

Commune de Val-de-Travers: Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'uniformisation des taxes en matière d'aménagement du territoire

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers généraux,

Actuellement, pour les permis de construire, le dicastère de l'urbanisme s'en réfère et applique les règlements d'aménagement et de construction des 9 anciennes communes. Ainsi, les spécificités en matière d'aménagement par village sont prises en considération tant pour la réglementation des zones de construction que pour les taxes. Au 1^{er} janvier 2009, tous les engagements financiers des anciennes entités ont été repris par la commune de Val-de-Travers qui assume notamment les coûts liés aux infrastructures routières, à l'eau et à l'épuration. Il nous est donc apparu nécessaire de dresser une première analyse des taxes liées à l'aménagement communal (équipement, sanction, taxe d'administration) et de vous proposer une uniformisation des tarifs pratiqués.

1. Participation des propriétaires – secteurs non équipés

Conformément à l'article 115 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), les contributions, qui répartissent les coûts réels d'équipement, doivent être prélevées dans les secteurs non équipés. Elles peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés.

L'ensemble des contributions des propriétaires est fixé ainsi :

- a) pour l'équipement de base, il ne peut dépasser 50% du coût total des travaux, non compris les équipements privés ;
- b) pour l'équipement de détail, il varie entre 50% et 80% de ce coût.



Il convient de préciser que :

- l'équipement de base est constitué par les routes principales et collectrices, les collecteurs principaux d'eaux usées, les réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie et les chemins pour piétons.
- l'équipement de détail est constitué par les routes de desserte, les collecteurs secondaires d'eaux usées, les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie.

Après regroupement des données, nous constatons que le système des contributions demandées varie d'une ancienne commune à l'autre :




Ancienne commune	Equipement de base (taux)	Equipement de détail (taux)
BUTTES	50 %	60 %
BOVERESSE	50 %	80 %
MOTIERS	50 %	80 %
COUVET	50 %	80 %
TRAVERS	40 %	60 %
LES BAYARDS	50 %	60 %
SAINT-SULPICE	50 %	60 %
NOIRAIGUE	50 %	80 %
FLEURIER	Règlement de 1977 – aucune comparaison possible	

Fort de ce constat, nous proposons pour la commune de Val-de-Travers :

-  **pour l'équipement de base : 50 % à charge des propriétaires, soit le montant maximal possible selon la loi,**
-  **pour l'équipement de détail : 80 % à charge des propriétaires, ce type d'équipement amenant principalement des avantages aux propriétaires.**

2. Taxes d'équipement – secteurs équipés

Selon l'article 118 LCAT, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement – énumérée ci-dessus - par le paiement d'une taxe d'équipement dans les secteurs équipés (où les investissements sont souvent anciens et que partiellement connus). La répartition généralement admise est la suivante par type d'équipement :

-  50% pour les routes,
-  25% pour la distribution des eaux claires
-  25% pour l'épuration

Les distributeurs d'électricité, SEVT et Groupe E, prélèvent en plus une taxe de raccordement.

Les taxes d'équipement étaient les suivantes dans les anciennes communes :

Ancienne commune	Nouvelle construction par m3 SIA	Nouvelle construction par m2 parcelle	Agrandissement par m3 SIA nouvellement construit	Soumis à l'indice zurichois de la construction
NOIRAIGUE	2.-	3.-	2.-	X
SAINT-SULPICE	3.-	5.-	3.-	-
BUTTES	5.-	3.-	5.-	X
TRAVERS	5.-	6.-	5.-	-
FLEURIER	5.-	8.-	5.-	Non sanctionné !
MOTIERS	5.-	8.-	5.-	X
BOVERESSE	5.-	8.-	5.-	X
COUVET	5.-	8.-	6.-	OFS
LES BAYARDS	8.-	5.-	8.-	X

En outre, nous avons identifié les spécificités communales ci-après:

COUVET

Zone industrielle

Le Conseil communal peut renoncer à la perception de la taxe d'équipement pour les constructions et les agrandissements situés en zones industrielles.

