

Préavis municipal n° 65 relatif au règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire

Date proposée pour la séance de la commission :

- Mercredi 2 juillet 2014 à 19h30
Bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents:
salle de conférence Mont-Blanc

Municipaux responsables: M. Thierry Genoud
M. Daniel Collaud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Lors de l'élaboration de plans partiels d'affectation (PPA) ou de plans de quartier (PQ), la commune de Gland a, jusqu'alors, fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'infrastructures (techniques ou communautaires) par le biais de conventions basées sur l'article 50 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

En 2007, un jugement arbitral a été rendu. Ce dernier fait désormais jurisprudence concernant la perception des taxes dites d'équipements liés à l'adoption d'un plan d'affectation, par exemple un plan partiel d'affectation (PPA).

Ce jugement distingue:

- les **taxes d'équipements techniques** (alimentation en eau en énergie, voie d'accès, canalisation, etc) qui dépendent directement des travaux impliqués par un développement urbain. Ces derniers sont chiffrables dans un périmètre donné. Ces taxes découlent du droit administratif et sont fixées sous forme de convention.
- les **contributions aux équipements communautaires** (écoles, crèches, locaux administratifs, etc.) qui sont liées à la surface de plancher supplémentaire octroyée lors de l'entrée d'une nouvelle mesure d'aménagement du territoire augmentant les droits à bâtir (par rapport au plan général d'affectation (PGA).

Le jugement a retenu la conformité du procédé pour les taxes d'équipements techniques, qualifiées de causales, mais rejetait l'idée d'un contrat administratif pour régler les contributions d'équipements communautaires. Il a été jugé qu'une base légale faisait défaut pour la participation aux frais d'infrastructures communautaires.

Suite à cette jurisprudence, suivie du dépôt d'une motion du député Jacques Haldy en 2008, le grand conseil a adopté le 11 janvier 2011 de nouvelles dispositions légales (art. 4b à 4e) permettant de compléter la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (cf. annexe 2). La modification de la législation est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2011.

Ces articles permettent ainsi aux communes de prélever auprès des propriétaires une contribution pour couvrir les dépenses d'équipements communautaires communales ou intercommunales liées à des mesures d'aménagement du territoire. Ils permettent en plus de distinguer cette contribution des taxes relatives à la réalisation de l'équipement technique, qui continueront à être définies sous forme de convention en vertu de l'article 50 de la LATC.

Un règlement ad hoc doit toutefois être approuvé par le conseil communal et le département cantonal responsable. L'adoption de ce règlement fait l'objet du présent préavis. Pour mémoire, un projet de règlement a déjà été présenté au conseil communal en septembre 2013 et a alors été refusé (préavis municipal n° 48). Tenant compte des remarques de la commission technique notamment, quelques modifications ont été apportées au projet de règlement.

Le règlement qui est proposé est un règlement général, qui s'appliquera à l'ensemble des projets d'aménagement du territoire réalisés sur la commune. Il a été soumis positivement à l'approbation des services cantonaux concernés.

Incidence de la taxe sur le prix du logement

Tenant compte de l'état actuel du marché de l'immobilier, l'introduction d'une telle taxe soulève la question de son incidence sur le coût du logement. A priori, on pourrait imaginer qu'avec une taxe supplémentaire à payer, celle-ci sera répercutée sur l'acheteur final ou le locataire. La municipalité est toutefois convaincue que cela ne sera pas le cas et qu'elle sera en réalité « absorbée » par les propriétaires fonciers.

En effet, lors de la réalisation d'un projet immobilier, le promoteur, qui connaît parfaitement les prix du marché, sait à quel prix maximum il pourra vendre les objets réalisés. Partant de ce plafond, il devra donc faire en sorte de maintenir le prix de revient de son projet le plus bas possible pour avoir la garantie de vendre les biens construits, tout en maintenant une marge bénéficiaire suffisante. Par conséquent, il n'acceptera pas un prix surfait s'il doit acheter du terrain à des propriétaires fonciers. Dans le cas où il serait lui-même propriétaire du terrain et donc assujetti à la taxe, la contrainte reste identique.

