

**P R E A V I S M U N I C I P A L N ° 2 0 2 2 / 0 5****Règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions et sur les contributions de remplacement**

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif de présenter un nouveau règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions et sur les contributions de remplacement. L'actuel a été mis en vigueur en 1985.

2. Introduction

La pratique et les exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en la matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ont évolué.

La Municipalité a estimé nécessaire de revoir la tarification en matière de police des constructions, notamment pour les permis de construire et autres autorisations qui résultent d'une application directe de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions.

En effet, la complexité et la multiplication des documents à fournir dans le cadre d'une procédure de permis de construire font que, souvent, les dossiers sont incomplets et engendrent de ce fait des prestations supplémentaires pour nos collaborateurs du Service de l'urbanisme. Cela nécessite régulièrement des allers-retours avec les mandataires ou maîtres d'ouvrage et il est finalement normal que ces prestations complémentaires leur soient facturées.

3. Projet

En matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les Communes sont compétentes pour prélever différentes taxes et émoluments. Actuellement, pour Ollon, ces émoluments se fondent sur le règlement relatif aux taxes pour permis de construire et permis d'habiter ou d'utiliser approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} mars 1985.

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. 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.

Le projet qui vous est soumis est basé sur le règlement actuel. La Municipalité a décidé de conserver la méthode de calcul qui est simple et facile à appliquer (en pour-mille du coût des travaux).

Les modifications et ajouts principaux sont :

- la possibilité de facturer au temps consacré les dossiers qui occasionnent un surcroît de travail du fait du non-respect des dispositions légales, d'un dossier incomplet ou de multiples relances pour l'obtention de documents ;
- l'introduction d'une contribution de remplacement due en cas de dispense de l'obligation d'aménager une ou des places de parc sur la propriété du constructeur qui n'était pas prévue dans la plupart des Plans d'affectation. Il s'agit donc d'uniformiser la tarification sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant, la Municipalité a décidé d'exempter de tout émolument ou taxes les procédures qui vont dans le sens du développement durable. Il en va ainsi des demandes relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de panneaux solaires, ainsi que des travaux améliorant l'enveloppe thermique des bâtiments.

Pour fixer le montant de la contribution de remplacement de place de parc, la Municipalité a tenu compte de celles en vigueur dans d'autres Communes :

- Aigle : CHF 5'000.-
- Bex : CHF 7'500.-
- Blonay : CHF 20'000.-
- Cossonay : extérieure CHF 15'000.-, intérieure CHF 20'000.-

De plus, M. Jean-Christophe MOREX, ingénieur communal, a estimé par exemple que le coût de construction d'une place de parc de futurs parkings à CHESIERES (sous le cimetière) s'élèverait à CHF 6'000.-, (ancien tennis) CHF 10'000.- et, pour terminer, à Ollon (parc des ânes) CHF 10'500.-. Nous pouvons ainsi estimer que le montant de CHF. 7'500.- est une proposition acceptable au regard d'autres communes de tailles similaires et des estimations des coûts de construction d'une place de parc.

4. Procédure

Les projets de règlement et tarif sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions et sur les contributions de remplacement ont été soumis pour examen préalable à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 9 décembre 2021.

Lors du rapport d'examen, la DGTL a formulé des remarques d'ordre formel et rédactionnel et le projet qui vous est soumis a été corrigé en conséquence.

5. Conclusions

Au vu de qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 17 juin 2022,

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2022/05,
- ayant entendu le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,


décide

1. d'**ADOPTER** le préavis municipal n° 2022/05 relatif à la révision du plan fixant la limite des constructions.
2. de **DONNER** à la Municipalité tous pouvoirs pour effectuer les démarches auprès de l'instance cantonale compétente.

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 9 mai 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :


Le Syndic :



P. Turrian



Le Secrétaire



Ph. Amevet

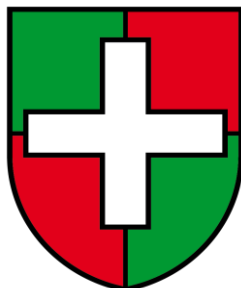
Délégué municipal : N. CROCI TORTI I

Ollon, le 25 avril 2022 / MPA

Annexes :

- Projet de règlement
- Tableau comparatif entre l'ancienne et la nouvelle grille tarifaire
- Estimation du temps consacré et tarif/horaire

COMMUNE D'OLLON



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

Le Conseil communal d'Ollon, 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 du (RLAT) 22 août 2018 ;
- le Règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

EDICTE :

I. - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 – Objet

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.

Art. 2 - Cercle des assujettis

Les émoluments sont dus par celui qui requiert, ou qui omet de requérir, une ou plusieurs prestations communales désignées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

II. - EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Art. 3 – Prestations soumises à émoluments

Sont soumises à émolument les décisions en lien avec des procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment celles relatives à la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction.

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.

Sont également soumis à émolument le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

Art. 4- Examen des dossiers soumis à autorisation

Un examen préalable usuel sur la base d'un dossier complet et l'examen final avant la mise à l'enquête publique ou la délivrance de l'autorisation sont inclus dans le coût du permis de construire.

Lorsque l'examen d'un projet entraîne un surcroît de travail des services techniques du fait du non-respect des dispositions légales et réglementaires ou d'un dossier incomplet, le temps consacré est facturé selon le tarif en annexe 1, au minimum CHF 100.00, au maximum CHF 5'000.00. Dans ce cas, le requérant, mandataire ou privé en sera préalablement averti par écrit, avec la mention des tarifs.

En outre, les frais annexes selon art. 9 du présent règlement, non compris dans les minima et maxima ci-après, sont à charge du ou des requérants.

Art. 5 – Mode de calcul

L'émolument se compose d'une taxe de base et, le cas échéant, d'une taxe proportionnelle selon l'art. 4 al. 2.

- a) Objets dispensés d'enquête publique
Forfait de CHF 200.-.
- b) Nouvelle construction, transformations, agrandissements
1 ‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC 2), au minimum CHF 500.- et au maximum CHF 5'000.-.
Pour les dépendances, le minimum est fixé à CHF 300.-.
- c) Mise en conformité
1 ‰ de l'estimation de la valeur des travaux (CFC 2), au minimum CHF 500.- et au maximum CHF 5'000.-. Le prononcé d'une contravention en application de l'art. 130 LATC demeure réservé.
- d) Permis de démolir
Forfait de CHF 300.-.
- e) Autorisation préalable d'implantation
20 % du tarif applicable selon l'article 5 b) précité, au minimum CHF 300.-.
Ce montant n'est pas déduit du prix du permis définitif.
- f) Demande de permis retirée avant enquête publique
60 % du tarif applicable selon l'article 5 b) précité, au minimum CHF 300.-.
- g) Demande de permis retirée après enquête publique
70 % du tarif applicable selon l'article 5 b) précité, au minimum CHF 350.-.
- h) Permis refusé
80 % du tarif applicable selon l'article 5 b) précité, au minimum CHF 400.-.
- i) Enquête complémentaire
20 % du tarif applicable selon l'article 5 b) précité, au minimum CHF 300.-.
- j) Permis non utilisé
Non remboursable.
- k) Prolongation de la validité du permis de construire
Forfait de CHF 100.-.

Art. 6 - Etude relative à l'élaboration d'un plan d'affectation privé

Selon le temps consacré au traitement du dossier et au tarif horaire fixé dans l'annexe.

Art. 7 - Permis d'habiter ou d'utiliser

- a) Projet dispensé d'enquête publique
Forfait CHF 100.00.
- b) Nouvelle construction, transformations, agrandissements
20 % du tarif applicable selon les articles 5 b), 5 c) et 5 d) précités, au minimum CHF 100.-.

Lorsque l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser entraîne un surcroît de travail des services techniques du fait du non-respect des dispositions légales et réglementaires ou d'un dossier incomplet, le temps consacré est facturé selon le tarif en annexe 1, au minimum CHF 100.00, au

maximum CHF 5'000.00. Dans ce cas, le requérant, mandataire ou privé en sera préalablement averti par écrit, avec la mention des tarifs.

