



COMMUNE DE COSSONAY

MUNICIPALITE

Cossonay, le 29 mars 2016/taz

Préavis No 04/2016
au Conseil communal

**relatif à l'adoption du règlement portant le titre :
« Règlement spécifique concernant la taxe relative au
financement de l'équipement communautaire en lien avec
les parcelles comprises dans les périmètres des plans
partiels d'affectation ou plans de quartiers "La
Condémine-Stand", "Route de Morges Nord", "Route de
Morges Sud", "Chien-Bœuf Nord", "Chien-Bœuf Sud" et
"Route de la Sarraz", sur le territoire de la Commune
de Cossonay »**

Table des matières

| | |
|--|---|
| 1. Introduction..... | 3 |
| 2. Historique..... | 3 |
| 3. Le règlement | 4 |
| 4. Définition du montant de la taxe..... | 4 |
| 5. Conclusions..... | 5 |

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Dans sa séance du 11 février 2013, votre Conseil a approuvé les conclusions du préavis N° 14/2012, adoptant ainsi le règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la Commune de Cossonay.

Il convient de relever que ce même règlement a été approuvé par le département des institutions et de la sécurité le 3 juin 2014.

1. Introduction

La Municipalité a l'avantage de vous soumettre le préavis N° 04/2016 relatif à l'adoption du règlement portant le titre : « Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers "La Condémine-Stand", "Route de Morges Nord", "Route de Morges Sud", "Chien-Bœuf Nord", "Chien-Bœuf Sud" et "Route de la Sarraz", sur le territoire de la Commune de Cossonay ».

2. Historique

Le préavis N° 14/2012 expliquait l'historique de l'insertion dans la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), courant 2011, de la base légale nécessaire pour prélever auprès des propriétaires une contribution aux frais d'infrastructures généraux lors de l'adoption d'un plan partiel d'affectation (PPA) ou d'un plan de quartier (PQ), qui découlait de la motion de Me Jacques Haldy, député au Grand Conseil vaudois (motion avril 2008).

La Municipalité avait alors associé Me Raymond Ramoni, Notaire, et Me Alain Thévenaz, Avocat, afin d'être accompagnée dans la rédaction du règlement qui fut approuvé par votre Conseil. Elle envisageait de présenter pour chaque PPA ou PQ un règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, dont le préavis serait soumis au vote du Conseil préalablement à celui lié au PPA ou PQ.

Or, depuis l'adoption de ce règlement, notre Plan général d'affectation (PGA) a été approuvé par votre Conseil (février 2013) et l'Etat de Vaud (mai 2014). Différents propriétaires et bureaux d'urbanisme se sont approchés de la Municipalité pour proposer le développement de PPA ou PQ. Parallèlement, la Municipalité a remis l'ouvrage sur le métier concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire afin de déterminer précisément les sommes qui seraient sollicitées aux propriétaires des terrains sur lesquels se développeront les futurs PPA/PQ.

Dans ce cadre, toujours avec le concours de Me Alain Thévenaz, elle a simplifié la procédure proposée en 2012, à savoir qu'elle soumet aujourd'hui à votre Conseil un règlement spécifique traitant de l'ensemble des PPA ou PQ, à l'exception de celui de Riondmorcel, dont le préavis a été déposé en février 2016 et sur lequel vous aurez à vous prononcer en avril 2016.

En effet, pour insérer ce plan, la Municipalité aurait été contrainte de repousser la présentation du préavis lié à son adoption. Ce choix se serait avéré périlleux, vu que ce PPA est situé hors centre et compte tenu de la pression engagée par l'Etat sur le développement des communes à travers la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Plus clairement, il s'agissait alors de prendre le risque de ne plus être en mesure de développer le PPA Riondmorcel après 32 ans de travaux (cf. préavis N° 01/2016).