En définitive, c'est la marge bénéficiaire du propriétaire ou du promoteur qui est réduite. Toutefois, il faut garder à l'esprit que par un changement d'affectation de son terrain, ou une augmentation des droits à bâtir, le propriétaire du bien-fonds fait une plus-value considérable. Dans le cas de l'exemple mentionné en page 6 (cas numéro 1), la plus-value réalisée peut être estimée entre CHF 3 et 4 mio. Même après déduction de la taxe de CHF 924'000.--, cette opération reste intéressante puisque sans mesure d'aménagement du territoire, ce même terrain serait vendu aux alentours de CHF 400'000.-.

Equipements communautaires

Le règlement type du canton mentionne, à titre d'équipements communautaires, les éléments suivants:

- équipements scolaires de la scolarité obligatoire;
- équipements d'accueil collectif pré et parascolaire;
- équipements de transports publics.

Il précise toutefois que la liste peut être complétée par d'autres équipements.

Plutôt que d'établir une liste exhaustive, la municipalité préfère définir la notion d'équipements communautaires comme étant tous les biens utiles et nécessaires à l'exécution des tâches communales. Il s'agit notamment des installations sportives et socioculturelles, des bâtiments administratifs, des écoles, des structures d'accueil pour la petite enfance, des garderies, ainsi que des transports publics. Ne sont pas pris en compte les immeubles de rendement, les équipements techniques et de base et les réseaux d'eau et d'énergie.

Il convient toutefois de préciser que la taxe permettrait de financer les coûts de construction ou d'acquisition des équipements communautaires et non pas leurs charges de fonctionnement.

Assujettissement à la taxe

Les articles 4b et suivants de la Loi sur les impôts communaux prévoient que la commune peut prélever une taxe auprès des propriétaires de bien-fonds aux conditions suivantes :

- le bien-fonds a fait l'objet d'une mesure d'aménagement du territoire;
- par cette mesure, la valeur du bien-fonds augmente sensiblement.

Une mesure d'aménagement du territoire peut intervenir notamment par l'adoption d'un PPA, d'un PQ, la révision d'un plan d'affectation, etc. L'élément déterminant étant que le propriétaire du bien-fonds bénéficie de droits à bâtir supplémentaires.

Toutefois, au-delà des droits à bâtir supplémentaires, pour que le propriétaire soit assujéti à la taxe, la valeur du bien-fonds doit augmenter sensiblement. La loi ne décrit cependant pas ce qu'est une augmentation sensible. Dès lors, la municipalité a choisi de retenir un critère objectif afin de déterminer si un propriétaire sera assujéti à la taxe ou non. La taxe sera ainsi due dès que la mesure d'aménagement permet d'augmenter de plus de 20% le nombre de mètre carré de la surface de plancher déterminante (SPd)¹, calculée conformément à la norme suisse SN 504 421.

En effet, avant d'élaborer un plan de quartier ou un PPA par exemple, la municipalité et doit obtenir l'aval du canton. Or, avec la politique de densification mise en place par ce dernier et par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, l'élaboration ou la révision d'un plan de quartier ou PPA n'est pas validée si la densification n'est pas suffisamment importante. D'expérience, nous pouvons estimer qu'une augmentation de 20% des droits à bâtir représente le seuil pour la validation de tels projets et permet d'augmenter la valeur d'un bien-fonds.

Montant de la taxe par m² de surface de plancher déterminante (SPd)

L'article 4b de la loi sur les impôts communaux prévoit que « *les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire. Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier* ».

Cette disposition légale sous-entend donc que le coût des équipements communautaires nécessaires doit tout d'abord être déterminé. Toutefois, dans le cas d'une ville comme Gland, la construction d'un nouvel équipement, une école par exemple, n'est pas engendrée par une seule mesure d'aménagement du territoire, mais par une multitude de mesures.

Ainsi, certains besoins qui ne sont pas existants suite à une seule mesure d'aménagement le seront après validation d'autres mesures s'enchainant dans les années. Il est donc difficile de déterminer précisément quels seront les coûts engendrés par une seule mesure d'aménagement du territoire lors de l'entrée en vigueur de celle-ci.

Il serait envisageable de prendre comme base de calcul la valeur des investissements prévus dans le plan des investissements de la municipalité; toutefois, celui-ci n'étant soumis à aucune règle ou contrôle particulier, ce montant serait alors contestable. D'autant plus que les objets qui y sont portés représentent une vision de la municipalité à un moment donné, dans un contexte particulier. Ce document n'est donc pas un engagement ferme de la municipalité quant aux infrastructures qui seront réalisées.

Là aussi, il est donc proposé de baser le calcul de la taxe sur des valeurs connues et déterminables en tout temps, à savoir:

- la valeur des équipements communautaires déjà existants;
- le nombre d'habitant;
- l'occupation moyenne de SPd par habitant.

A partir des deux premières valeurs, il est possible de déterminer le coût par habitant des infrastructures communautaires existantes. En rapportant ce montant à la troisième valeur mentionnée ci-dessus, il est ainsi possible de connaître le coût des équipements communautaires par m² destiné à l'habitat (voir détermination du montant de la taxe par m² ci-dessous).

¹ Surfaces de plancher utiles pour l'habitat et les activités.

Pour être conforme à la loi, au maximum 50% de cette valeur peut être prélevée par m² sur les droits à bâtir supplémentaires octroyés par une mesure d'aménagement du territoire. Ainsi, la municipalité a décidé de fixer ce pourcentage à 45% pour les surfaces de plancher déterminantes nouvellement légalisées dédiées aux logements et à 10% pour celles dédiées aux activités (commerces, bureaux, etc.). Le taux nettement inférieur pour les zones d'activités permet ainsi de tenir compte du fait que ces zones engendrent un besoin en équipements communautaires moins important que les zones d'habitation.

De plus, afin de tenir compte du potentiel constructible déjà existant d'une zone d'activités qui passerait en zone mixte (activités et habitats), en zone d'habitation ou en zone spéciale, la taxe pour la partie des logements est déterminée par la différence entre le pourcentage de la taxe dévolue aux logements (45%) et le pourcentage de la taxe dédiée aux activités (10%), soit 35%.

La valeur des équipements communautaires existants est déterminée par la valeur ECA du patrimoine administratif de la commune (sans les équipements techniques), tel qu'il apparaît dans les comptes communaux au 31 décembre de l'année précédant l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.

Le nombre d'habitant et l'occupation moyenne de SPd par habitant retenu sont les valeurs publiées par le service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.

Les éléments de calcul explicités ci-dessus permettent de déterminer le montant de taxe par m² de SPd.

Détermination du montant de la taxe par m2 en 2014

			<i>Calcul</i>	
A	Valeur ECA du patrimoine administratif au 31.12.2013	CHF	173'370'223	
	./. Equipement technique	CHF	3'788'851	
B	Valeur ECA des équipements communautaires du patrimoine administratif	CHF	169'581'372	
C	Nombre d'habitants à Gland au 31.12.2013 selon SCRIS-VD	CHF	11'947	
D	Valeur des équipements communautaires par habitant	CHF	14'194	<i>B / C</i>
E	Occupation moyenne de SPd par habitant à Gland en 2000 selon SCRIS-VD	m ²	38.7	
F	Valeur des équipements communautaires par m ² consacré à l'habitat à Gland	CHF	366.8	<i>D / E</i>
G	Montant de la taxe par m² de SPd destinée à l'habitat	CHF	165	<i>F x 45%</i>
H	Montant de la taxe par m² de SPd destinée aux activités	CHF	37	<i>F x 10%</i>

Calcul de la taxe

Seules les nouvelles SPd destinées au logement ou aux activités entrent dans le calcul de la taxe. Elles sont déterminées par la différence entre le coefficient d'utilisation du sol² (CUS) avant et après la mesure d'aménagement du territoire. Ces dernières permettent de déterminer le montant qui sera facturé au propriétaire du bien-fonds.

Les locaux destinés à des activités reconnues d'utilité publique (écoles, cliniques, logements d'utilité publique etc.) n'entrent pas dans le calcul et sont donc soustraits au SPd taxée. Il s'agit de reconnaître l'apport de ces institutions assurant une certaine prestation à la collectivité.

De plus, il faut encore déduire du montant qui serait demandé au propriétaire une part de 5%, qui correspond à la rétrocession à l'Etat de Vaud en compensation des pertes subies par celui-ci en matière de gain immobilier.

Exemples de calculs

Quelques exemples de calculs fictifs et théoriques sont présentés ci-dessous afin de faciliter la compréhension des différents cas de figure possibles :

› Données

A Gland, la valeur des équipements communautaires pour chaque habitant est de CHF 14'194.-- et chaque habitant occupe en moyenne 38.8 m² de surface de plancher déterminante. Le montant de la taxe par m² de SPd destinée à l'habitat équivaut à CHF 165.-- (CHF 128.-- lors du passage d'une zone industrielle à une zone mixte ou d'habitat) et à CHF 37.-- pour les activités.

Superficie de la parcelle bénéficiant de la mesure d'aménagement du territoire (m ²)		4'000
Coefficient d'utilisation du sol (CUS) après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire		1.4
SPd autorisée après la mesure d'aménagement (m ²)	1.4*4'000	5'600

› Cas numéro 1

Une parcelle se trouvant en zone inconstructible bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire permettant de réaliser de l'habitat.

CUS avant la mesure d'aménagement		0
CUS après la mesure d'aménagement		1.4
SPd autorisée pour l'habitat avant la mesure d'aménagement (m ²)		0
SPd autorisée pour l'habitat après la mesure d'aménagement (m ²)		5'600
Montant de la taxe habitat (CHF)	5'600*165	924'000

² Le coefficient ou indice d'utilisation du sol (CUS ou IUS) est le rapport entre la surface de plancher déterminante et la surface de terrain de la parcelle.

› Cas numéro 2

Une parcelle se trouvant en zone inconstructible bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire permettant de réaliser du logement (80%) et des activités (20%).

CUS avant la mesure d'aménagement		0
CUS après la mesure d'aménagement		1.4
SPd autorisée avant la mesure d'aménagement (m ²)		0
SPd autorisée pour l'habitat après la mesure d'aménagement (m ²)		4'480
SPd autorisée pour les activités après la mesure d'aménagement (m ²)		1'120
Montant de la taxe habitat (CHF)	4'480*165	739'200
Montant de la taxe activités (CHF)	1'120*37	41'440
Total		780'640

› Cas numéro 3

Une parcelle se trouvant en zone d'habitation bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire augmentant le coefficient d'utilisation du sol lui permettant d'augmenter ses droits à bâtir destinés à l'habitation.

CUS avant la mesure d'aménagement		0.7
CUS après la mesure d'aménagement		1.4
SPd autorisée pour l'habitat avant la mesure d'aménagement (m ²)		2'800
SPd autorisée pour l'habitat après la mesure d'aménagement (m ²)		5'600
Augmentation de la SPd pour l'habitat (m ²)		2'800
Montant de la taxe habitat (CHF)	2'800*165	462'000

› Cas numéro 4: contribution pour l'habitat avec prise en compte du potentiel existant d'activités

Une parcelle se trouvant en zone industrielle bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire augmentant son coefficient d'utilisation du sol et devient une zone mixte (activités, 20% et habitation, 80%).

CUS avant la mesure d'aménagement	Non déterminable	
CUS après la mesure d'aménagement		1.4
SPd autorisée pour l'habitat avant la mesure d'aménagement (m ²)		0
SPd autorisée pour les activités avant la mesure d'aménagement (m ²)		2'800
SPd autorisée pour l'habitat après la mesure d'aménagement (m ²)		4'480
SPd autorisée pour les activités après la mesure d'aménagement (m ²)		1'120
Montant de la taxe habitat (CHF)	4480*128	573'440

Procédure et exigibilité de la taxe

Lors de la procédure d'approbation d'une nouvelle mesure d'aménagement du territoire, tel qu'un nouveau PPA, le document est validé par la municipalité qui le soumet au conseil communal pour adoption. Il est ensuite transmis au canton pour approbation. Après approbation et passé les délais de recours, la nouvelle mesure d'aménagement du territoire entre en vigueur.

Conformément à la loi, la taxe est ainsi notifiée au propriétaire et est exigible à ce moment. Toutefois, la municipalité peut, par convention, différer la perception de la taxe. Ceci notamment pour éviter qu'un propriétaire soit dans l'impossibilité de payer la taxe, s'il ne fait pas usage immédiatement des droits à bâtir supplémentaires. Dans ce cas, le paiement pourrait être différé au plus tard à la délivrance du permis de construire. Une hypothèque légale privilégiée est alors inscrite au registre foncier afin d'en garantir son paiement.

Incidences financières

La mise en œuvre de ce règlement entraînera l'entrée de recettes supplémentaires pour la commune (auparavant perçues par le biais de conventions) et permettra d'alléger le coût de financement des infrastructures communautaires telles que les écoles, équipements culturels, maisons de quartiers, etc.

Affectation de la taxe

Les taxes prélevées seront affectées à un fonds de réserve créé à cet effet. Les dépenses d'investissements destinées à de nouveaux équipements communautaires pourront ainsi être partiellement financées. Toutefois, dans le cadre de dépenses d'investissements supérieures à CHF 50'000.--, l'utilisation de ce fonds doit être conditionnée à l'acceptation du conseil communal.

Procédure

Avant de déposer ce projet de règlement au conseil communal, un examen préalable a été effectué auprès du Canton de Vaud, et plus précisément au service des communes et du logement (SCL). L'examen préalable a donné un retour positif en octroyant l'accord du service compétent pour ce projet.

L'entrée en vigueur du règlement sera effective dès l'approbation de la cheffe du département de l'intérieur et après l'expiration des délais référendaire et de recours à la cour de droit administratif et public.

Pour information, ce règlement ne doit pas être soumis à enquête publique, il ne sera donc pas sujet à opposition.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

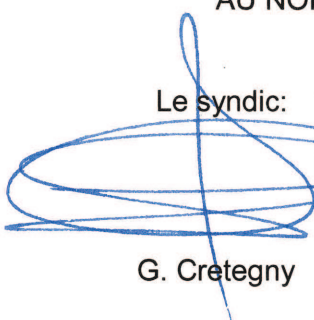
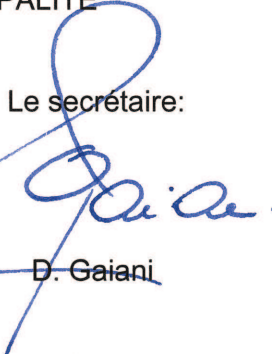
LE CONSEIL COMMUNAL


- vu - le préavis municipal n° 65 relatif au règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

- I. - d'adopter le règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:  Le secrétaire: 

G. Cretegnny  D. Gaiani

Annexes:

- › Annexe 1 - règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds.
- › Annexe 2 - extrait de la loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956; articles 4b à 4e.
- › Annexe 3 - tableau des équipements communautaires du patrimoine administratif au 1^{er} janvier 2014

Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds

**REGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU
FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE COMMUNAL ET
INTERCOMMUNAL, PERCUE LORS DE L'ADOPTION DE MESURES
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AUGMENTANT SENSIBLEMENT LA
VALEUR DE BIEN-FONDS**

Table des matières

Chapitre premier **DISPOSITIONS GENERALES**

Article premier **Objet, champ d'application**

Article 2 **Compétence**

Chapitre 2 **TAXATION**

Article 3 **Cas de taxation, assujettis**

Article 4 **Montant de la taxe**

Article 5 **Calcul de la taxe - Surfaces de plancher déterminantes (SPd) affectées
aux logements et aux activités**

Article 6 **Notification de la taxe**

Article 7 **Exigibilité de la taxe**

Article 8 **Affectation**

Chapitre 3 **DISPOSITIONS FINALES**

Article 9 **Décisions et voies de recours**

Article 10 **Entrée en vigueur**

Chapitre premier – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.- Objet, champ d'application

¹ L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LlCom), la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds sis sur le territoire de la Commune de Gland.

² Sont réservés les règlements spéciaux que la Commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.

Article 2.- Compétence

¹ La municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation des éléments de calculs, conformément à l'article 5.

Chapitre 2 – TAXATION

Article 3.- Cas de taxation, assujettis

¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LlCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs bien-fonds, soit les mesures suivantes:

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

² Une augmentation de 20% de la SPd est considérée par la municipalité comme une augmentation sensible.

Article 4.- Montant de la taxe

¹ Le montant de la taxe est déterminé en francs par m² de surface de plancher déterminante (SPd) nouvellement légalisée, en distinguant les surfaces destinées aux logements des surfaces destinées aux activités, et de manière à permettre la couverture de maximum 50% des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

Dans le cas présent, la municipalité prélèvera:

- a. 45% de la taxe pour les SPd nouvellement légalisées dédiées aux logements;
- b. 10% de la taxe pour les SPd nouvellement légalisées dédiées aux activités.

Le montant de la taxe est calculé conformément à la grille de calcul jointe en annexe du présent règlement.

² Sont considérés comme des biens faisant partie de l'équipement communautaire, tous les biens utiles et nécessaires à l'exécution des tâches communales. Il s'agit notamment des équipements sportifs et socioculturels, des bâtiments administratifs, des écoles, des structures d'accueil pour la petite enfance, des garderies ainsi que des transports publics. Sont exclus des équipements soumis au présent règlement les immeubles de rendement, les équipements techniques et de base et en particulier les réseaux d'eau et d'énergie. L'article 50 LATC est réservée.

Article 5.- Calcul de la taxe - Surfaces de plancher déterminantes (SPd) affectées aux logements et aux activités

¹ La municipalité détermine la valeur de son patrimoine administratif par m² au 1^{er} janvier de chaque année. Pour ce faire, elle se fonde sur les valeurs retenues par l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) telles qu'elles figurent dans le bilan communal au 31 décembre de l'année qui précède la taxation. Seuls sont pris en compte les éléments du patrimoine administratif utiles et nécessaires à l'exécution des tâches communales telles que décrites à l'article 4, deuxième alinéa du présent règlement.

² Les données de références relatives au nombre d'habitants et à l'occupation moyenne par habitant et par m² à Gland sont celles publiées par le Service cantonal de recherche et d'informations statistiques (SCRIS) en vigueur au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.

³ Conformément à l'article 4 du présent règlement, seul le 45% de la valeur des équipements communautaires par m² consacré à l'habitat à Gland est imposable pour les SPd nouvellement légalisées affectées aux logements. Le montant obtenu permet de déterminer un montant de taxe par m² de surface de plancher déterminante.

⁴ Conformément à l'article 4 du présent règlement, seul le 10% de la valeur des équipements communautaires par m² consacré à l'habitat à Gland est imposable pour les SPd nouvellement légalisées affectées aux activités. Le montant obtenu permet de déterminer un montant de taxe par m² de surface de plancher déterminante.