NOIRAIGUE

L'équipement de base en bordure de parcelles est à la charge de la commune.

SAINT-SULPICE

Cas spéciaux

Lors de situations particulières ayant pour effet d'accroître l'utilisation des services publics, il sera exigé des propriétaires une taxe d'équipement fixée de cas en cas par le Conseil communal.

Autres taxes

Les taxes de raccordement et d'utilisation sont indépendantes du présent règlement.

Proposition

Après examen des éléments ci-dessus, nous proposons de fixer la taxe d'équipement à :

Fr. 5.- / m³ construit ou transformé

Fr. 8.- / m² pour les parcelles avec nouvelles constructions

Le montant de la taxe d'équipement sera adapté chaque année à l'indice suisse des prix de la construction de l'office fédéral de la statistique (OFS ; base 100= 2009).

Ainsi, une villa de 600 m³ sur une parcelle de 800 m² reviendrait à Fr. 9'400.-, somme bien inférieure à ce que paierait un propriétaire soumis à la contribution (80% de 800 m² x Fr. 60.- par m², soit Fr. 38'400.-).

Les taxes d'équipement sont ainsi nettement inférieures aux contributions d'équipement. Ce fait était connu dès la promulgation de la LCAT. Cela constitue un encouragement à la densification.

3. Emoluments de sanction

Lors de la délivrance des permis de construire, cinq communes facturaient des émoluments communaux dit « de sanction » destinés à couvrir les frais administratifs (photocopies, frais de ports, architecte-conseil, etc.)




Ancienne commune	Construction ou installation de minime importance	Permis de construire Sanction préalable	Permis de construire Sanction définitive
MOTIERS	Fr. 50.-	Fr. -.20 /m3 SIA, mais au min. Fr. 50.-	Fr. -.50/m3 SIA, mais au min. Fr. 100.-
COUVET	Fr. 50.-	Fr. 50.-	Fr. 50.-
LES BAYARDS	Fr. 50.-	50% émoluments SAT, minimum Fr. 100.-	50% émoluments SAT, minimum Fr. 100.-
NOIRAIGUE	Fr. 70.-		Fr. 100.-
TRAVERS		Entre Fr. 115.- et Fr. 400.- selon le type de permis (garage, locatif, etc.)	Entre Fr. 150.- et Fr. 650.- selon le type de permis (garage, locatif, etc.)

Taxes d'administration

Pour chaque dossier transitant par le service de l'aménagement du territoire et faisant l'objet d'une étude, un émolument cantonal est mis à charge de la commune. Selon l'article 90 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConst.), les décisions du département font l'objet d'une taxe d'administration d'un montant maximum de 500 francs, **à charge du requérant**. Quant au préavis de synthèse du service, il fait l'objet d'une taxe d'administration **à charge de la commune** d'un montant maximum de 6000 francs calculée à raison d'une taxe de base de 80 francs par dossier plus 2 ‰ du prix de la construction. Il est prévu que la commune **peut** reporter la taxe d'administration sur le maître de l'ouvrage.

Vu le caractère non contraignant, certaines anciennes communes avaient décidé de ne pas reporter l'intégralité de cette taxe au requérant.

Nous proposons que les frais engendrés par le traitement d'un dossier et supportés par la commune soient intégralement refacturés aux requérants, notamment :

-  **les taxes administratives facturées par les services de l'Etat ;**
-  **les honoraires et frais d'un architecte ou d'un ingénieur-conseil lorsque leur intervention est nécessaire ;**
-  **les frais de publication des mises à l'enquête, en complément à celle de la Feuille officielle.**

Par ailleurs, le service de l'urbanisme est autorisé à percevoir des émoluments pour le traitement des dossiers, selon un tarif fixé par arrêté du Conseil communal. Le montant de cet émolument ne pourra être supérieur à celui de la taxe administrative perçue par les services de l'Etat dans le cadre de l'examen du dossier.

Aussi, au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous propose de bien vouloir accepter les arrêtés ci-joints qui permettront une uniformisation des taxes liées à l'aménagement communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 31 mars 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Yves Fatton

Alexis Boillat

ARRETE SUR L'UNIFORMISATION DES CONTRIBUTIONS D'EQUIPEMENT



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 31 mars 2009;
vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Dans les secteurs non équipés (cf art. 115 LCAT), la part des propriétaires fonciers, sur l'ensemble du territoire communal, est fixée comme suit :

- a) 50% pour l'équipement de base, constitué par les routes principales et collectrices et les chemins pour piétons, les collecteurs principaux d'eaux usées, les réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie.
- b) 80% pour l'équipement de détail, constitué par les routes de desserte et les chemins pour piétons, les collecteurs secondaires d'eaux usées, les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie.

Art. 2 Toutes les dispositions contraires au présent arrêté ou antérieures à celui-ci, figurant notamment dans les règlements d'aménagement des 9 communes fusionnées, sont abrogées.

Art. 3 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 4 mai 2009

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Christian Mermet

Sarah Rosselet

ARRETE SUR L'UNIFORMISATION DES TAXES D'EQUIPEMENT



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 31 mars 2009;
vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Les taxes d'équipement, sur l'ensemble du territoire communal, sont fixées comme suit :

- a) dans les secteurs équipés des villages où s'applique le système de la taxe d'équipement, il sera exigé des propriétaires pour toute construction nouvelle :
 - Fr. 5.- par m³ de construction, selon cube SIA.
 - Fr. 8.- par m² de la parcelle desservie (selon plan cadastral).
- b) dans les mêmes secteurs, il sera exigé des propriétaires, pour tout agrandissement ou transformation importante, une taxe d'équipement de Fr. 5.- par m³ SIA nouvellement construit ou aménagé.
- c) Le montant de la taxe d'équipement sera adapté chaque année à l'indice suisse des prix de la construction de l'OFS (base 100 = 2009).
- d) La taxe d'équipement se paie à la sanction de plans.

Art. 2 Toutes les dispositions contraires au présent arrêté ou antérieures à celui-ci, figurant notamment dans les règlements d'aménagement des 9 communes fusionnées, sont abrogées.

Art. 3 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 4 mai 2009

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

Christian Mermet

Sarah Rosselet

ARRETE SUR L'UNIFORMISATION DES EMOLUMENTS ET TAXES
ADMINISTRATIVES EN MATIERE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 31 mars 2009;
vu la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier Principe de perception. Le Conseil communal perçoit un émolument pour toute décision prise en application de la législation cantonale sur les constructions et du présent règlement.

Art. 2 ¹ Le Conseil communal fixe par arrêté l'émolument dû par le maître de l'ouvrage lors de toute demande de permis de construire et de sanction préalable. Le montant de cet émolument ne pourra pas être supérieur à celui de la taxe administrative perçue par le service de l'Etat dans le cadre de l'examen de la demande de permis de construire ou de sanction préalable.

² Les honoraires et frais effectifs de l'architecte-conseil ou d'un ingénieur-conseil pour le contrôle des plans déposés et pour le contrôle de conformité ainsi que les taxes d'administration facturées par le service de l'aménagement du territoire sont dus en plus de l'émolument prévu à l'alinéa 1.

Art. 3 Toutes les dispositions contraires au présent arrêté et antérieures à celui-ci, figurant notamment dans les règlements de construction et arrêtés des 9 communes fusionnées, sont abrogées.

Art. 4 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 4 mai 2009

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LA VICE-PRESIDENTE : LE SECRETAIRE-SUPPLEANT :

Christelle Gertsch Macuglia

Maurizio Ciurleo

APPROBATION PAR ARRETE DE CE JOUR

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Neuchâtel, le