

Cheseaux, le 18 mars 2013

CONSEIL COMMUNAL

CHESEAUX

PREAVIS N° 28/2013

REGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre approbation le projet de règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

La Commune de Cheseaux est située à l'entrée Nord de l'agglomération Lausanne-Morges. Elle constitue un territoire stratégique pour l'accueil de nouveaux habitants et emplois du fait notamment de sa bonne desserte en transports publics (LEB, lignes Car postal, ligne TL régionale vers Renens), et de la présence d'une offre en équipements et en services importante. Ainsi, environ 2'000 habitants/emplois supplémentaires sont planifiés d'ici 2030. L'accueil de ces nouveaux habitants/emplois nécessitera forcément de nouveaux équipements communautaires (garderie, écoles, transports publics) qui impliquent des coûts très importants.

Consciente des importantes dépenses à venir, la Municipalité souhaite mettre en application l'art. 4 de la loi sur les impôts communaux, lui permettant de faire participer financièrement les propriétaires dont la valeur du bien-fonds est sensiblement augmentée par une mesure d'aménagement du territoire (classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir, modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir).

L'égalité de traitement impose de faire valoir cette nouvelle taxe dès le premier développement depuis l'entrée en vigueur de la modification de la loi.

Considérant que plusieurs secteurs sont actuellement en cours de planification (Nonceret-La Croix, Le Pâquis, La Cuessière) la Municipalité souhaite que ce règlement soit traité lors du Conseil communal du 1^{er} octobre 2013, et puisse entrer en vigueur au plus tôt.

2. Cadre légal

2.1 Equipements techniques

Jusqu'à ce jour, dans le cadre de l'élaboration de plans partiels d'affectation (PPA) ou de plans de quartier (PQ), la Commune de Cheseaux a fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'équipements techniques (routes, giratoires, collecteurs, etc.) par le biais de conventions ou dans le cadre de syndicats d'améliorations foncières en zone à bâtir. Les conventions sont basées sur l'article 50 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) qui permet à la commune de demander aux propriétaires une participation financière pour l'équipement technique lié à leurs parcelles. Cette façon de faire est pratiquée par de nombreuses communes.

2.2 Equipements communautaires

Le 11 janvier 2011, le Grand Conseil a modifié la Loi sur les impôts communaux en offrant aux communes la possibilité de prélever une taxe pour couvrir les dépenses engendrées par les équipements communautaires (écoles, garderies, transports publics, etc.) communaux ou intercommunaux liés à des mesures d'aménagement du territoire.

La perception de la taxe d'équipement communautaire est soumise à plusieurs conditions :

1. Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50 % des dépenses concernées.
2. Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien fonds.
3. Le prélèvement de la taxe doit être fondé sur un règlement communal, adopté par le Conseil communal et approuvé par le département compétent.

3. Synthèse du règlement

Le règlement est composé de huit articles et d'une annexe (grille tarifaire actualisée annuellement par la municipalité en fonction de l'indice suisse des prix à la construction).

Les équipements communautaires retenus sont :

- les écoles
- les accueils pré- et parascolaires
- les aménagements communaux relatifs aux transports publics

Grâce à la grille tarifaire, le propriétaire pourra calculer lui-même sa contribution aux écoles et à l'accueil pré- et parascolaire en fonction des surfaces de plancher déterminantes en m² qui lui sont accordées par le PPA ou le PQ sur sa ou ses parcelles. La hauteur de la contribution sera de 50% de l'investissement communautaire.

Il s'agit d'un règlement général applicable à tous les futurs PPA et PQ et lors de tout changement d'affectation impliquant une augmentation substantielle de la valeur des surfaces constructibles (+ 30%). Les affectations concernées sont les suivantes :

Surfaces d'habitation

Elles ont un impact direct sur les équipements scolaires, les accueils pré- et parascolaires et les aménagements relatifs aux transports publics en raison de l'augmentation du nombre d'habitants qu'elles induisent.

Surfaces d'activité

Une contribution est demandée uniquement pour les aménagements induits par les transports publics. Les autres équipements (écoles, garderies) ne sont pas concernés. Cette contribution a été introduite dans le règlement afin de faire participer les propriétaires aux aménagements nécessaires aux transports publics qui sont utilisés par les collaborateurs des entreprises.

