

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PRÉAVIS 09/2020

RÈGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE CONSTRUCTIONS.

Au Conseil Communal
De et à
1530 Payerne

Corges, le 23 juin 2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis cité en titre était composée de Mesdames et Messieurs :

- Zagorka NEY
- Aurélie RAPIN
- Yves DISERENS
- Pierre OULEVEY
- Jean-Marc CHATELANAT
- Christian MARGUET en remplacement de Delphine MORISSET
- Djordje NEY, confirmé en qualité de président-rapporteur

Elle s'est réunie le 8 juin 2020 à la salle de la Municipalité pour l'étude de ce préavis. MM André BERSIER et Ernest BUCHER nous ont rejoint en seconde partie de séance pour répondre à nos interrogations. Nous les remercions pour tous les éclaircissements apportés et les réponses à nos questions.

PRÉAMBULE :

Le règlement actuel date de 1995 et nécessite par conséquent une remise au goût du jour. Pour ce faire, celui-ci a été retravaillé tant sur le fond que sur la forme. Il est toutefois à relever que le barème des taxes d'empiètement ou d'anticipation sur le domaine public communal, annexé à la version de l'ancien règlement, est purement de compétence municipale. Le fait qu'il ne figure pas dans la version du nouveau règlement n'est donc pas un oubli, mais une juste séparation entre les compétences des organes législatif et exécutif.

ANALYSE :

Dans un premier temps, la commission s'est posée la question de savoir pour quelles raisons le règlement des communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz avait servi de base à la rédaction du règlement qui nous occupe. Il nous a été répondu, qu'en 2017, lorsque la Municipalité de Payerne a voulu se pencher sur la révision de ce règlement,, celui des communes précitées était un des premiers à avoir été retravaillé et qu'il avait fait l'objet d'aucune opposition que ce soit suite à l'acceptation par le législatif et lors de sa mise en application. Ceci a confirmé la solidité de ce règlement ce qui constitue la raison du choix de nos autorités de s'en servir comme base de travail. Aux yeux de la commission, avoir considéré un règlement n'ayant pas causé de problèmes d'application particulier, apparaît comme un choix pertinent.

Sur le corps du règlement, la commission n'a pas formulé de remarques particulières. Une question a toutefois été débattue. Celle-ci portait sur la taxe de base minimale de CHF 1'500.- pour les nouvelles constructions de villa. En effet, en regard de la taxe pour de nouvelles constructions de l'immeubles locatifs, le prix peut sembler être surfait. Sur ce point, les arguments avancés par les représentants des autorités sont que, d'une part, ce type de construction n'a pas beaucoup d'avenir en raison du peu de parcelles destinées à de telles implantations sur notre commune et, d'autre part, que la charge de travail s'avère souvent plus importante pour ce genre de projet. Trouvant ces arguments pertinents, la commission est satisfaite de la réponse.

La nouvelle structure des coûts au mètre carré pour les nouvelles constructions a été saluée par l'ensemble des commissaires. Celle-ci permet en effet une taxation plus objective que le pourcentage sur le coût total annoncé qui est actuellement en vigueur. Pour ce qui est des rénovations, la même logique ne peut naturellement pas s'appliquer au vu de la grande diversité des travaux qui sont réalisables sur une même surface déjà existante. Une taxation au pour mille de la somme totale des travaux de rénovation annoncés semble donc être le meilleur moyen d'assurer l'égalité de traitement des demandeurs. Travaillant sur la base d'estimations, la question du moyen de contrôle des coûts effectivement engendrés s'est posée. Pour ce contrôle, la commune dispose et disposera toujours des taxation ECA¹ et pourra ainsi revoir la taxation en cas d'écart significatifs entre les coûts annoncés et les coûts effectifs.

Outre les nouvelles méthodes de taxation, la refacturation des prestations supplémentaires fournies par le service des bâtiments fait également partie de ce nouveau règlement. Le raisonnement de la commission a, par conséquent, également porté sur la nouvelle organisation qui sera nécessaire au service des bâtiments suite à l'entrée en vigueur de ce nouveau règlement. En effet, bien que l'un des objectifs poursuivis par ce dernier est d'imposer un filtre à l'entrée plus strict pour les dossiers déposés, le travail d'accompagnement des dossiers comme à ce jour sera poursuivi. A la différence près, que ces prestations seront désormais facturées. Afin d'assurer une égalité de traitement et une traçabilité du travail effectué, il semble essentiel aux yeux de la commission qu'un système de suivi interne, retraçant les heures passées par les diverses personnes ayant travaillé sur le projet, soit mis en place. Il nous a été confirmé que ce mode de gestion devra être encore affiné en regard de ce qui se fait à ce jour, et que c'est un des objectifs prioritaires du service.

¹ Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
Rapport de commission – préavis n° 09/2020 – Règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Le tarif horaire appliqué sera celui publiée annuellement par le canton comme mentionné dans l'annexe 1 du projet de règlement. La commission a toutefois relevé que ces tarifs sont basés sur le KBOB² qui ne publie plus ses tarifs depuis 2019 suite à une intervention de Monsieur Prix. Même si cette remarque figure qu'entre parenthèse dans l'annexe 1, et qu'il nous a été confirmé que la commune se basera uniquement sur les chiffres du canton, la commission se pose toutefois la question de la pertinence de cette mention.

CONCLUSION :

La nouvelle mouture de ce règlement est, aux yeux de la commission, une mise à jour cohérente et nécessaire tant sur le fond que sur la forme. La valorisation du travail effectué par le service communal permettra de faire cesser la pratique actuelle faisant de la commune un mandataire au rabais et incitera, nous l'espérons, les responsables de projets à fournir des dossiers mieux préparés en vue de leur traitement par les services concernés.

Au vu de ce qui précède, la commission émet à l'unanimité de ses membres, un avis favorable sur les conclusions Municipales telles que présentées dans le préavis, et invite le Conseil Communal à voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 09/2020 de la Municipalité du 13 mai 2020
- oui** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

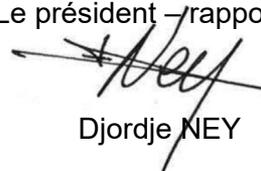
D E C I D E

Article 1 : d'approuver le nouveau règlement communal sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions ;

Article 2 : d'abroger les tarifs adoptés par le Conseil d'Etat le 13 mars 1996.

Veuillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission ad hoc
Le président – rapporteur



Djordje NEY

² Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics