

AU CONSEIL COMMUNAL
1304 COSSONAY

Cossonay, le 30 novembre 2012/fag

Préavis municipal No 14/2012 relatif à l'adoption d'un nouveau règlement portant le titre de « 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

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

De 1984 à ce jour, l'urbanisme et le développement de notre Commune ont été régis par un plan des zones. Durant cette période, de nombreux quartiers ont vu le jour, le plus souvent par le biais de plans partiels d'affectation (PPA) ou de plans de quartier (PQ). Citons par exemple les quartiers de Champ-Paris, de Derrière-le-Bourg, des Terrailles et de Sécheron.

En 1981 déjà, la Municipalité d'alors a fait inscrire sur chaque parcelle que le plan des zones de 1984 destinait à la construction, une charge foncière de droit privé. Celle-ci est une obligation mise à charge du propriétaire d'un terrain, garantie par ce dernier, constituée au profit d'une collectivité publique pour garantir le paiement des équipements nécessaires à la viabilisation dudit terrain et permettre de délivrer des permis de construire conformément aux lois et règlements en vigueur. Il s'agit notamment de l'épuration des eaux (réseau EU + EC), des accès routiers et piétonniers, de l'adduction d'eau, de l'éclairage public, du télé-réseau, etc. Elle peut comprendre également des obligations telles que la réalisation d'une place de jeux ou la mise en place des installations nécessaires à la récolte des déchets. Les charges foncières sont parfois complétées par une convention prévoyant diverses règles pour leur application.

Grâce à ce système, les équipements techniques de la plupart des quartiers construits ces derniers 30 ans, l'ont été aux frais des propriétaires des terrains, et non à ceux de la Commune.

Par contre, une base légale faisait défaut pour que les communes puissent demander aux propriétaires des terrains à construire une participation pour le financement de l'équipement collectif et communautaire, tels les transports publics, la construction d'une école, d'une garderie, d'un aménagement routier, d'une installation d'épuration ou d'approvisionnement en eau potable.

Constatant cette situation, Me Jacques Haldy, en sa qualité de député au Grand Conseil vaudois, a déposé une motion devant cette instance, lors de sa séance du 8 avril 2008. Cette motion demandait de modifier la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) pour introduire une base légale expresse permettant aux communes de prélever auprès des propriétaires une contribution aux frais d'infrastructure généraux lors de l'adoption d'un PPA ou d'un PQ. Cette motion a été renvoyée à une commission.

Au terme du processus relatif au traitement de cette motion, le Grand Conseil a modifié, le 11 janvier 2011, la loi sur les impôts communaux, en permettant aux communes de prélever une taxe pour couvrir les dépenses concernant les équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire qui augmentent sensiblement la valeur d'un bien-fonds et qui ont pour corollaire l'afflux de nouveaux habitants ou l'installation de nouvelles entreprises.

Le prélèvement d'une telle taxe n'est possible que sur la base d'un règlement communal devant être adopté par le Conseil communal et approuvé par le département cantonal compétent, soit le Département de l'intérieur.

Au cours du deuxième trimestre 2011, le Service du développement territorial a préparé à l'intention des communes un règlement type. Rapidement, diverses critiques ont été émises à son sujet. Pour l'essentiel, il était reproché à ce règlement type de ne pas permettre aux propriétaires concernés de déterminer le montant de la taxe. Aussi, durant le reste de l'année, des fiscalistes, des juristes et des spécialistes en matière d'aménagement du territoire se sont réunis en commission afin de trouver une solution.

Ces travaux terminés, la Municipalité a décidé de recevoir lors de l'une de ses séances hebdomadaires, Me Raymond Ramoni, notaire à Cossonay, qui a rédigé toutes nos charges foncières, et Me Alain Thévenaz, avocat à Lausanne, qui a participé aux travaux de la commission susmentionnée et auquel nous faisons parfois appel en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

Ensemble, nous avons mis au point les règles et le processus concernant l'encaissement de cette taxe et donné un mandat à Me Alain Thévenaz pour rédiger le projet d'un règlement communal y relatif.

