



Préavis N°04/2025

De la Municipalité de Jorat-Mézières au Conseil communal

Jorat-Mézières, le 9 mai 2025

Réf. : 1.10.101.02 / vp

Remplacement du règlement communal « Les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Introduction

Constatant que le tarif des taxes, prévues dans l'annexe du Règlement communal « *Les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions* » qui a été adoptée en 2017, était lacunaire, la Municipalité souhaite mettre à jour le montant des taxes appliquées jusqu'à maintenant.

Ces dix dernières années, l'évolution du cadre législatif a alourdi la charge administrative relative à la police des constructions, ce qui implique une augmentation du temps de travail dans le cadre du traitement des demandes de renseignements émanant de maîtres d'œuvre ou de mandataires voulant s'épargner la lecture des règlements communaux. De même que les exigences pour le dépôt des dossiers de construction qui ont considérablement augmenté et les demandes de plus en plus complexes, ce qui rallonge le temps nécessaire à leur analyse. Les projets sont non seulement plus chers à réaliser, mais aussi plus complexes à vérifier au vu des lois qui s'appliquent aux grandes constructions (contraintes feu, parking, énergie etc.).

La Municipalité souhaite conserver une façon simple de calculer les émoluments et considère qu'elle respecte l'objectif mentionné par la Cour des comptes et par le Surveillant des prix.

En outre, notre précédent Règlement n'englobait pas toutes les procédures, notamment pour les permis de fouilles, procédures dispensées d'autorisation et délivrance de certaines autorisations.

Objet du préavis

En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige que le règlement détermine le cercle des assujetés, les actes soumis à émolument ainsi que le montant de ceux-ci.

La Direction générale du territoire et du logement DGTL rappelle que 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. La Cour des comptes a émis des recommandations à l'intention des communes sur la manière dont les émoluments en matière de construction doivent se calculer.

Les tarifs indiqués dans l'ancien règlement communal datent de 2017. Ils ne tiennent pas compte des différentes évolutions. Ceux retenus par la Municipalité tiennent compte des prix pratiqués dans les autres communes du Canton tout en veillant à garantir une équité de traitement.

Lors de l'examen préalable de la nouvelle tarification, la DGTL a demandé à ce que le règlement soit remis à jour dans son entier, au vu des changements intervenus dans la LATC depuis l'adoption de celui de 2017. En particulier, la version actuelle de la LATC ne prévoit plus l'adoption de plans de quartier, et elle invite les municipalités à signer des conventions avec les propriétaires concernés par des plans d'affectation au sujet de leur financement (cf. art. 35 al.2 LATC).

Le processus de validation du règlement, avant son entrée en vigueur, est le suivant :

- Etablissement du règlement par la Municipalité ;
- Examen préalable par la DGTL et le Surveillant des prix ;
- Préavis et adoption par le Conseil communal ;
- Approbation par le Département des Institutions et du Territoire.

Le 21 octobre 2024, la DGTL a émis un préavis positif (Annexe 2) sur le règlement moyennant quelques recommandations de modifications. Ces dernières ont été intégrées dans le règlement soumis à approbation dans le cadre de ce préavis.

Le projet de règlement a également été présenté au Surveillant des prix de la Confédération afin de respecter les obligations énoncées à l'article 14 de la Loi fédérale sur la surveillance des prix. Dans sa réponse du 21 octobre 2024, remise en annexe, ce dernier relève qu'il n'est pas exclu de combiner un modèle avec une taxe fixe et une taxe proportionnelle. En cas de taxes proportionnelles, 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.

Le Surveillant des prix a jugé le tarif horaire pour la taxe proportionnelle (Fr. 120.00/heure) plutôt élevé, et un maximum élevé pour la taxe proportionnelle pour l'habitation individuelle (Fr. 7'000.00). Il recommande de veiller à ce que les tarifs ne dépassent en principe pas la moyenne de notre comparaison (pour les projets d'une complexité moyenne) et de baisser le maximum pour la taxe proportionnelle pour l'habitation individuelle (moyenne à Fr. 3'497.00).

