



Municipalité  
de  
1081 Montpreveyres

# Préavis Municipal n° 1/2025

## Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions

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

### Introduction

La pratique et les exigences juridiques et procédurales du Canton relatives à la taxation en 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 municipales qui résultent d'une application directe de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC ; BLV 700.11).

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. Ceci nécessite régulièrement des allers-retours avec les mandataires ou maîtres d'ouvrage et il est légitime que ces prestations complémentaires leur soient facturées.

En septembre 2021, la Cour des comptes du Canton de Vaud a publié un rapport et un « *guide de bonnes pratiques à destination des communes sur l'octroi des permis de construire et d'habiter en zone à bâtir* ». Elle soulève notamment le fait que de nombreuses communes ne répercutent pas sur les constructeurs l'entier des coûts des prestations effectuées dans le cadre de projets de construction par les collectivités publiques.

Une partie des opérations demandées par des privés est donc financée par l'impôt. La Cour des comptes le justifie en ces termes : « *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.* ».

Légalement, il est interdit de dépasser 100% afin de ne pas créer un « impôt caché ». A l'inverse, il n'est pas obligatoire d'atteindre ce degré de couverture. Cette décision, comme le précise la Cour des comptes, est avant tout politique. A ce titre, la Municipalité souhaite renforcer l'imputation des coûts à la charge des constructeurs pour diminuer la part de l'impôt utilisé pour financer ces prestations qui ne concernent qu'un nombre restreint d'administrés.

### Objet du préavis

Le but du présent préavis est de se doter d'un nouveau règlement afin de stabiliser la base juridique et d'actualiser les tarifs des émoluments en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, ce pour les prestations effectuées par les services communaux. La Municipalité prévoit ainsi d'augmenter le taux de couverture décrit précédemment.

### Contexte actuel

Toute demande de permis de construire ou demande d'autorisation pour construction de minime importance sur le territoire communal fait l'objet d'un examen préalable de la part du municipal en titre et du secrétariat, avant d'être transféré si nécessaire à ABA Partenaires, bureau conseil de la commune en matière d'urbanisme et de police des constructions.

Le dossier vérifié et commenté par ledit bureau est ensuite revu afin de prendre en compte les commentaires et remarques sur lesquels la Municipalité devra statuer. Suivant la complexité du dossier ou les lacunes de celui-ci, il s'agit alors de plusieurs allers-retours entre le mandataire ou maître d'ouvrage, ABA Partenaires, et la Municipalité.

La procédure d'enquête publique se poursuit auprès du Canton (Centrale des autorisations en matière de construction CAMAC), pour circulation interne auprès des services de l'Etat concernés. En parallèle, la mise à l'enquête publique et, de facto, la mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune - ou in situ à l'administration communale - reste une tâche du ressort du secrétariat municipal.

La gestion des oppositions et remarques, de plus en plus nombreuses, intervient à la suite. Chaque opposition est traitée individuellement ; certaines, sans fondement juridique dénotant une infraction au règlement, peuvent être gérées par la Municipalité, d'autres plus complexes, sont soumises à ABA partenaires pour vérification et argumentation. Il est également plus fréquent que des dossiers nécessitent un avis juridique, voire un suivi juridique auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP), en cas de recours.

La Municipalité est sollicitée pour déterminer si une mise à l'enquête publique complémentaire est nécessaire, pour lever les oppositions, pour délivrer - avec ou sans charges - ou refuser le permis de construire.

Pour le secrétariat municipal et/ou le·a municipal·e en charge, le travail nécessaire jusqu'à la délivrance d'un permis de construire comprend :

- du conseil lors de l'élaboration du projet (pré-projet) avec l'architecte ;
- de la coordination pour la préparation du dossier ;
- un examen de conformité au cadre légal en vigueur, qu'il soit communal ou cantonal ;
- du suivi administratif.

Une fois le permis de construire délivré, une séance d'ouverture de chantier est prévue. Elle est suivie par différentes visites sur place afin de contrôler la sécurité et la bonne marche du chantier. En outre, la Municipalité confie à Gemetris SA, bureau de géomètre officiel et partenaire externe, le mandat de vérifier la conformité des mesures concernant l'altimétrie du radier et du faite du toit. La délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser se conclut par une visite sur place ainsi que du suivi administratif.

La plupart des demandes de permis de construire impliquent des échanges soutenus entre le·la municipal·e en titre, la secrétaire, le bureau ABA partenaires et les propriétaires et/ou leurs mandataires. Au regard des exigences cantonales toujours plus strictes et de la complexité des dossiers, la Municipalité constate que ceux-ci sont fréquemment incomplets ou non conformes aux règlements communaux. Ils doivent donc être corrigés ou complétés, générant ainsi un important travail de suivi. Cette situation apparaît tant dans les dossiers qualifiés de « construction de minime importance » que pour les dossiers soumis à une enquête publique ou dispensé de cette procédure.