Il y a lieu de préciser que lors de cette séance, il a été décidé que le règlement qui vous est présenté aujourd'hui est un règlement général qui a pour but la mise en place des principes de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire. Puis sur cette base, il sera rédigé, en temps voulu, pour chaque PPA ou PQ, un règlement spécifique chiffrant la taxe en fonction des circonstances concrètes du cas. Bien que cela ne soit juridiquement pas indispensable, ce règlement devrait être complété par une convention signée avec les propriétaires, afin d'éviter que la Municipalité ne doive prendre ultérieurement des décisions formelles, sujettes à recours, avec tous les risques financiers que cela comporte.

Le règlement spécifique n'aura pas à être soumis à l'enquête publique ; il ne sera par conséquent pas sujet à opposition. En revanche, il devra être adopté par le Conseil communal, lors de la même séance que celle au cours de laquelle le PPA ou le PQ correspondant sera adopté.

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 figure en annexe au présent préavis. Nous vous invitons à en prendre connaissance. Dans le courant du mois d'octobre, il a fait l'objet d'un examen préalable auprès du Service

cantonal des communes et des relations institutionnelles (SECRI) et de l'Administration cantonale des impôts ; il n'a suscité aucune remarque de leur part.

Alors que l'entrée en vigueur de notre nouveau plan général d'affectation (PGA) est proche, l'introduction d'un tel règlement au niveau de notre Commune constitue une réelle opportunité pour faire participer les propriétaires, promoteurs et constructeurs de nos futurs quartiers, au financement d'infrastructures communales liées à leurs projets.

Il est évident que la Municipalité constituera toujours des charges foncières sur les parcelles concernées obligeant les mêmes personnes ou sociétés à financer intégralement les équipements techniques cités ci-dessus, compris dans le périmètre d'un PPA ou d'un PQ.

La première séance de la commission chargée d'étudier le présent préavis est fixée au mercredi 19 décembre 2012 à 17.30 h. au bâtiment administratif.

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 No 14/2012 relatif à l'adoption d'un nouveau règlement portant le titre de « 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 » ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission qui a étudié cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE :

- D'adopter 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 de Cossonay.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

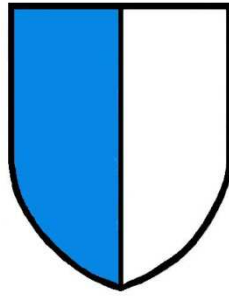
Le Secrétaire

G. Rime

C. Pouly

Annexe : 1 règlement

Délégué municipal : M. Georges Rime, Syndic



COMMUNE DE COSSONAY

REGLEMENT GENERAL

concernant

La taxe relative au financement de l'équipement
communautaire lié à des mesures d'aménagement
du territoire concernant la Commune de Cossonay

COMMUNE DE COSSONAY

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 :

Objet Article premier

Le présent règlement a pour objet le principe de la perception d'une 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 de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom).

Assujettis et convention Article 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, une taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force de mesures d'aménagement du territoire qui augmentent sensiblement la valeur de son ou de leurs fonds.

Ces mesures d'aménagement du territoire peuvent notamment consister en :

- a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

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 lié à la mesure d'aménagement du territoire.

Les équipements communautaires à prendre en compte lors de la fixation de la taxe sont notamment les suivants :

- école et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque de quartier, etc.) ;
- centre de vie infantine, garderie, 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 ;
- parc de quartier ;
- équipement sportif de quartier ;
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public).

Lorsque la mesure d'aménagement du territoire concerne plusieurs parcelles, la taxe doit être répartie entre les propriétaires concernés, en fonction de la surface de leur terrain et des droits à bâtir accordés.

Un règlement spécifique chiffrant la taxe due sera adopté parallèlement à toute nouvelle mesure d'aménagement du territoire.

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 le département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le département en charge des relations avec les communes,
le

Le Chef du département :