VILLE DE LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité
Maison de commune
Grand-Rue 46 · CP 304
1814 La Tour-de-Peilz

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 34/2024

le 30 octobre 2024

Ediction d'un Règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions

10.03.02-2409-Preavis-34-Reglement-emolument.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de solliciter du Conseil communal l'approbation d'un nouveau Règlement communal relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

2. Préambule

La Cour des comptes, dans un récent audit (*rapport n° 73 du 28 septembre 2021 concernant l'octroi des permis de construire et des permis d'habiter en zone à bâtir*[1]), a constaté que de nombreuses communes ne disposent pas d'un Règlement ad hoc concernant la fixation des émoluments administratifs en la matière, alors que c'est obligatoire selon l'art. 4 de la Loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956. C'est le cas à La Tour-de-Peilz, où les émoluments sont facturés sur la base d'un tarif adopté le 11 mai 1993 par la Municipalité, puis approuvé le 17 août 1994 par le Conseil d'Etat et jamais revu depuis (ci-annexé). Votre Commission de gestion s'était également préoccupée de ce sujet dans son rapport relatif à l'exercice 2021. Elle avait émis le vœu, à cette occasion, *que la Municipalité augmente le coût des mises à l'enquête de manière à se situer au moins dans la moyenne des communes du Canton.*

3. Projet

3.1 Situation actuelle

Le principe cardinal de ces émoluments est que leur perception doit idéalement couvrir les coûts engendrés par le traitement des dossiers. Il est cependant admis qu'un intérêt public existe à ce que les règles en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire soient respectées ; dès lors

[1] Disponible en ligne :
https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/73_Rapport.pdf

une couverture des coûts n'atteignant pas 100 % reste admissible. Cette interprétation est notamment admise par la Surveillance des prix, comme le démontre son courrier de recommandation (annexé au présent préavis) relatif au présent projet de Règlement.

Cette couverture des coûts n'est aujourd'hui de loin pas atteinte. En 2023, la facturation des permis de construire a engendré des recettes de Fr. 69'471.20 (compte 400.4313.01). La police des constructions occupe, au sein du Service de l'urbanisme et des travaux publics, 1.8 EPT de techniciens et 0.6 EPT de secrétariat, ce qui représentait en 2023 des coûts complets (charges patronales incluses) d'env. Fr. 342'000.-, sans compter le temps consacré à ce sujet par les responsables du Secteur urbanisme, des Infrastructures, des Espaces publics, ainsi que le Chef de service, la Commission consultative d'urbanisme, la Municipalité et les autres Services communaux.

Au vu de la variabilité importante du nombre et de la nature des permis délivrés, il est difficile d'estimer précisément le taux de couverture des coûts induits par la police des constructions. Toutefois, on peut estimer que les recettes augmenteront de manière conséquente avec le nouveau Règlement.

Par ailleurs, entre 1993 et aujourd'hui, les exigences règlementaires et légales en matière de constructions ont considérablement augmenté et, dès lors, le temps nécessaire au traitement des dossiers. Cet élément justifie également une révision à la hausse des tarifs communaux.

Finalement, la nouvelle version du règlement donnera également une base légale claire à la facturation effectuée par le Service de l'urbanisme et des travaux publics des permis de fouille et de dépôt sur le domaine public. A ce jour, ceux-ci sont facturés sans base légale formelle.

3.2 Projet de Règlement

Le projet de Règlement qui vous est soumis se base sur le règlement-type proposé aux communes par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Une des différences majeures avec ce dernier est qu'il est proposé de maintenir une facturation se basant sur une donnée brute et facilement vérifiable qui est le nombre de m² de surface de plancher déterminante (SPd) du projet soumis, alors que la Cour des comptes recommande que les prestations en matière de police des constructions soient intégralement facturées selon les heures réellement consacrées à l'analyse de chaque dossier. Séduisante sur le principe, cette idée se heurte à d'importantes difficultés pratiques dans son application, sans parler du risque de contestation des débiteurs. Cependant, le projet de Règlement prévoit qu'il soit possible de procéder à une tarification selon le temps consacré dans des cas où la valeur de la prestation de l'administration est manifestement hors de propos avec la tarification forfaitaire prévue par le Règlement. Une tarification forfaitaire est également dans l'intérêt des constructeurs et architectes qui disposent ainsi d'un montant immédiatement estimable lors de l'établissement de leur budget de projet. Dans la région, hormis la commune de Vevey qui facture l'ensemble de ses prestations en la matière à l'heure, les communes du cercle de Corsier (couvertes par le bureau technique intercommunal – BTI), de Blonay-St-Légier et de Montreux facturent également leurs prestations à un tarif prédéterminé.