La Municipalité estime que les tarifs proposés par le nouveau règlement sont à la fois raisonnables et justifiés. A titre de comparaison, nous vous partageons les coûts appliqués dans les communes suivantes, soit :

Oron - Règlement et tarifs depuis 2015

Tarif horaire :	Fr. 100.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	Fr. 7'000.00 max

Servion – Règlement et tarifs depuis 2016

Tarif horaire :	Fr. 120.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	Fr. 7'000.00 max

Bourg-en-Lavaux – Règlement et tarifs depuis 2023

Tarif horaire :	Fr. 130.00
Taxe proportionnelle :	0.4% des coûts des travaux selon CFC 2 max Fr. 40'000.00

Romanel-sur-Lausanne – Règlement et tarifs depuis 2019

Tarif horaire :	Fr. 150.00
Taxe proportionnelle (habitation – immeuble) :	Fr. 15'000.00 max

Conclusions :

Forte de ce qui précède, la Municipalité vous engage, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

**Le Conseil communal de Jorat-Mézières, dans sa séance du 24 juin 2025,
vu le préavis municipal N°04/2025 ,
entendu le rapport de la commission chargée de son étude,
considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,**

décide

d'accepter le remplacer le Règlement communal concernant les émoluments et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions par cette nouvelle version.

Dans l'attente de votre décision, la Municipalité vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à l'expression de sa considération distinguée.

Pour la Municipalité :

Le Syndic : 
Patrick Emery

La Secrétaire : 
Valérie Pasteris



Annexes : - préavis surveillant des prix
- préavis de la Direction générale du territoire et du logement
- règlement communal

Municipal responsable :

M. Grégoire Favre, Municipal.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mai 2025.



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

CH-3003 Berne

SPR;

POST CH AG

Municipalité Jorat-Mézières
Patrick Emery, Valérie Pasteris
Route du Village 35
Case postale
1084 Carrouge

Par e-mail : administration@jorat-mezieres.ch

Numéro du dossier : PUE-52-138

Votre référence : 1,11.103 / vp

Berne, (date cf. tampon de la date de la signature électronique)

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

Monsieur, Madame

Nous vous remercions d'avoir pris contact avec nous au sujet du règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des 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 et 2023/24 (cf. analyse du Surveillant des prix sur les émoluments pour permis de construire, newsletter 7/14ⁱ et newsletter 02/20 et 05/24 – actualisationsⁱⁱ). Il s'est ensuite occupé de la question de la couverture des coûts (cf. newsletter 1/16ⁱⁱⁱ). 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.

Du point de vue du droit de la surveillance des prix, il n'est pas exclu de combiner un modèle avec une taxe fixe et une taxe proportionnelle. En cas de taxes proportionnelles, 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.

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



PUE-D-D2DA3401/203



Le Surveillant des prix constate un tarif horaire pour la taxe proportionnelle plutôt élevé (CHF 120) et un maximum élevé pour la taxe proportionnelle pour l'habitation individuelle (CHF 7000).

Le Surveillant des prix recommande de veiller à ce que les tarifs ne dépassent en principe pas la moyenne de notre comparaison (pour les projets d'une complexité moyenne) et de baisser le maximum pour la taxe proportionnelle pour l'habitation individuelle.

	Moyenne
Maison locatif (15 appartements)	CHF 15'188
Maison locatif (5 appartements)	CHF 7'567
Maison individuelle	CHF 3'497

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.

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.

En ce que concerne les contributions de remplacement nous pouvons vous communiquer que cette indemnité compensatoire n'est pas le prix d'une prestation de service commercialisable au sens de la LSPr. Le Surveillant des prix renonce à édicter une recommandation sur le niveau de cette indemnité compensatoire, tout en appelant à la modération en la matière.