Il est à relever que de 2017 à 2022, au vu de la mise en place du nouveau Plan d'affectation communal (ci-après PACom), les zones à bâtir de la commune de Montpreveyres étaient colloquées en zone « réservée » et les projets de constructions « gelés ». Dès l'adoption du PACom le 29 juillet 2022, les projets jusque-là mis en attente ont été à nouveau soumis, et un nombre important de nouveaux dossiers ont été réceptionnés.

Il s'agit non seulement de nouvelles constructions - immeubles ou maisons individuelles - mais également de demandes croissantes pour des pompes à chaleur (PAC), panneaux solaires, ou travaux de minime importance. Malgré des procédures cantonales simplifiées, ces dernières demandent un nombre considérable d'heures de travail administratif, ainsi que des déplacements sur site.

In fine, la Municipalité relève que la grille tarifaire du règlement sur les émoluments de la commune de Montpreveyres n'a pas été réactualisée en parallèle du PACom et est donc antérieure à 2017.

## **Procédure**

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) propose un règlement-type pour les communes. Le règlement proposé dans le cadre de ce préavis s'en inspire largement, ainsi que des recommandations de la Cour des comptes. La Municipalité a en outre pris contact avec différentes communes du district Oron-Lavaux et a examiné les règlements existants. Les règles internes au nouveau règlement sont dans l'essentiel maintenues et ne font pas l'objet de modifications notoires.

Au niveau tarifaire, et en lien avec les recommandations de la Cour des comptes, la Municipalité s'est notamment basée sur la commune voisine de Servion.

Le présent règlement a été envoyé pour examen préalable au Service du développement territorial (SDT) qui nous a fait part de ses remarques, en nous demandant, outre quelques changements mineurs sur les articles du règlement, de changer le format du tableau des émoluments afin de le rendre plus lisible.

Puis le règlement a été soumis à la Surveillance des prix SPR (Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR) qui salue le fait que la taxe proportionnelle soit plafonnée, et part de l'idée « que les taxes seront considérablement inférieures au montant maximal pour les projets d'une complexité moyenne », ajoutant qu'il faut veiller « à ce que seules les heures effectivement investies dans le projet soient facturées ».

Par ailleurs, la Surveillance des prix renonce à édicter une recommandation en ce qui concerne les contributions de remplacement (pour les places de stationnement qui ne pourraient être réalisées sur le domaine privé) car il ne s'agit pas pour cet organe d'une prestation de service commercialisable et de ce fait n'est pas de son ressort.

### Conclusions générales

Le nouveau règlement concernant les émoluments administratif en matière d'aménagement du territoire et des constructions permettra :

- de facturer les prestations fournies par la police des constructions, à leur juste prix, en tenant compte du coût réel engendré par le traitement et le suivi du dossier,
- d'abroger le règlement concernant les émoluments administratif en matière d'aménagement du territoire et des constructions, adopté par le Conseil général en date du 18 mars 2021.

### Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- Vu le préavis municipal n° 1/2025 présenté le 27 mars 2025,
- Oûi les rapports des commissions d'urbanisme et des finances chargées d'étudier cet objet,
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- d'adopter le règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions,
- d'abroger le règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions, adopté par le Conseil général le 21 mars 2021

Approuvé en séance de Municipalité du 17 février 2025

Municipale responsable : Mme Carol Gachet

Au nom de la Municipalité:  
Le Syndic \* La Secrétaire



Philippe Thévoz Vitalia Tornay

- Projet de règlement en matière de police des constructions



**COMMUNE DE  
MONTPREVEYRES**

**REGLEMENT**  
**concernant les émoluments administratifs en matière  
d'aménagement du territoire et des constructions**

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),
- Le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) entré en vigueur le 29 juillet 2022

Edicte :

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 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 des constructions. Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions.

### **Article 2      Cercle des assujettis**

Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert ou qui omet de requérir une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 6.

## **CHAPITRE II   EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS**

### **Article 3      Prestations soumises à émoluments**

Le terme construction du présent règlement désigne les travaux de démolition, construction, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation d'un permis ou d'une autorisation de compétence municipale.

Les prestations soumises à émoluments sont :

- a) Les demandes préalables, les demandes de permis d'implantation, les demandes de permis de construire, les annonces de travaux soumis à autorisation municipale, les annonces de travaux dispensés d'autorisation. L'émolument est dû, quelle que soit la décision municipale.
- b) Le contrôle et la conformité des travaux ainsi que l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.
- c) En cas de recours, l'émolument reste dû quelque soit l'issue de la procédure.

#### **Article 4 Mode de calcul**

L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle.

La taxe fixe couvre les frais de constitution et de liquidation du dossier, du traitement informatique, de la transmission au Canton (jusqu'à la phase de permis de construire) et d'archivage. Elle est fixée par les conditions de l'annexe.