⁵ Dans les zones à vocation mixte (activités et logements), la SPd nouvellement légalisée destinée au logement est taxée selon le potentiel maximum autorisé par le règlement de la mesure d'aménagement du territoire et conformément à l'article 4, alinéa a. La SPd nouvellement légalisée restante est assimilée aux activités et taxée conformément à l'article 4, alinéa b.

⁶ Lors du passage d'une zone d'activités en zone mixte, d'habitation ou spéciale, la taxe est déterminée par la différence entre le pourcentage de la taxe dévolue aux logements et le pourcentage de la taxe dédiée aux activités, soit le 35% du montant de la valeur des équipements communautaires par m² consacré à l'habitat à Gland.

⁷ Les surfaces construites existantes au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire ne sont pas taxées.

⁸ La municipalité dispense de la taxe les m² de surfaces de plancher déterminantes dévolues aux logements d'utilité publique et aux équipements publics.

Article 6.- Notification de la taxe

¹ Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

Article 7.- Exigibilité de la taxe

¹ La taxe est exigible au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.

² La perception de la taxe, y compris les intérêts moratoires au taux légal, interviendra au plus tard à la remise du permis de construire.

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.

Article 8.- Affectation

¹ Le produit de la taxe sera affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.

Article 9. - Fonds de réserve

¹ Les montants perçus à titre de taxe d'équipements communautaires seront comptabilisés dans un fonds de réserve unique.

² La municipalité est responsable de la gestion du fonds.

³ Pour tout projet d'équipement communautaire supérieur à CHF 50'000.--, le conseil communal décide des participations financières prélevées sur ce fonds.

Chapitre 3 – DISPOSITIONS FINALES

Article 10.- Décisions et voies de recours

¹ Les décisions de taxation rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours. 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.

² Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

³ 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 la notification de la décision attaquée, selon les articles 92 et suivants de la Loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Article 11.- Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Adopté par la municipalité dans sa séance du 2 juin 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:		Le secrétaire:
 G. Cretegny		 D. Gaiani

Adopté par le conseil communal dans sa séance du.....

POUR LE CONSEIL COMMUNAL

Le président:

La secrétaire:

M. de Hadeln

M. Tacheron

Approuvé par la Cheffe du Département de l'Intérieur, le.....

Annexe 1 – grille de calcul de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal

REGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL, PERÇUE LORS DE L'ADOPTION DE MESURES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AUGMENTANT SENSIBLEMENT LA VALEUR DE BIEN-FONDS

GRILLE DE CALCUL

Détermination du montant de la taxe par m²

Calcul

A	Valeur ECA du patrimoine administratif au 31.12.20..	CHF	-	
	./. Equipement technique	CHF	-	
B	Valeur ECA des équipements communautaires du patrimoine administratif	CHF	-	
C	Nombre d'habitants à Gland au 31.12.20.. selon SCRIS-VD		-	
D	Valeur des équipements communautaires par habitant	CHF	-	B / C
E	Occupation moyenne de SPd par habitant à Gland en 20.. selon SCRIS-VD	m ²	-	
F	Valeur des équipements communautaires par m ² consacré à l'habitat à Gland	CHF	-	D / E
G	Montant de la taxe par m² de SPd destinée à l'habitat	CHF	-	F x 45%
H	Montant de la taxe par m² de SPd destinée aux activités	CHF	-	F x 10%

Détermination de la contribution à percevoir

I	SPd totale prévue par la mesure d'aménagement du territoire en m ²		-	
J	Surface du terrain en m ²		-	
	CUS projeté		-	I / J
	./. CUS nominal selon RPGA		-	
K	Différence de densité		-	
L	SPd supplémentaires octroyées en m ²		-	J x K
M	SPd destinées aux logements d'utilité publique en m ²		-	
N	SPd destinées aux équipements publics en m ²		-	
O	SPd assujetties en m ²		-	L - M - N
P	Contribution aux équipements communautaires	CHF	-	G x O
Q	Rétrocession à l'Etat de Vaud	CHF	-	P x 5%
	Contribution à percevoir	CHF	-	P - Q

Extrait de la loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956; articles 4b à 4e

Art. 4b **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. 4c **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. 4d **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. 4e **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.

Equipements communautaires du patrimoine administratif

Etat au 01.01.2014

Objet	Situation	No ECA	Valeur assurée
Abri vélos	Gland, Ch. du Montoly	1525	74'471.00
Abri vélos et bus	Gland, Rue du Collège	1527	376'822.00
Bâtiment administratif - Grande salle	Gland, Grand-Rue 38	152	6'675'775.00
Bâtiment administratif et locaux d'exploitation	Gland, Ch. de Montoly 1	2299	5'533'460.00
Cabane des Archers	Gland, La Ruaz	2229	76'481.00
Centre scolaire : bloc D	Gland, Aux Perrerets	1073	8'786'553.00
Centre scolaire : bloc E	Gland, Aux Perrerets	1142	9'514'331.00
Centre scolaire : blocs A-B-C	Gland, Aux Perrerets	1072	15'442'156.00
Centre sportif - Club House	Gland, En Bord	1288	2'983'487.00
Centre sportif - station transformatrice	Gland, En Bord	1289	55'898.00
Chalet	Luins, En Ruyre	187	88'582.00
Chenil	Luins, En Ruyre	170	161'793.00
Ciblerie du stand de Gland	Luins, En Ruyre	162	94'872.00
Cimetière de Fossabot	Gland, Rte de l' Etraz	1494	213'644.00
Collège	Gland, Bochet Dessus	1046	9'674'220.00
Collège	Gland, Collège Mauverney B	1726	5'398'364.00
Collège secondaire	Gland, Rue des Tuillières 3	2074	24'680'116.00
Collège secondaire	Gland, Ch. des Grands-Champs	1544	18'893'640.00
Complexe culturel et sportif	Gland, Ch. des Grands-Champs	1545	33'958'729.00
Dépôt communal	Gland, Rue de la Gare 22	154	234'655.00
Dépôt communal	Gland, Rte de Nyon	685	24'109.00
Ecole - Salle polyvalente - Bureaux	Gland, Ch. du Montoly	947	9'911'520.00
Eglise	Gland, Grand-Rue 36	937	4'364'504.00
Garage à vélos	Gland, Aux Perrerets	1143	283'091.00
Garage à vélos	Gland, Aux Perrerets	1074	197'345.00
Groupe scolaire	Gland, Rue de la Gare	834	1'385'945.00
Local service du feu et voirie	Gland, Ch. du Montoly	1524	2'816'444.00
Locaux sociétés, bureaux, dépôts (Ancien Gardes-Fort)	Gland, Ch. du Vernay 4	2029	1'136'882.00
Pavillon de réception	Luins, En Ruyre	202	19'636.00
Poste sanitaire de secours	Gland, Ch. des Grands-Champs	1546	2'805'055.00
Refuge forestier	Gland, Villa Prangins	1727	363'011.00
Réservoir d'eau	Begnins, La Gresollière - Ecravettes	827	1'761'451.00
Réservoir d'eau enterré	Vich, Rte des Montagnards	454	1'971'502.00
Stand de tir	Gland, Ch. des Sallettes	896	821'302.00
Unités d'accueil pour écoliers (UAPE)	Gland, UAPE de Mauverney C	2373	2'516'250.00
Vestiaires de plage	Gland, Ch. de la Falaise	902	74'127.00
Valeur ECA du patrimoine administratif			173'370'223.00
Réservoir d'eau	Begnins, La Gresollière - Ecravettes	827	-1'761'451.00
Réservoir d'eau enterré	Vich, Rte des Montagnards	454	-1'971'502.00
Centre sportif - station transformatrice	Gland, En Bord	1289	-55'898.00
Valeur ECA des équipements communautaires du patrimoine administratif			169'581'372.00