Art. 8 - Exemption

Tout projet d'installation d'une pompe à chaleur, d'une chaudière à pellets ou à bois et de panneaux solaires est exempté d'un émolument.

Art. 9 - Frais annexes

- a) Si la complexité d'un dossier nécessite le recours à un spécialiste, tel un ingénieur-conseil, un architecte, le ramoneur officiel, l'inspecteur ECA, un avocat, un urbaniste, ou autres, ses honoraires seront à la charge de l'assujetti selon art 2.
- b) Les frais administratifs, les frais de port, ceux de publication et d'avis à la population, les taxes et autres frais usuels sont facturés selon les frais effectifs.
- c) Les frais de recherches d'archives ou dossiers dont le travail dépasse une heure (LInfo) sont facturés CHF 40.- par heure jusqu'à et y compris quatre heures ; au-delà, CHF 60.- par heure.

III. - CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Art. 10 - Places de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requis est défini dans le règlement communal sur le plan d'affectation.

Art. 11 - Mode de calcul et montant

La contribution de remplacement prévue à l'article 10 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.

La contribution par place de stationnement est de CHF 7'500.00.

IV. - DISPOSITIONS FINALES

Art. 12 - Adaptation des tarifs

La Municipalité est compétente pour adapter le tarif des taxes et émoluments perçus dans le cadre de l'application du présent règlement qui en fixe les minima et maxima.

Art. 13 – Exigibilité

Le montant des émoluments est exigible :

- dès l'entrée en force du permis de construire/autorisation administrative ou
- dès la délivrance du permis d'habiter/utiliser ou
- à l'abandon du projet avant délivrance d'une autorisation.

Il fait en principe l'objet d'une facturation unique et globale.

Art. 14 - Voie de recours

Les recours concernant l'assujettissement aux émoluments prévus dans le présent tarif sont adressés par écrit et motivés, dans les 30 jours dès notification du bordereau, à la Commission

communale de recours.

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 30 jours à compter de la notification de la décision attaquée, par acte écrit et motivé.

Art. 15 - Abrogation

Dès son entrée en vigueur, le présent règlement abroge les documents antérieurs.

Art. 16 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département compétent.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 mai 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :		Le Secrétaire
 P. Turrian		 Ph. Amevet

Adopté par le Conseil communal d'Ollon dans sa séance du 17 juin 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Présidente		La Secrétaire
C. Pini		E. Jelovac

Approuvé par le **Département des Institutions et du Territoire** en date du

La Cheffe du Département

Ch. Luisier Brodard

Comparatif des émoluments administratifs en matière de police des constructions

	Règlement de 1985	Projet 2022
Examen préalable usuel	-	Inclus dans le coût du pc.
Préavis de la CCUS	-	Inclus dans le coût du pc.
Autorisation municipale pour projet non soumis à autorisation (68a RLATC : cabanon de jardin, bûcher, aménagements extérieurs)	-	-
Permis de construire ou démolir avec dispense d'enquête publique (Projets de minime importance, dépendances, piscines, pàc, aménagements ext.)	50.- à 100.-	CHF 200.-, forfait. Exception pour pàc, chaudière à pellet ou bois, panneaux solaires : CHF 0.-
Permis de construire, d'implantation ou de démolir	Jusqu'à 4'000'000.- du coût de construction, 1 ‰ de l'estimation de la valeur des travaux; au-dessus de 4'000'000.-, 200.- par fraction de 500'000.- supplémentaire.	
Permis de construire : nouvelles constructions, agrandissements, transformations et dépendances	-	1 ‰ de l'estimation de la valeur des travaux; Min. CHF 500.- Max. CHF 5'000.- Dépendances : min CHF 300.-
Mise en conformité	-	1 ‰ de l'estimation de la valeur des travaux; Min. CHF 500.- Max. CHF 5'000.-
Permis de démolir	-	CHF 300.-, forfait
Autorisation préalable d'implantation	-	20 % du tarif du pc Min. CHF 300.- Ce montant n'est pas déduit
Demande d'autorisation retirée avant l'enquête publique	-	60 % du tarif du pc Min. CHF 300.-
Demande d'autorisation retirée après enquête publique	50 % de la taxe Min. 50.-	70 % du tarif du pc Min. CHF 350.-
Permis refusé	25 % de la taxe Min 50 %	80 % du tarif du pc Min. CHF 400.-
Enquête complémentaire	-	20 % du tarif du pc Min. CHF 300.-
Permis non utilisé	-	Non remboursable
Prolongation de la validité du pc	-	CHF 100.-, forfait.
Permis d'habiter ou d'utiliser projet dispensés d'enquête publique		CHF 100.-, forfait. Exception pour pàc ?
Permis d'habiter ou d'utiliser	20 % de la taxe du pc. Min. 30.-	20 % de la taxe du pc. Min. CHF 100.-.
Contribution remplacement place de parc	ECVA : CHF 2'500.00 Antagnes : CHF 3'500.00 Huémoz : CHF 3'500.00 Panex : CHF 3'500.00 Salaz : CHF 3'500.00	CHF 10'000.00