Le tableau ci-après résume les coûts pour un permis de construire et un permis d'habiter dans le cas (fictif) de la construction d'une villa individuelle neuve de 200 m² de SPd et d'un coût estimé des travaux (CFC 2) de Fr. 800'000.-.

Communes	BTI	Vevey	Blonay – St-Légier	La Tour-de-Peilz actuel	La Tour-de-Peilz futur	Montreux	Lutry
Permis de construire (PC)							
Taux	5.-/m²	130.-/h, max 3‰	5.-/m²	1‰	5.-/m²	1.5‰	1.25‰
Permis d'habiter							
Taux	2.-/m²	inclus	2.-/m²	inclus	2.-/m²	50% du PC	inclus
Prix permis de construire	*1'000.-*	*2'400.- (max)*	*1'000.-*	*800.-*	*1'000.-*	*1'200.-*	*1'000.-*
Prix permis d'habiter	*400.-*	*-*	*400.-*	*-*	*400.-*	*600.-*	*-*
Total	**1'400.-**	**2'400.-**	**1'400.-**	**800.-**	**1'400.-**	**1'800.-**	**1'000.-**

3.3 Commentaires par article

Art. 3

Cet article mentionne notamment ce qui est inclus dans l'analyse usuelle d'un dossier de police des constructions et mentionne que tout ce qui excède cette liste sera facturé, en sus, au tarif horaire fixé. Il est constaté, ces dernières années, une recrudescence du dépôt de dossiers non-finalisés ou incomplets engendrant un surcroit important de travail pour le Service de l'urbanisme et des travaux publics. Cet article se veut ainsi être dissuasif et permet de sanctionner financièrement les professionnels de la construction déposant de tels dossiers. De plus, une lettre-type sera systématiquement envoyée aux dépositaires d'un dossier dès le début du processus, les informant des conditions et des prestations délivrées.

Art. 4

Cet article fixe les bases de calculs de la taxe. Comme mentionné au chapitre 3.2, il a été décidé d'opter pour un tarif fixe se basant sur les m² de SPd du projet, donnée brute et facilement vérifiable, a contrario du coût des travaux sur lequel se base jusqu'ici la taxe perçue. Le calcul selon le coût des travaux reste cependant applicable aux transformations (point b).

Art. 5

Cet article donne une base règlementaire à une pratique usuelle lors de l'élaboration de plans d'affectation spécifiques à une ou plusieurs parcelles, lorsque la révision de ces derniers est initiée par les propriétaires.

Art. 6

Cet article fixe le coût des taxes concernant les permis d'habiter ou d'utiliser. Il est précisé que la facturation a lieu en même temps que celle du permis de construire et que cette taxe n'est pas remboursée en cas de non-utilisation du permis de construire.

Art. 7

S'agissant des permis de fouille, le mode de facturation prévu par cet article précise et détaille le coût de facturation. Jusqu'ici, la Municipalité appliquait un tarif déterminé de Fr. 126.- / m² sur chaussée, respectivement Fr. 98.- / m² sur trottoir, ce qui pouvait conduire par ailleurs à des conflits d'interprétation avec les titulaires des permis lorsque ceux-ci procèdent eux-mêmes à la réfection définitive des fouilles. En effet, la pratique désormais explicitement prévue par cet article veut que les titulaires de permis procèdent à une réfection provisoire des chaussées et trottoirs selon les directives

de la Municipalité ; le montant facturé pour la réfection définitive permet, ultérieurement, de financer celle-ci lors du renouvellement complet de l'enrobé de la route ou du chemin en question.

Art. 8

Concernant les permis de dépôt sur le domaine public, le tarif proposé détaille les diverses prestations. Jusqu'ici, la Municipalité facturait Fr. 0.50 / m² / semaine de dépôt, avec un minimum de Fr. 20.-

4. Examen préalable

Dans le cadre du processus d'adoption des règlements communaux, le projet a été soumis à la Surveillance des prix selon l'article 14 de la loi sur la Surveillance des prix (LSPr). Ce dernier a émis une recommandation, annexée au présent préavis. Conformément à l'art. 14 al. 2 de la LSPr, la Municipalité explique ci-après les motifs pour lesquels ces recommandations ont été suivies (cas 3) ou non (cas 1 et 2).

1° Tarif horaire plutôt élevé

La Surveillance des prix estime que le tarif horaire fixé à Fr. 150.- / h est *plutôt élevé* et demande à le vérifier. La Municipalité constate que le tarif horaire fixé dans d'autres règlements actuellement en vigueur est identique (communes couvertes par le BTI, commune de Blonay-St-Légier ou Ville de Vevey, 130.- / h) que celui prévu dans le projet de Règlement. Elle estime, compte tenu de la nécessité de pouvoir améliorer le taux de couverture des charges, que ce tarif horaire est justifié et qu'il est par ailleurs en rapport avec les charges salariales du personnel responsable de la police des constructions.

2° Plafond élevé

La Surveillance des prix estime que le plafond fixé à l'art. 4, pt. a de Fr. 50'000.- par permis, s'agissant de la taxe facturée pour les permis de construire délivrés pour de nouvelles constructions, agrandissement et dépendances, est *élevé* et demande à vérifier cet élément. Ce montant correspond à un projet d'au moins 10'000 m² de SPd. La Municipalité estime que, dans des projets de cette envergue, le nombre d'heures de travail nécessaire à l'interne de l'administration pour procéder à l'ensemble des prestations décrites à l'art. 3 b) (soit 330 h en admettant le tarif horaire de Fr. 150.00 / h) est justifié. En effet, dans le cas de tels projets, de nombreux échanges, séances, analyses, vérifications, visite et coordination sur site durant les travaux, etc. sont nécessaires. Il est rappelé par ailleurs que le même art. 4 pt. a prévoit qu'il est possible d'opter pour une tarification horaire détaillée dans l'hypothèse où la valeur du travail de l'administration est manifestement disproportionnée avec le résultat du calcul effectué selon les m² de SPd.

Finalement, la Municipalité constate que d'autres règlements actuellement en vigueur dans la région, tels que ceux des communes couvertes par le BTI ou ceux de Blonay-St-Légier, fixent également un plafond à 50'000.-

3° Frais de photocopies

La Surveillance des prix estime que le tarif des photocopies, prévu dans le projet envoyé à son examen à Fr. 2.- / page A4, 4.- / page A3 et 30.- / m² pour d'autres formats, *semble plutôt élevé.* Elle a explicitement demandé de les adapter à la baisse si cela est possible, notamment en se basant sur l'art. 14 de l'Ordonnance fédérale sur les frais et indemnités en procédure administrative, laquelle fixe le prix de 20 cts par page A4 ou A3. Suite à cette prise de position, la Municipalité a modifié le projet de Règlement en adoptant le tarif de Fr. 1.- / page A4, 2.- / page A3 et sur la base du prix coûtant pour d'autres formats, cette prestation étant de toute manière externalisée.

La Municipalité constate une grande disparité des tarifs pratiqués par d'autres communes à ce sujet. Elle estime néanmoins que l'ensemble des dossiers d'enquête étant disponible sur la plateforme cartoriviera.ch durant le délai de l'enquête publique et le Service de l'urbanisme n'étant à ce jour que très peu sollicité pour fournir des photocopies, il reste pertinent de ne pas fixer un tarif trop bas afin de ne pas devoir passer trop de temps à effectuer ce travail.

Dans son courrier du 20 août 2024, la DGTL a émis un préavis positif sans remarques au projet de Règlement.

5. Procédure

Suite à l'examen préalable effectué auprès de la DGTL et de la recommandation émise par la Surveillance des prix, la Municipalité a adopté le Règlement en sa séance du 2 septembre 2024. Le Conseil communal doit également adopter le Règlement, avant que celui-ci soit définitivement approuvé par la cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS). Il pourra alors entrer en vigueur.

6. Planning

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis et de son approbation définitive par le Département des institutions, du territoire et du sport (DITS), le Règlement pourrait entrer en vigueur dans le courant du premier trimestre 2025.

7. Conséquences financières

Une augmentation des recettes sur le compte N° 400.4313.01 est prévisible. Celles-ci dépendant directement du nombre de permis de construire délivrés, il est cependant difficile d'établir une estimation précise et pérenne. Le nouveau Règlement permettra quoi qu'il en soit d'améliorer le taux de couverture des coûts en matière de police des constructions.

Il permettra également d'augmenter les recettes du compte concernant les permis de fouille (430.4356.00) et de dépôts (400.4313.03) sur le domaine public.

8. Personnel communal

L'application du nouveau Règlement n'aura aucun impact sur le personnel communal.

9. Développement durable

9.1. Social

L'édiction de ce nouveau règlement n'a pas d'impact social particulier.

9.2. Economique

L'augmentation prévisible des recettes permet d'améliorer le taux de couverture des coûts générés par la police des constructions pour le ménage communal. Quand bien même les prix augmenteront pour les demandeurs de permis, ceux-ci restent minimes et proportionnés au regard du coût complet des travaux et, ce, quel que soit l'envergure du projet.

9.3. Environnement

L'édiction de ce nouveau règlement n'a aucun impact sur l'environnement.

10. Conclusion

Nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 34/2024,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'approuver le projet de Règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique : Le secrétaire :

Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Annexes :

- Règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière de police des construction, adopté par la Municipalité le 2 septembre 2024.
- Tarif municipal du 11 mai 1993 (en vigueur)
- Courrier de la Surveillance des prix du 11 juillet 2024
- Courrier de la DGTL du 20 août 2024

Déléguée municipale : Mme Elise Kaiser

Adopté par la Municipalité : le 30 septembre 2024

VILLE DE
LA TOUR-
DE-PEILZ

Émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions

2024

Table des matières

Chapitre 1 - Dispositions générales 5
Article premier. – Objet et but 5
Article 2. – Cercle des assujettis 5
Chapitre 2 - Émoluments administratifs 5
Article 3. – Prestations soumises à émoluments 5
Article 4. – Permis de construire 6
Article 5. – Procédure d'aménagement du territoire 7
Article 6. – Permis d'habiter ou d'utiliser 7
Article 7. – Permis de fouille 7
Article 8. – Occupation du domaine public 8
Article 9. – Frais annexes 8
Chapitre 3 - Dispositions générales communes 8
Article 10. – Exigibilité 8
Article 11. – Voies de droit 8
Chapitre 4 – Dispositions finales 9
Article 12. – Abrogation 9
Article 13. – Entrée en vigueur 9

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz

vu :

- *la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC) ;*
- *la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom) ;*
- *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) ;*
- *l'art. 115 du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) du 15 mai 2019.*

édicte :

Chapitre 1 - Dispositions générales

Article premier. – Objet et but

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

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

Article 2. – Cercle des assujettis

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.

Chapitre 2 - Émoluments administratifs

Article 3. – Prestations soumises à émoluments

1 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.

2 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.

3 Est également soumis à émolument le contrôle des travaux.

4 Les prestations suivantes sont comprises dans la taxe perçue pour le permis de construire :
a) analyse préalable sur la base d'un dossier complet (RLATC art. 69) ;
b) sollicitation de la Commission consultative d'urbanisme, le cas échéant ;
c) analyse par un spécialiste Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), le cas échéant ;
d) analyse pour enquête publique ;
e) traitement des oppositions et la délivrance du permis de construire ;
f) séance d'ouverture et contrôles sporadiques de chantier ;
g) contrôle technique en fin de chantier.

5 Toute prestation additionnelle est facturée au tarif horaire de Fr. 150.-. La Municipalité informe par écrit l'assujetti dès que les prestations effectuées dépassent le cadre de la liste des prestations incluses précédemment mentionnée.

Article 4. – Permis de construire

a) nouvelles constructions, agrandissements et dépendances :

Fr. 5.- par m² de plancher habitable ou d'activité et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de Fr. 300.-, maximum de Fr. 50'000.-.

Pour les constructions à vocation agricole et/ou para agricole, le tarif est réduit de 50%.