Les tractations nécessaires à l'élaboration du tarif à appliquer dans le cadre du règlement présenté par ce préavis ont abouti au début du mois de mars 2016 à l'approbation préalable du projet par le Service des communes et du logement (SCL).

La Municipalité a également travaillé à l'élaboration des conventions spécifiques à chaque PQ qui seront signées avec les propriétaires avant l'approbation dudit plan par votre Conseil.

Une partie des propriétaires concernés a d'ores et déjà pu prendre connaissance des projets municipaux afin de pouvoir insérer cette taxe dans les calculs indispensables au financement de leur projet.

3. Le règlement

Comme indiqué au chapitre 2, le règlement spécifique traite des différents plans partiels d'affectation ou de quartiers mentionnés dans son titre. Le règlement général du 3 juin 2014 est disponible sur notre site internet www.cossonay.ch et le projet de règlement spécifique annexé au présent préavis.

4. Définition du montant de la taxe

Pour déterminer le montant en rapport avec chaque m² de surface de plancher déterminante (SPd) ainsi qu'en fonction des volumes autorisés (m³) lorsque les droits à bâtir sont définis par un indice de masse à prélever aux propriétaires, la Municipalité a dressé la liste des investissements prévus et entrant dans la définition de cette taxe (cf. article 3 du règlement du 3 juin 2014 et projet de règlement 2016). La Municipalité a rapidement constaté qu'en considérant le 50 % des équipements liés aux infrastructures scolaires, pré- et parascolaires, elle arrivait déjà à un total d'investissements de CHF 5'015'100.- répartis comme suit :

| | | |
|--|------------|---------------------|
| Création de classes en fonction du développement attendu | CHF | 8'750'000.- |
| Infrastructures préscolaires | CHF | 775'500.- |
| Infrastructures parascolaires | CHF | <u>504'700.-</u> |
| Soit un total de | CHF | 10'030'200.- |
| | | |
| dont 50 % au maximum à charge des propriétaires | CHF | 5'015'100.- |

A cela aurait pu s'ajouter le coût de l'investissement pour la gare routière (CHF 250'000.-), les places de jeux (CHF 200'000.-) et les arrêts de bus (CHF 250'000.-). Néanmoins et même en considérant que seulement la moitié de ces investissements peut être reportée sur les propriétaires, la Municipalité a considéré judicieux de limiter cette participation aux investissements scolaires, pré- et parascolaires.

Pour comprendre ce choix, il est nécessaire de rappeler que le Canton a pour projet de taxer à hauteur de 30 % les gains immobiliers. A ce montant, s'ajouteront les diverses taxes communales (émoluments administratifs relatifs à la police des constructions, taxes d'introduction EC/EU/EP) ainsi que la taxe dont il est question dans ce préavis. Or, suite à différents arrêts du Tribunal fédéral, la jurisprudence prévoit que le total de ces taxes ne doit pas dépasser le 50 % du gain réalisé, sous peine d'être considéré comme confiscatoire.

En considérant le maximum de la somme à charge des propriétaires, soit CHF 5'015'100.-, rapportée à l'ensemble des plans de quartiers concernés, la taxe s'élèverait à CHF 71.-/m².

La Municipalité a choisi de réduire cette participation à CHF 60.-/m², respectivement 21,45/m³ (ratio 2,8) pour s'assurer de ne pas dépasser le 50 % du gain réalisé. Sur l'ensemble des PQ, les sommes qui entreront directement dans la caisse communale (la taxe n'étant pas affectée) représentent un total approximatif de CHF 3 mio :

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Route de Morges Nord | CHF 844'057.35 |
| Condémine Stand | CHF 806'400.— |
| Chien-Bœuf Sud | CHF 492'000.— |
| Chien-Bœuf Nord | CHF 644'760.— |
| Route de La Sarraz | <u>CHF 372'000.—</u> |
| | <u>CHF 3'159'217.35</u> |

La Municipalité souhaite confirmer qu'elle procède actuellement à la signature des actes liés aux charges foncières. Celles-ci assurent l'obligation de chaque propriétaire de constituer une garantie pour s'acquitter des charges liées à la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de son terrain (canalisations EC/EU, adduction d'EP, accès véhicules & acheminements piétonniers, aménagements pour les conteneurs à déchets ménagers, éclairage public, raccordement au réseau électrique et au télé-réseau, arborisation, dispositif de rétention des eaux pluviales et raccordement de ces équipements aux installations communales existantes).