En vous remerciant de prendre bonne note de ce qui précède, nous vous adressons, Monsieur, Madame, nos meilleures salutations.



Meierhans Stefan X9IB3X
14.11.2024

Info: [admin.ch/esignature](https://www.admin.ch/esignature) | [validator.ch](https://www.validator.ch)

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>,
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2024.html>



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

Reçu le	22 OCT. 2024	Scan
Dossier	DGTL retour era préalable rgt	
N°	1-M. 103	émolts adm. territoire
Transmis à	PJ RG	et constructions

Municipalité
de la Commune de Jorat-Mézières
Case postale 35
1084 Carrouge

Personne de contact : Simon Hediger
T 021 316 74 06
E simon.hediger@vd.ch
N/réf. 237252 SHR/mrn

Lausanne, le 21 octobre 2024

Commune de Jorat-Mézières

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

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

A la suite de votre demande, nous avons procédé à l'examen préalable du projet d'annexe au règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

A titre principal, nous vous confirmons que ce règlement est susceptible d'être soumis à l'approbation de la Cheffe de Département.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette approbation ne donne aucune garantie quant à la validité matérielle du tarif. Il appartiendra aux autorités judiciaires de se prononcer à ce sujet au cas où un litige surviendrait. 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 recommandons de soumettre le projet de tarif au préavis du Surveillant des prix avant son adoption par le Conseil communal. Cependant, ce point ne fait pas l'objet de notre contrôle. Le cas échéant, le préavis du Surveillant des prix doit être joint au règlement conformément aux dispositions de l'art. 14 al. 2 de la loi fédérale du 20 décembre 1985 concernant la surveillance des prix (LSPr ; RS 942.20).

De plus, nous vous rappelons que la Cour des Comptes a émis des recommandations à l'intention des communes sur la manière dont les émoluments en matière de construction doivent se calculer. Vous trouverez ces recommandations facilement sur le site internet de la Cour des Comptes (cf. en particulier le rapport n° 73 du 13 octobre 2021). C'est à vous qu'il appartient de déterminer comment vous entendez mettre ces recommandations en œuvre.

Pour répondre à votre question, le nouveau tarif doit être soumis à l'approbation du Conseil communal. En effet, le règlement ne contient pas de délégation de compétence en faveur de la Municipalité à ce sujet.

Nous profitons de l'occasion pour vous demander de mettre à jour le règlement dans son entier, au vu des changements intervenus dans la LATC depuis l'adoption du règlement en 2017. En particulier, la version actuelle de la LATC ne prévoit plus l'adoption de plans de quartier, et elle invite les municipalités à signer des conventions avec les propriétaires concernés par des plans d'affectation au sujet de leur financement (cf. art. 35 al. 2 LATC). En ce sens, nous vous remercions de corriger les art. 3, point « a » et 8 du règlement. Par ailleurs, nous vous rendons attentifs de bien vérifier les renvois à la LATC, notamment l'art 6 du règlement relatif aux places de stationnement. En effet, l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC, qui prévoyait la perception de contributions de remplacement, a été supprimé (celles-ci sont désormais fondées, implicitement, sur l'art. 4 de la loi sur les impôts communaux).

Notre demande concernant les renvois à la LATC et les termes utilisés, tels que « plan de quartier » et « plan partiel d'affectation », s'applique également à l'annexe du règlement (voir point 1.1).

Nous vous rappelons que les étapes futures de la procédure de légalisation sont les suivantes :

- prise en compte de l'examen préalable de la Direction générale du territoire et du logement,
- adoption par le Conseil communal,
- approbation par le Département compétent.

Nous vous prions de nous faire parvenir le règlement dans son intégralité, y compris l'annexe, en deux exemplaires originaux signés, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil communal.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les membres de la Municipalité, l'expression de notre considération distinguée.



Yves Noireau
directeur de l'aménagement



Simon Hediger
Urbaniste