

---

**Rapport de la commission technique chargée d'examiner le préavis municipal n°84 relatif à la modification de l'article 3 alinéa 2 du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.**

---

La commission spéciale composée de :

Gilles DAVOINE	1 <sup>er</sup> membre et rapporteur
Anna BEUTLER	excusée
Pascal REGAZZONI	
Martial COSANDIER	excusé
Charanjit DHANJAL	absent

s'est réunie le mardi 19 mai 2015 au bâtiment de Montoly, salle de conférence n°2, à Gland.

Remerciements

La commission remercie vivement Monsieur Thierry GENOUD, municipal, et Madame Christelle HALDIMANN, du service de l'urbanisme, pour leur présence, ainsi que Monsieur Virgile ANDRÉ, boursier communal, pour leur grande disponibilité, ainsi que pour la précision et la qualité des informations fournies lors de la séance susmentionnée et des échanges de courriels subséquents.

PRÉAMBULE

Le règlement adopté le 11 septembre 2014 par notre Conseil n'a pas été validé par le Service des communes et du logement (SCL) au motif que l'ajout de la mention « de même affectation » à l'article 3 alinéa 2 aurait pour effet de ne plus prendre en considération les autres cas de modification d'affectation.

Dans le cadre du préavis n° 84, la Municipalité propose alors de retirer purement et simplement les mots « de même affectation » de l'art. 3 al. 2.

La Municipalité souhaitant que le règlement en question puisse s'appliquer dans les meilleurs délais, elle demande que cet objet soit traité sans discussion préalable, conformément à l'art. 70 du règlement du Conseil communal.

## DISCUSSION

Il est exact que, dans l'absolu, une interprétation de l'art. 3 al. 2 du règlement pourrait conduire un justiciable à estimer qu'il n'y aurait pas d'augmentation sensible des possibilités de bâtir dans les cas visés par l'art. 3 al. 1 lettres a et b, à savoir lorsque la modification vise un changement de zone.

En réalité, on comprend bien que, si l'on passe par exemple d'une zone artisanale en une zone d'habitation, il y a forcément gain pour le propriétaire concerné et, donc, taxation.

Cela étant, il y a lieu de tout faire afin d'éviter toute interprétation contraire qui pourrait amener plus facilement des recours, ainsi que de suivre l'avis du SCL.

En revanche, la suppression pure et simple des trois mots « de même affectation » ne paraît pas non plus adéquate.

En effet, cette mention avait été ajoutée par amendement afin d'éviter une interprétation selon laquelle le changement de zone ne serait pas taxé en raison du fait que la SPd elle-même n'aurait pas augmenté.

Le problème se situe dans le fait que nous avons voulu logiquement éviter de parler d'augmentation de valeur du terrain, car sa fixation serait sujette à litiges, au contraire de la Surface de Plancher déterminante, qui est une notion objective.

Bref, il faut pouvoir indiquer, à cet article 3, que les modifications d'une zone à une autre donnent de toute manière lieu à une taxation et que dans les cas de modification de la SPd de même affectation, seule une augmentation d'au moins 20% de la SPd est tenue pour sensible et, par conséquent, soumise à la taxe.

La Commission a ainsi préparé un nouvel alinéa 2 de l'article 3 qui a été soumis à une juriste du canton pour pré-approbation.

Celle-ci a été obtenue.

Aussi, la proposition de nouvel art. 3 al. 2 est la suivante :

« L'augmentation de la valeur des biens-fonds est toujours considérée comme sensible lors des modifications visées aux lettres a et b ci-dessus, tandis que, pour les modifications visées à la lettre c, elle ne l'est que lors d'une augmentation de la SPd de plus de 20%. »

A noter que la Commission, qui a été nommée et a dû se réunir rapidement, ne comptait que 2 membres présents sur 5 lors de la séance de commission, si bien que le quorum n'était pas atteint pour pouvoir prendre une décision qui n'a donc pas été prise ce jour-là.

Cependant, tous les membres de la Commission ont ensuite pu avaliser la modification de l'article 3 alinéa 2 telle que proposée ci-dessus.

Enfin, selon l'art. 70 du règlement de notre Conseil communal, sont exemptés de la discussion préalable les préavis pour lesquels il y a un cas d'urgence dûment motivé par la Municipalité.

En l'état, d'un point de vue formel, la Commission n'est de loin pas convaincue qu'il s'agisse réellement là d'un cas d'urgence tel que prévu par notre règlement. En outre, la motivation de la Municipalité est pour le moins succincte.

Il ne faudrait donc pas que la Municipalité utilise cet article de manière aussi légère à l'avenir et l'acceptation de ce préavis en urgence ne saurait non plus créer un précédent en faveur d'une interprétation souple du caractère d'urgence.

Cela étant, la modification requise ayant finalement pu être discutée et décidée par la Commission et le canton ayant donné un préavis favorable, il y a lieu d'être pragmatique et de ne pas reporter la décision du Conseil communal.

A cela s'ajoute effectivement qu'un report pourrait faire perdre de l'argent à notre Commune, surtout que le prochain Conseil n'aura lieu qu'au mois de septembre compte tenu des vacances d'été.

### CONCLUSIONS

Compte tenu du fait que la Commission, en accord avec la Municipalité concernée, souhaite modifier l'art. 3 al. 2 de manière différente que celle proposée dans le préavis, il y a lieu de procéder à un amendement de la proposition de décision.

L'amendement suggéré est ainsi le suivant :

Que la décision soit :

De modifier l'art. 3 alinéa 2 du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire et d'adopter la nouvelle formulation suivante :

*L'augmentation de la valeur des biens-fonds est toujours considérée comme sensible lors des modifications visées aux lettres a et b ci-dessus, tandis que, pour les modifications visées à la lettre c, elle ne l'est que lors d'une augmentation de la SPd de plus de 20%.*

En lieu et place de la décision proposée qui était :

De modifier l'art. 3 alinéa 2 du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire et d'adopter la nouvelle formulation suivante :

*Une augmentation de 20% de la SPd représente une augmentation sensible au sens du présent règlement.*

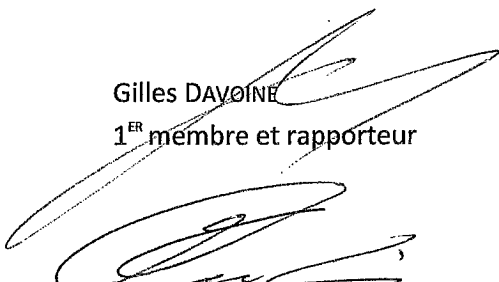
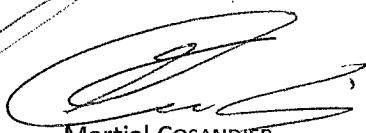
Au vu de ce qui précède, la Commission vous recommande, à l'unanimité, de décider, une fois l'amendement proposé ci-dessus adopté :

DE MODIFIER l'art. 3 alinéa 2 du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire et d'adopter la nouvelle formulation suivante :

*L'augmentation de la valeur des biens-fonds est toujours considérée comme sensible lors des modifications visées aux lettres a et b ci-dessus, tandis que, pour les modifications visées à la lettre c, elle ne l'est que lors d'une augmentation de la SPd de plus de 20%.*

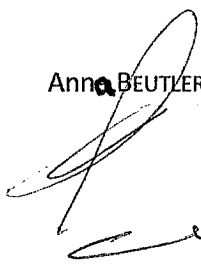
Pour la commission spéciale :

Gilles DAVOINE  
1<sup>ER</sup> membre et rapporteur


Martial COSANDIER

Anna BEUTLER



Pascal REGAZZONI

Charanjit DHANJAL



Gland, le 6 juin 2015