construire définitif. En cas de refus de délivrance du permis d'implantation, seule la moitié de l'émolument est facturé.
- f) demande de permis retirée avant enquête publique :
60% du tarif applicable.
- g) demande de permis retirée après enquête publique :
70% du tarif applicable.
- h) permis refusé
80% du tarif applicable.
- i) permis non utilisé :
100% du tarif applicable.

Procédure
d'aménagement
du territoire

Art. 5 Les études relatives à l'élaboration d'un PA initié par les propriétaires sont facturées sur la base d'une convention établie entre les parties.

Art. 6

Permis
d'habiter ou
d'utiliser

- a) nouvelles constructions et agrandissements :
CHF 2.00 par m² de plancher habitable et travail et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de CHF 200.00.
- b) transformations :
50 % du coût du permis de construire, minimum de CHF 200.00.
- c) objets de minime importance généralement dispensés d'enquête publique : (cabane de jardin, parabole, piscine démontable, fenêtres de toit, aménagements extérieurs, etc.)
Le permis est exonéré de taxe.

La taxe du permis d'habiter ou d'utiliser est perçue lors de la délivrance du permis de construire.

Permis de
fouille

Art. 7 Calcul de facturation d'un permis de fouille

Taxe de base (Tb)	Unique	CHF	100.-
Modification, prolongation (MP)	Unique	CHF	50.-
Taxe supplémentaire si pas de demande préalable (Ts)	Unique	CHF	200.-
Réfection chaussée ou trottoir (R)			
- Si réfection définitive		CHF	0.-/m ²
- Si réfection provisoire		CHF	100.-/m ²
Marquage au sol (M)			
- Si pas remis en état par titulaire	Min CHF 100.- ou selon devis de l'entreprise spécialisée		
Annonce de fermeture de route ou de tout autre impact sur la circulation générale (A)	Unique	CHF	50.-
Signalisations diverses (S)	Unique	CHF	100.-

Calcul de la surface pour la facturation :

- Sur chaussée : Surface de la fouille + 0.10 mètre sur les côtés pour le décalage des joints du tapis ;
- Sur trottoir : Largeur complète du trottoir x longueur + 2x 0.10 mètre pour le décalage des joints du tapis ;
- La surface des éléments de voirie ne sera pas déduite (regards, etc.).

Calcul du prix du permis : Tb + MP + Ts + R + M + A + S

Occupation
du domaine
public

Art. 8 Calcul de facturation d'un permis de dépôt

Taxe de base (Tb)	Unique	CHF	50.-
Modification, prolongation (MP)	Unique	CHF	50.-
Taxe supplémentaire si pas de demande préalable (Ts)	Unique	CHF	100.-
Coût (C)	m ² /(semaine entamée -1)	CHF	1.-
Annonce de fermeture de route ou de tout autre impact sur la circulation générale (A)	Unique	CHF	50.-
Signalisations diverses (S)	Unique	CHF	100.-
Ancrages provisoires ou définitifs (AN)	Unique	CHF	60.-/m ¹

Calcul du prix du permis : Tb + MP + Ts + C + A + S + AN

Places de stationnement Art. 9 Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain. Elle détermine ce nombre sur la base des dispositions des plans d'affectation et des règlements des constructions en vigueur.

Au cas où le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut, selon les circonstances, l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire.

Mode de calcul et montant Art. 10 La contribution de remplacement prévue à l'article 9 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.

La contribution par place de stationnement est de CHF 15'000.-

Places pour vélos Art. 11 Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places pour vélos.

Au cas où le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places pour vélos imposées, la Municipalité peut, selon les circonstances, l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire.

Mode de calcul et montant Art. 12 La contribution de remplacement prévue à l'article 11 est calculée par rapport au nombre de places vélos exigées par la norme VSS.

La contribution par place pour vélos manquante est de CHF 750.-

Frais annexes Art. 13

a) si la complexité d'un dossier nécessite le recours à un spécialiste, tel qu'un ingénieur-conseil, un architecte, un avocat ou un urbaniste notamment, les honoraires pour les services du spécialiste seront ajoutés et portés à charge de l'auteur de la demande du permis de construire ou du requérant du plan de quartier ou du plan d'affectation.

b) les frais administratifs et autres frais usuels sont facturés selon les frais effectifs.

c) les frais de publication et d'avis à la population sont facturés selon les frais effectifs.

d) les frais de photocopies, d'impressions et de numérisation de documents :

la page A4 noir-blanc : CHF 1.00

la page A4 couleur : CHF 2.50

la page A3 noir-blanc : CHF 3.00

la page A3 couleur : CHF 5.00

Les photocopies d'autres formats sont facturées au prix de CHF 30.00/m².

La numérisation de documents d'autres formats est facturée au prix de CHF 15.00/m².

III. DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES

Exigibilité

Art. 14 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan d'affectation par le département compétent ou dès la délivrance du permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, respectivement à l'abandon du projet, sous réserve de conventions contraires liant les parties intéressées.

Voies de droit

Art. 15 Les recours concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévus dans le présent règlement ou le montant des taxes sont adressés par écrit et motivés à l'autorité qui a rendu la décision attaquée dans les trente jours dès notification du bordereau. L'autorité concernée transmet le dossier à la Commission communale de recours pour traitement.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut être porté en seconde instance devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée, par acte écrit. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation Art. 16 Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.

Entrée en vigueur Art. 17 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Adopté par la Municipalité, dans sa séance du

La syndique/le syndique :

La/le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal ou général, dans sa séance du

La Présidente/Le Président :

La/Le Secrétaire :

Approuvé par le département compétent

La cheffe du Département des Institutions, du Territoire et du Sport (DITS) :

Lausanne, le