Pour chaque projet concerné, le règlement sera complété par une convention afin de régler les modalités d'application de la participation (modalités de paiement, délai de paiement, etc.) avant la mise en vigueur du PPA ou du PQ. L'article 7 du règlement précise que le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'article 4e, alinéa 3 de la loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

4. Effets fiscaux

En cas d'aliénation d'un immeuble, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Il paie à titre d'impôt entre 7 et 30% de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat qu'il avait payé (art. 66 de la loi sur les impôts directs cantonaux). Cependant, il peut ajouter au prix d'achat, les impenses, soit en particulier les investissements à plus-value effectués sur l'immeuble.

En vertu de la loi adoptée au sujet de la taxe relative aux équipements communautaires, l'on peut également désormais ajouter à titre d'impenses la taxe sur les équipements communautaires. Ce système fait, par conséquent, perdre à l'Etat une part de l'impôt sur les gains immobiliers (l'Etat prélève $7/12^{\text{ème}}$ de l'impôt sur les gains immobiliers, $5/12^{\text{ème}}$ revenant à la commune).

C'est pourquoi, l'article 4b al. 4 de la loi sur les impôts communaux a été introduit afin que la commune, au moment de la perception de la taxe d'équipements communautaires, verse à l'Etat 5% de celle-ci.

5. Validation préalable

Le projet de règlement a été soumis au Service des Communes et du Logement avant la demande d'adoption par le Conseil Communal.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par la cheffe du Département de l'intérieur.

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- adopter le règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires

et de donner à cette disposition la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- Vu le préavis municipal N° 28/2013 du 18 mars 2013
- Vu le rapport de la commission des finances chargée d'examiner cet objet

DECIDE

- d'adopter le règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

DECHARGE

la commission des finances de son mandat

Adopté par la Municipalité en séance du 18 mars 2013

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire

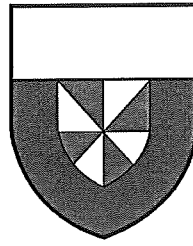
LS

L. SAVARY

P. KURZEN

Annexe :
Règlement et son annexe (grille tarifaire).

Commune de Cheseaux-sur-Lausanne



REGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement des équipements
communautaires liés à des mesures
d'aménagement du territoire

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;
L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

édicte

Objet **ARTICLE PREMIER**

Le présent règlement a pour objet la détermination de la contribution pour les équipements communautaires 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 al. 2 LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers (au pro rata des nouveaux droits à bâtir qui leur sont concédés) au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire qui augmentent sensiblement la valeur de son ou de leurs fonds. La taxe est ainsi due dès que la mesure de planification permet d'augmenter de plus de 30 % le nombre de mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd) conformément à la norme suisse SN 504.421. La taxe est également due en cas de transformation de surfaces en zone industrielle en surfaces destinées à du logement ou à d'autres activités.

Montant
de la taxe
(logement)

ARTICLE 3

En cas de légalisation de nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, le propriétaire doit :

- une contribution aux équipements scolaires ;
- une contribution aux équipements pré- et parascolaires ;
- une contribution aux aménagements destinés aux transports publics.

La contribution aux équipements scolaires se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'élèves. Compte tenu du coût moyen par élève en local scolaire, la contribution due par le propriétaire sera de 50 % de ce coût multiplié par le nombre d'élèves. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en prenant en compte l'indice suisse des prix de la construction (102.6 en avril 2013).

La contribution aux équipements pré- et parascolaires se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'enfants concernés par l'accueil pré- et parascolaire. Compte tenu du coût moyen par enfant en équipements pré- et parascolaires, la contribution due par le propriétaire est de 50 % de ce coût multiplié par le nombre d'enfants concernés. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en tenant compte de l'indice suisse des prix de la construction.

La contribution aux transports publics se calcule en fonction des aménagements éventuels à réaliser pour la desserte du quartier (arrêt de bus, adaptation de tracé, etc.). La taxe se monte à la moitié du coût des aménagements répartis entre les propriétaires concernés en fonction des surfaces de plancher déterminantes.

Montant
de la taxe
(activités)

ARTICLE 4

En cas de légalisation de nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées à des activités (y compris la transformation de zones industrielles en zones autorisant d'autres activités), le propriétaire doit une contribution unique pour les aménagements relatifs aux transports publics.

Cette contribution se calcule en fonction des aménagements éventuels à réaliser pour la desserte du quartier (arrêt de bus, adaptation de tracé, etc.). La taxe se monte à la moitié du coût des aménagements répartis entre les propriétaires concernés en fonction des surfaces de plancher déterminantes.

Notification et perception de la taxe	<p>ARTICLE 5</p> <p>Dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, la Municipalité arrête les montants à charge des propriétaires faisant partie du secteur concerné et leur notifie la décision de taxation.</p> <p>Par convention, la perception de la taxe peut être différée jusqu'à la délivrance du ou des permis de construire. Dans cette hypothèse, la taxe sera indexée à l'indice suisse des prix de la construction.</p>
Garantie	<p>ARTICLE 6</p> <p>Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'art. 4e, al. 3 de la loi sur les impôts communaux et aux art. 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.</p>
Voies de droit	<p>ARTICLE 7</p> <p>Les décisions rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'imposition. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale.</p> <p>Le prononcé de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours, selon les art. 92ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.</p>
Entrée en vigueur	<p>ARTICLE 8</p> <p>Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département de l'intérieur</p>

Ainsi adopté par la Municipalité, le 18 mars 2013

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Ainsi adopté par le Conseil communal, le 1^{er} octobre 2013

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du

Cheseaux, le 18 mars 2013

GRILLE TARIFAIRE

PERMETTANT LE CALCUL DU MONTANT DE LA TAXE RELATIVE AU
FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE LIE A DES MESURES
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE CONCERNANT LA COMMUNE DE CHESEAUX-
SUR-LAUSANNE

actualisée par la Municipalité pour l'année 2013

1. Nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement

1.1 Contribution aux équipements scolaires

- le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement ;
- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m2 par habitant). Exemple : 5'000 m2 de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- le nombre d'élèves scolarisés (4 à 15 ans), selon les statistiques communales, est de 13 % des habitants ;
- un élève nécessite 18 m2 de local scolaire à CHF 3'100 le m2. Le coût des équipements scolaires est donc de CHF 55'800.- par élève ;
- la contribution aux équipements scolaires se monte à 50 % du coût, soit CHF 27'900.- par élève. Exemple : 5'000 m2 SPd = 100 habitants = 13 élèves x CHF 27'900 = contribution de CHF 362'700.-. La contribution est donc de CHF 72.50 par m2 SPd.

1.2 Contribution aux équipements pré- et parascolaires

- le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement ;
- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m2 par habitant). Exemple : 5'000 m2 de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;

1.2.1 Précolaire

- 5 % des habitants de la Commune sont des enfants (0 à 4 ans). Sur ces 5 %, on dispose de 20% de places d'accueil en crèches, garderies. Exemple : sur 100 habitants, il y a 5 enfants concernés ; pour ces 5 enfants, on dispose de 1 place d'accueil ;
- Le coût d'une place d'accueil est de CHF 56'000.-;
- la contribution aux équipements préscolaires se monte à 50 % du coût, soit CHF 28'000.- par place. Exemple : 5'000 m2 SPd = 100 habitants = 1 enfant placé x CHF 28'000 = contribution de CHF 28'000.-. La contribution est donc de CHF 5.60 par m2 SPd.

1.2.2 Parascolaire

- 9 % des habitants de la Commune sont des enfants (4 à 12 ans). Sur ces 9 %, on dispose de 20% de places d'accueil. Exemple : sur 100 habitants, il y a 9 enfants concernés ; pour ces 9 enfants, on dispose de 1.8 places d'accueil ;
- Le coût d'une place d'accueil est de CHF 23'000.-;
- la contribution aux équipements parascolaire se monte à 50 % du coût, soit CHF 11'500.- par enfant. Exemple : 5'000 m2 SPd = 100 habitants = 1.8 enfants placés x CHF 11'500.- = contribution de CHF 20'700.-. La contribution est donc de CHF 4.10 par m2 SPd.

Pour les nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, la contribution totale est donc de CHF 82.20 par m2.

1.3 Contribution aux aménagements relatifs aux transports publics

Voir règlement art. 3

2. Activités

Voir règlement art. 4