Sur demande motivée du requérant préalablement au début du traitement du dossier et lorsque le calcul de l'émolument sur la base du nombre de m² de plancher habitable produit un résultat sans rapport avec la valeur de la prestation de l'administration, l'émolument peut alors être calculé selon le temps consacré au traitement du dossier au tarif horaire.

b) transformations :

2‰ du coût des transformations (CFC 2), minimum de Fr. 300.-.

Dès le moment où la structure porteuse (dalles, murs) est substantiellement modifiée par le projet, le tarif pour les nouvelles constructions s'applique.

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

Fr. 5.- par m² de plancher habitable ou d'activité et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de Fr. 200.-, maximum de Fr. 1'000.-.

d) permis de démolir :

Fr. 5.- par m² démoli de plancher habitable ou d'activité et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de Fr. 300.-.

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.

j) enquête complémentaire :

20% du tarif selon les points a) et b), calcul selon les éléments concernés par l'enquête complémentaire, au minimum Fr. 200.-.

k) prolongation de la durée de validité du permis de construire :

Forfait de Fr. 300.-.

l) mise en conformité :

Facturation au tarif horaire, min. Fr. 300.-. Le prononcé, en sus, d'une contravention en application de l'art. 130 LATC demeure réservé.

Article 5. – Procédure d'aménagement du territoire

Les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation initié par les propriétaires sont facturées sur la base d'une convention établie entre les parties. La base de facturation des prestations du personnel communal est le tarif horaire fixé à l'art. 3, al.5.

Article 6. – Permis d'habiter ou d'utiliser

1 a) nouvelles constructions et agrandissements :

Fr. 2.- par m² de plancher habitable ou d'activité et/ou des surfaces de constructions annexes et dépendances, minimum de Fr. 200.-.

Pour les constructions à vocation agricole et/ou para agricole, le tarif est réduit de 50%.

b) transformations :

50% du coût du permis de construire, minimum de Fr. 200.-.

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.

2 La taxe du permis d'habiter ou d'utiliser est perçue lors de la délivrance du permis de construire et n'est pas remboursée en cas de non-utilisation de ce dernier.

Article 7. – Permis de fouille

1 Calcul de facturation d'un permis de fouille

Taxe de base	(Tb)	Unique	Fr.	100.-
Modification, prolongation	(MP)	Unique	Fr.	50.-
Taxe supplémentaire si pas de demande préalable	(Ts)	Unique	Fr.	200.-
Réfection chaussée ou trottoir	(R)		Fr.	100.-/m²
Marquage au sol	(M)			
- Si pas remis en état par titulaire			Min Fr.	100.-
	ou selon devis de l'entreprise spécialisée			
Annonce de fermeture de route ou de tout autre impact sur la circulation générale	(A)	Unique	Fr.	50.-
Signalisations diverses	(S)	Unique	Fr.	100.-

Détermination de la surface réfection (R) :

- 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

Concernant la réfection provisoire des chaussées ou des trottoirs, les directives techniques de la Municipalité devront être intégralement suivies.

Les coûts relatifs à la réservation de places de stationnement et au manque à gagner des places payantes ne sont pas compris et sont facturés indépendamment par l'Association Sécurité Riviera (ASR).

Article 8. – Occupation du domaine public

[1] Calcul de facturation d'un permis de fouille

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

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

Les coûts relatifs à la réservation de places de stationnement et au manque à gagner des places payantes ne sont pas compris et sont facturés indépendamment par l'Association Sécurité Riviera (ASR).

Article 9. – Frais annexes

[1] a) si la complexité d'un dossier nécessite, lors de son traitement, le recours à un spécialiste, tel qu'un ingénieur-conseil, un architecte, l'inspecteur de l'établissement cantonal d'assurances (ECA), le ramoneur officiel, un spécialiste AEAI ou un avocat 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. L'auteur de la demande du permis de construire ou le requérant est informé préalablement par écrit du recours à un spécialiste et de l'estimation des frais ainsi engendrés.

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

c) les frais de recherche de documents dans les archives communales de la police des constructions sont facturés au tarif forfaitaire de Fr. 200.- par demande.

d) les frais de photocopies, d'impressions et de numérisation de documents autre que ceux nécessaire aux besoins du traitement usuel des demandes sont facturés au tarif suivant :

la page A4 : Fr. 1.- la page A3 : Fr. 2.-

Les photocopies et numérisation d'autres formats sont facturées au prix coûtant, ces prestations étant externalisées.

Chapitre 3 - Dispositions générales communes

Article 10. – Exigibilité

Le montant des émoluments 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.

Article 11. – Voies de droit

[1] 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 en matière d'impôts (CCRI) pour traitement.

[2] Le prononcé de la CCRI 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 motifs et conclusions du recours.

Chapitre 4 – Dispositions finales

Article 12. – Abrogation

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement, notamment le tarif municipal relatif aux taxes pour permis de construire, d'habiter ou d'utiliser et autres du 11 mai 1993.

Article 13. – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent. La date de délivrance des permis fait foi pour l'application des nouveaux tarifs.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 septembre 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
La syndique : Le secrétaire :

Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 11 décembre 2024.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
La Présidente : La Secrétaire :

Manon Röthlisberger Carole Dind

Approuvé par le Département compétent, le _____.

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

Christelle Luisier Brodard

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ

TARIF

115

des taxes pour permis de construire, d'habiter ou d'utiliser et autres, à percevoir en application de l'article ~~126~~ du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

A. PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Permis accordés

1 ‰ du coût de la construction

Taxe maximum : Fr 10'000.-

Taxe minimum : Fr 100.-

2. Projets refusés ou retirés après l'ouverture de l'enquête mais avant la remise du permis de construire

50 % de la taxe prévue sous chiffre **1.**

Taxe minimum : Fr 50.-

3. Enquête préalable d'implantation

30 % du montant du permis de construire (ce montant n'est pas rétrocédé au moment de la demande du permis de construire)

Taxe minimum : Fr 50.-

./.

B. PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

4. Taxe permis d'habiter ou d'utiliser

Incluse dans la taxe relative à la délivrance du permis de construire.

Visite particulière relative à la délivrance d'un permis d'habiter partiel ou autres. Un émolument sera perçu conformément aux dispositions du chapitre C. ci-après.

C. AUTORISATIONS PARTICULIERES

5. Permis d'exploiter, délivrance plaques professionnelles, etc.

Fr 100.- minimum

Cas échéant sur la base des frais effectifs, les honoraires des mandataires de la Commune étant calculés conformément aux normes en vigueur dans les diverses professions intéressées.

D. DISPOSITIONS FINALES

En cas de complexité du dossier ou de malfaçon, la Municipalité peut percevoir un émolument extraordinaire; le tarif applicable est celui fixé par le règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes.

Approuvé par la Municipalité de La Tour-de-Peilz dans sa séance du 11 mai 1993

Le syndic :

Emmanuella Blaser

La secrétaire :

Annemarie Chappuis

Approuvé par Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud dans sa séance du 17 AOUT 1994

L'atteste,

CHANCELLERIE DU CONSEIL D'ETAT — CANTON DE VAUD — LIBERTÉ ET PATRIE

Le chancelier :

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Surveillance des prix SPR

POST CH AG

CH-3003 Berne SPR;

Ville de La Tour-de-Peilz
S. Pasquier, P.-A. Dupertuis
Maison de commune
Grand-Rue 46 ' CP 304
1814 La Tour-de-Peilz

Par e-mail : greffe@la-tour-de-peilz.ch

Numéro du dossier : PUE-52-113
Votre référence : SUTP/MW/ai
Berne, (date cf. tampon de la date de la signature électronique)

Projet de Règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir pris contact avec nous au sujet du Règlement sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions. Nous avons pris connaissance de vos tarifs, en particulier dans le domaine des autorisations de constructions, et nous prenons position comme suit :

Le Surveillant des prix a effectué, en 2014, un relevé des émoluments perçus pour les autorisations de construire de deux types d'immeubles locatifs (15, respectivement 5 appartements) et d'une maison individuelle par les 30 communes les plus peuplées de Suisse et l'a actualisé en 2019 (cf. analyse du Surveillant des prix sur les émoluments pour permis de construire, newsletter 7/14[i] et newsletter 02/20 – actualisation[ii]). Il s'est ensuite occupé de la question de la couverture des coûts (cf. newsletter 1/16[iii]). Les émoluments sont très divers et varient fortement d'une commune à l'autre.

Ces études constituent une approche comparative sur laquelle nous nous appuyons pour apprécier les émoluments relatifs aux permis de construire.

