

Rapport de la Commission d'Urbanisme de la Commune de Romanel-sur-Lausanne

Préavis Municipal N° 25/2013 « Règlement général concernant la taxe au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire »

Les membres de la Commission d'Urbanisme composée de Messieurs Lothar Helm, Christian Stoll, Eric Eggen, François Morier, Jean-Jacques Fayet et Pierre Villard se sont réunis à la Maison de Commune, le 23 avril 2012. Sont excusés : Annick Delapierre et Christian Stoll.

Monsieur le Syndic Edgar Schiesser, Madame Christine Canu et Monsieur Denis Favre, Conseillers Municipaux, nous ont apporté les éléments d'information nous permettant de nous forger une opinion sur le sujet précité. Nous les remercions donc d'avoir répondu à toutes nos questions.

La commission de l'urbanisme s'est intéressée à comprendre le fonctionnement du processus permettant l'aménagement du territoire de notre commune avec un financement solide.

Le présent préavis a pour but de poser les bases légales quant au financement des frais d'infrastructures collectives et communautaires; ses frais étant jusqu'alors réglementés par des conventions passées entre la commune et les propriétaires des terrains concernés par la réalisation des différents PQ et PPA.

Ces pratiques étaient satisfaisantes et adaptées à un passé où la dimension des projets et leurs réalisations dans le temps restaient sous contrôle, principalement à l'échelle communale.

Les changements intervenus ces dix dernières années avec la volonté d'une planification urbanistique à l'échelle fédérale d'abord, puis cantonale, par agglomération et finalement communale, font qu'il s'écoule une longue période entre les projets, l'établissement des PQ ou PPA et enfin leur réalisation. Il arrive que ce qui a été arrangé dans une convention ne se réalise pas exactement comme prévu ou pas dans le temps imaginé.

Il en résulte alors des situations ambiguës, donnant lieu à des recours, qui peuvent, s'ils sont reçus, péjorer la communauté au profit de l'individu. C'est dans ce sens que le Grand Conseil a adopté, le 11 janvier 2011, les dispositions légales de droit fiscal permettant aux communes de prélever une nouvelle taxe pour le financement de l'équipement communautaire, ceci afin d'assurer les moyens pour un développement urbanistique sur le long terme.

Cette taxe concerne uniquement les aménagements du territoire qui augmentent « sensiblement » la valeur d'un bien-fonds, par exemple lors de la création d'un PQ ou PPA. En d'autres termes, seuls les futurs projets, non encore approuvés par le conseil, tels que PPA « Le Village », « Le Brit » ou le PQ « Pré Jaquet » ...etc, seraient concernés par ce nouveau règlement.

Chronologiquement cette taxe doit être calculée et soumise aux propriétaires avant la présentation des PPA ou PQ devant le conseil. Le montant de cette taxe est spécifique aux types d'affectations. En effet, les frais communautaires seront différents s'il s'agit d'une ZI ou d'habitation. Le propriétaire peut contester ce montant au moment où il lui est soumis, une fois cette voie de recours épuisée le montant est dû, quelque soit le délai de réalisation des dits équipements communautaires.

Une convention peut être passée entre la commune et les propriétaires pour différer le paiement de cette taxe, par exemple au moment de la délivrance des permis de construire.

Il est à noter que bien que l'on parle d'une taxe dans ce préavis, le principe d'application de cette contribution se rapproche plus d'un impôt car son but est de couvrir les dépenses générales et non l'exacte couverture des coûts. Cela rend également caduque toute possibilité de recours ultérieur pour le cas où le dit équipement ne serait pas réalisé dans les temps, ou à moindre frais.

Un refus de ce préavis aurait pour conséquence de laisser planer une épée de Damoclès sur le financement des équipements communautaires nécessaires et conséquents, dans l'optique des futurs développements urbanistiques de notre commune.

En conclusion, le projet de règlement soumis dans ce préavis est cohérent et comble un vide juridique. Il permettra d'assurer un développement urbanistique de notre commune avec un financement adapté pour les équipements communautaires de chaque étape.

Au vu de ce qui précède, la Commission d'urbanisme à l'unanimité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à prendre les décisions suivantes :

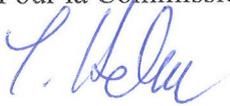
LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le préavis municipal No 25/2013 adopté en séance du 11 février 2013;
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme;
- ouï le rapport de la Commission des finances;
- vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

- d'approuver le projet annexé de Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.

Pour la Commission d'urbanisme :



Lothar Helm, Président



Jean-Jacques Fayet



Christian Stoll



Annick Delapierre

Eric Eggen,



Pierre Villard



François Morier, rapporteur

Romanel, le 14 mars 2013