La taxe proportionnelle se rapporte aux frais d'examen du dossier, aux contrôles effectués sur le terrain, ce selon la complexité technique et juridique du dossier. Elle est calculée sur la base d'un tarif horaire ; elle est plafonnée et les montants sont fixés par les conditions de l'annexe.

#### **Article 5 Frais de mandataires et frais annexes**

Les frais des bureaux spécialisés mandatés par la Municipalité tels qu'ingénieur-conseil, architecte, urbaniste, avocat, notaire, contrôle des chantiers, contrôle des formulaires énergie, commission de salubrité, registre foncier, etc., sont refacturés intégralement au propriétaire ou à l'auteur de la demande.

Les frais annexes non compris dans la taxe fixe, tels que frais d'insertion et de publication d'avis d'enquête sont facturés au prix coûtant.

### **CHAPITRE III CONTRIBUTION DE REMPLACEMENT**

#### **Article 6 Places de stationnement**

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 voiture qui doivent être aménagés par les propriétaires à leur frais et sur leur terrain. Elle détermine le nombre sur la base des dispositions des plans d'affectation et des règlements de constructions en vigueur.

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

#### **Article 7 Mode de calcul et montant**

La contribution prévue à l'article 6 est calculée par rapport au nombre de places de stationnement.

Le montant de la contribution par place de stationnement est fixé par les conditions de l'annexe.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS COMMUNES

### Article 8 Exigibilité des émoluments et contributions

Le montant de l'émolument et des contributions est exigible dès la délivrance ou le refus du permis de construire, du permis d'habiter ou d'utiliser, dès l'autorisation municipale accordée ou refusée ou dès que la prestation requise a été fournie.

Ce montant est exigible même si le propriétaire ou son mandataire renonce au permis de construire.

Pour la demande préalable, l'émolument administratif est exigible au plus tard six mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas déposée dans ce même délai.

A l'échéance fixée, toute contribution non payée porte intérêt au taux mentionné dans l'arrêté d'imposition communal en vigueur.

### Article 9 Voies de droit

Les recours concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévues dans le présent règlement et/ou à leurs montants sont adressés par écrit et motivés à l'autorité qui a pris la décision attaquée, dans les trente jours dès notification du bordereau. L'autorité compétente transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt pour traitement.

Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt 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 et motivé.

Dans les deux cas, le recours est signé et accompagné de la décision attaquée, le cas échéant de la procuration du mandataire.

## CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

### Article 10 Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions adopté par le Conseil général le 18 mars 2021.

### Article 11 Entrée en vigueur

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

## ANNEXE

### Tarifs des émoluments et taxes dues

au règlement communal sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions

1	Demande préalable d'implantation (art. 119 LATC). Ce montant n'est pas rétrocedé au moment de la demande de permis de construire  <b>Taxe fixe</b>  <b>Taxe proportionnelle : selon tarif horaire de 120.-/h</b>	200.-	1000.-
2	Permis de construire (constructions nouvelles, transformations, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permis de construire délivré/permis de construire complémentaire</li> <li>• Permis de construire refusé/retiré après l'ouverture de l'enquête publique</li> </ul> <b>Taxes fixes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation individuelle (par bâtiment) 300.-</li> <li>. Habitation collective (par immeuble) 500.-</li> <li>. Halle, atelier, usine, ferme 500.-</li> <li>. Installations techniques et divers 500.-</li> </ul> <b>Taxe proportionnelle : selon tarif horaire de 120.-/h</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation individuelle (par bâtiment) 7'000.-</li> <li>. Habitation collective (par immeuble) 15'000.-</li> <li>. Halle, atelier, usine, ferme 15'000.-</li> <li>. Installations techniques et divers 15'000.-</li> </ul>		
3	Retrait d'une demande de permis de construire en cours d'examen, avant la mise à l'enquête :  <b>Taxe fixe</b> <b>Taxe proportionnelle : selon tarif horaire de 120.-/h</b>	300.-	10'000.-
4	Prolongation du permis de construire (art 118 LATC) - Forfait	150.-	
5	Permis pour travaux de minime importance <b>Taxe fixe</b> <b>Taxe proportionnelle : selon tarif horaire de 120.-/h</b>	100.-	1'000.-
6	Permis d'habiter, d'occuper et/ou d'utiliser <b>Taxes fixes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation individuelle (par bâtiment) 300.-</li> <li>. Habitation collective (par immeuble) 500.-</li> <li>. Halle, atelier, usine, ferme 500.-</li> <li>. Installations techniques et divers 500.-</li> </ul> <b>Taxe proportionnelle : selon tarif horaire de 120.-/h</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation individuelle (par bâtiment) 7'000.-</li> <li>. Habitation collective (par immeuble) 15'000.-</li> <li>. Halle, atelier, usine, ferme 15'000.-</li> <li>. Installations techniques et divers 15'000.-</li> </ul>		
7	Places de parc Contribution compensatoire par place de parc (cf. Art. 6)	20'000.-	

\*Le montant maximal n'inclut pas la taxe fixe.