Simulations			
	Règlement de 1985	Projet 2022	Estimation coût réel
PC Pàc	Forfait CHF 100.-	Gratuit : soutien énergie renouvelable	CHF 440.-
PU pàc	Forfait CHF 30.-	Gratuit (sans visite, photo propriétaire)	

Dépendance			
PC	CHF 100.-	CHF 200.-	CHF 440.-
PH	CHF 30.-	CHF 100.-	

Nouvelle construction : CHF 1'000'000.-			
Permis de construire	CHF 1'000.-	CHF 1'000.-	CHF 1'450.-
Permis d'habiter	CHF 200.-	CHF 200.-	

Enquête complémentaire	CHF 100.-	Min. CHF 300.-	CHF 300.-
------------------------	-----------	----------------	-----------

Nouvelle construction : CHF 5'000'000.-			
Permis de construire	CHF 4'400.-	CHF 5'000.-	CHF 3'000.-
Permis d'habiter	CHF 880.-	CHF 1'000.-	

Permis de démolir	Forfait CHF 100.-	CHF 300.-	CHF 1'000.-
-------------------	-------------------	-----------	-------------

Police des constructions - Processus de gestion de demandes d'autorisation

Estimation du temps consacré - Demande soumise à l'enquête publique

	Dossier simple		Dossier complexe		Dossier minime importance		Permis de démolir	
	Responsable	Secrétaire	Responsable	Secrétaire	Responsable	Secrétaire	Responsable	Secrétaire
Récéption du dossier Contrôle des documents Saisie des données dans Access	1.00	0.50	1.00	0.50	0.50	0.25	1.00	0.50
Analyse pour préavis			1.00					
Préavis et CCUS		0.25	1.00	0.50				
Courrier aux constructeur		0.25	0.50	1.00				
Contrôle du dossier Rapport CCUS	2.00	0.25	4.00	0.50	0.50	0.25	1.00	0.25
Préavis et CCUS	0.25	0.25	0.50	0.50	0.20	0.20	0.20	0.25
Enquête publique Envoi CAMAC Presse Site Internet		3.00		4.00				3.00
Traitement oppositions			2.00	1.00				
Préavis et CCUS	0.50	0.25	1.00	0.50			0.50	0.25
PC	0.50	1.00	1.00	1.25	0.25	1.00	0.25	1.00
Chantier Contrôle implantation Echantillons Contrôle hors d'eau	2.00	0.25	3.00	0.25				
Visite PH/PU, y.c. membre CCUS	1.00	0.25	1.50	0.25	0.50		0.50	0.25
Demande documents		0.25	0.50	0.50				0.25
Etablissement du PH/PU	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.50
Classement/archivage		0.50		1.00		0.25		0.50
Nombre total d'heures	7.75	7.50	17.50	12.25	2.20	2.45	3.70	6.75
Prix horaire	100.00	90.00	100.00	90.00	100.00	90.00	100.00	90.00
Coût CHF	775.00	675.00	1750.00	1102.50	220.00	220.50	370.00	607.50
Coût total CHF	1450.00		2852.50		440.50		977.50	