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2
3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
https://www.preisueberwacher.admin.ch/

De manière générale nous constatons que, selon le point de vue, un degré de couverture des coûts de 100 % n'est pas en soi équitable (l'intérêt public aux prestations étatiques doit être déduit des coûts) et doit, par conséquent, constituer **une limite supérieure maximale** claire qui ne peut être atteinte qu'exceptionnellement. Dans le même temps, le principe d'équivalence qui montre que des taxes plus basses peuvent parfois être appropriées, doit être respecté.

Le Surveillant des prix appelle, en matière de taxes, à la **modération**. Comme les permis de construire servent finalement au respect des règles en matière de construction, leur examen est en partie dans l'intérêt public. Les procédures d'autorisation de construire ne servent finalement pas uniquement au respect des contraintes juridiques par le maître d'ouvrage, mais également au bien-être public (sécurité, protection de l'environnement, paysage urbain, etc.). Par conséquent la communauté doit également y participer. Un degré de couverture des coûts de 80 % doit donc être l'objectif à atteindre, la communauté devant participer aux coûts.

Pour les prestations facturées au tarif horaire, il faut veiller à ce que seules les heures **effectivement** investies dans le projet soient facturées. Les principes de couverture des coûts et d'équivalence doivent être pris en considération.

Nous constatons un tarif horaire pour les prestations additionnelles (Art. 3) relativement élevé et un plafond élevé (Art. 4 a).

Le Surveillant des prix recommande de vérifier ces faits.

Si des mandats sont attribués en externe, les règles relatives aux **marchés publics** doivent être prises en considération afin que les **tarifs puissent également être maintenus aussi bas que possible**.

En ce qui concerne le montant des frais de photocopie, nous pouvons vous informer que nous n'avons pas encore procédé à une comparaison des frais de photocopie au niveau suisse, mais que vos tarifs nous semblent plutôt élevés, notamment au regard de l'art. 14 de l'Ordonnance sur les frais et indemnités en procédure administrative (RS 172.041.0 ; https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1969/760_780_777/fr).

Nous vous demandons donc d'examiner si une adaptation à la baisse de ces tarifs pourrait être effectuée.

Nous vous rappelons que l'autorité compétente doit mentionner l'avis du Surveillant des prix dans sa décision et, si elle ne suit pas la recommandation, s'en justifier conformément à l'alinéa 2 de l'article 14 LSPr. Nous vous prions de nous faire parvenir votre décision.

Nous vous remercions pour votre collaboration et vous adressons, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix

---

[i] https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2014.html

[ii] https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2020.html

[iii] https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2016.html

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de La Tour-de-Peilz
Grand-Rue 46
1814 La Tour-de-Peilz

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 20 août 2024

Commune de La Tour-de-Peilz
Emoluments en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

A la suite de votre demande, nous avons procédé à l'examen préalable du projet de règlement que vous nous avez transmis au sujet des émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Nous vous confirmons que ce règlement est susceptible d'être soumis à l'approbation de la Cheffe du Département.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette approbation ne donne aucune garantie quant à la validité matérielle du règlement. Il appartiendra aux autorités judiciaires de se prononcer à ce sujet au cas où un litige surviendrait. En particulier, notre examen ne porte pas sur les tarifs qui sont fixés dans le règlement. Les taxes communales doivent, en règle générale, respecter les principes dits de la couverture des coûts (le montant de la taxe ne doit pas excéder sensiblement les frais supportés par la commune) et d'équivalence des prestations (le montant de la taxe ne doit pas empêcher indûment un requérant d'obtenir une prestation dont il a besoin). Il incombera à votre Commune, en cas de litige à ce propos, d'établir que ces principes sont respectés.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la réponse du Surveillant des prix devra être transmise au Conseil communal et que le préavis de la Municipalité devra, le cas échéant, expliquer pourquoi les recommandations du Surveillant ne sont pas suivies (cf. art. 14 al. 2 de la loi fédérale concernant la surveillance des prix [LSPr]).

Vous voudrez bien nous faire parvenir deux exemplaires originaux signés du règlement, une fois que celui-ci aura été adopté par le Conseil communal, afin que nous puissions les soumettre à l'approbation de la Cheffe du Département. Le préavis doit également être annexé au règlement (art. 71a de la loi sur les communes [LC]).

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Matthias Fauquex
urbaniste