5. Conclusions

La Municipalité est convaincue que la détermination d'une taxe raisonnable mais juste, compte tenu des gains réalisés par les propriétaires, est un choix judicieux qui permettra d'une part de financer les infrastructures nécessaires et d'autre part à la collectivité d'être en mesure d'atteindre ses buts principaux, tel qu'un développement harmonieux, coordonné et dans le respect de la politique de développement durable portée par nos Autorités législatives et exécutives.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal N° 04/2016,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'adopter le règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers « La Condémine-Stand », « Route de Morges Nord », « Route de Morges Sud », « Chien-Bœuf Nord », « Chien-Bœuf Sud » et « Route de la Sarraz », sur le territoire de la Commune de Cossonay.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexe : 1 projet de règlement

Délégués municipaux : Georges Rime, Syndic
Claude Moinat, Municipal.

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : mercredi 20 avril 2016, 18h00, bâtiment administratif, salle de Municipalité.



COMMUNE DE COSSONAY

REGLEMENT SPECIFIQUE

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers « La Condémine-Stand », « Route de Morges Nord », « Route de Morges Sud », « Chien-Boeuf Nord », « Chien-Boeuf Sud » et « Route de la Sarraz » sur le territoire de la Commune de Cossonay

REGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers « La Condémine-Stand », « Route de Morges Nord », « Route de Morges Sud », « Chien-Bœuf Sud », « Chien-Bœuf Nord » et « Route de la Sarraz », sur le territoire de la Commune de Cossonay.

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) ;

L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Objet

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire selon estimation de la municipalité basée sur des données techniques et financières, taxe prévue aux articles 4b à 4e LCom.

Assujettis
et
convention

ARTICLE 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force des plans partiels d'affectation ou plans de quartier « La Condémine-Stand », « Route de Morges Nord », « Route de Morges Sud », « Chien-Bœuf Sud », « Chien-Bœuf Nord » et « Route de la Sarraz », sur le territoire de la Commune de Cossonay.

Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

Montant
de la taxe

ARTICLE 3

La taxe est destinée à couvrir le 50% de l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- écoles et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque de quartier, etc.) ;
- centres de vie infantine, garderies, haltes de jeux ;
- APEMS (accueil pour enfants en milieu scolaire) ;

- maison de quartier, centre d'animation et centre socioculturel ;
- équipement des places de jeux et de détente ;
- place publique ;
- place de quartier ;
- équipement sportif de quartier ;
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public).

En fonction de la nature des droits à bâtir concernés (mètres carrés de surface de plancher habitable ou mètres cubes habitables), le montant de la taxe est fixé à CHF 60.- par mètre carré de surface de plancher habitable ou à CHF 21.45 par mètre cube habitable octroyé par les plans partiels d'affectation ou plans de quartiers « La Condémine-Stand », « Route de Morges Nord », « Route de Morges Sud », « Chien-Bœuf Sud », « Chien-Bœuf Nord » et « Route de la Sarraz », sur le territoire de la Commune de Cossonay.

Elle est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher habitables ou des mètres cubes habitables qu'ils ont obtenues.

Décision
et voie de
droit

ARTICLE 4

Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la Municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la Municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours dès sa notification, conformément aux articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en
vigueur

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Cheffe du département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par la Municipalité, le 29 mars 2016

Le Syndic :

La Secrétaire :

G. Rime

T. Zito

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

La Secrétaire :

G. De La Harpe

L. Nicod

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité, le

La Cheffe du Département :