EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 7/2012

Concerne : Règlement relatif à la contribution aux équipements communautaires liés au plan de quartier "Les Bosquets du Giziaux" – Approbation

---

Madame La Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Par le présent préavis, la Municipalité soumet à votre approbation le règlement fixant la contribution du propriétaire des parcelles concernées par le plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux » au financement des frais d'infrastructures communautaires.

1. Préambule

Jusqu'en 2011, il n'existait aucune base légale permettant aux communes de fixer la contribution des propriétaires aux frais d'infrastructures communautaires liés à l'adoption ou à la modification d'un plan, qu'il s'agisse d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier.

Le Grand Conseil du canton de Vaud a modifié le 11 janvier 2011 la Loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux.

Les modifications du 11 janvier 2011 de la Loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux sont les suivantes :

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

[1]La loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux est modifiée comme il suit :

Art. 4 b Taxe pour l'équipement communautaire

[1]Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

[2]Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

[3]Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e, alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

[4]Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.

[5]La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 4 c Mesures d'aménagement du territoire

[1]Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

a. le classement 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.

Art. 4 d Cercle des assujettis

[1]La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

[2]Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4 e Notification et perception de la taxe

[1]La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

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

[3] Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

Art. 2

[1]Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Entrée en vigueur : 01.04.2011

2. Objet du préavis

Conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus, la Municipalité d'Epalinges a opté pour l'adoption d'un règlement concernant la contribution aux équipements communautaires par plan d'affectation ou de quartier. Dans ce cas, la contribution est prélevée en même temps que la légalisation du secteur concerné. Cette solution permet de calculer les investissements en rapport avec le plan.

Le calcul de la contribution du propriétaire s'effectue en divisant par deux (50%) la liste des investissements en rapport avec le plan (rappel : la contribution du propriétaire ne peut excéder au total le 50% des dépenses d'équipement communautaire communal.)

Concernant le plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux », seuls les équipements communautaires relatifs à l'accueil de l'enfance et aux constructions scolaires nécessaires à l'augmentation de la population générée par les nouveaux bâtiments d'habitation ont été pris en compte.

Le mode de calcul retenu pour ces augmentations est le suivant :

L'augmentation de la surface brute de plancher annoncée pour le PQ du Giziaux (soit, une SBP de 8'400 m^2) générera, statistiquement, une augmentation de 3 enfants en âge pré-scolaire et 11 enfants en âge scolaire.

Le coût des investissements pour une place en garderie est de CHF 5'000.00 (durée 4 ans), et de CHF 19'932.00 (durée 11 ans) en milieu scolaire.

Le montant des équipements communautaires (centre de vie enfantine et infrastructures scolaires) induit par l'augmentation d'utilisateurs potentiels liée au quartier des Giziaux sera donc de : CHF 19'932.00 x 11 élèves = CHF 219'252.00, + CHF 5'000.00 x 3 enfants en âge pré-scolaire = CHF 15'000.00, soit un montant total de CHF 234'252.00.

La contribution du propriétaire ne pouvant excéder 50%, cette contribution sera donc de CHF 234'252.00 / 2 = CHF 117'126.00.

Cette contribution unique sera donc de CHF 13.94 par m^2 de surface brute de plancher autorisée (SPB = 8'400 m^2).

Les modalités d'application de la contribution aux équipements communautaires liés au plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux » sont précisées dans un règlement annexé au présent préavis. C'est ce règlement qui fait d'ailleurs spécifiquement l'objet de la décision soumise à l'approbation du Conseil communal d'Epalinges.

3. Conclusion

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité N° 7/2012 du 21 mai 2012,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

d'adopter le règlement concernant la contribution aux équipements communautaires liés au plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux ».

Epalinges, le 21 mai 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :	Le Secrétaire :
Maurice Mischler	Alexandre Good

Annexe : règlement concernant la contribution aux équipements communautaires liés au plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux »

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger