



Municipalité
Servion

Servion, le 9 février 2026

Au Conseil communal
1077 Servion

Préavis municipal n° 05-2026

- **Remplacement du règlement communal concernant « Les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire »**
-

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Constatant que le tarif des taxes, prévues dans l'annexe du Règlement communal « *Les émoluments administratifs et les constructions de remplacement en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire* » adopté en 2016, était lacunaire, la Municipalité souhaite mettre à jour le montant des taxes appliquées jusqu'à présent.

Ces dix dernières années, l'évolution du cadre législatif a alourdi la charge administrative relative à la police des constructions, ce qui implique une augmentation du temps de travail pour le traitement des demandes de renseignements émanant de maîtres d'œuvre ou de mandataires souhaitant s'épargner la lecture des règlements communaux. De même, les exigences pour le dépôt des dossiers de construction ont considérablement augmenté et sont de plus en plus complexes, ce qui rallonge le temps nécessaire à leur analyse. Les projets sont non seulement plus chers à réaliser, mais aussi plus compliqués à vérifier au vu des lois qui s'appliquent aux grandes constructions (contraintes feu, parking, énergie, etc.).

La Municipalité souhaite conserver une méthode simple de calcul des émoluments et considère qu'elle respecte l'objectif mentionné par la Cour des comptes et par le Surveillant des prix.

En outre, notre précédent Règlement n'englobait pas toutes les procédures, notamment pour les permis de fouilles, procédures dispensées d'autorisation et délivrance de certaines autorisations.

Objet du préavis

En matière d'aménagement du territoire, le Canton exige que le règlement détermine le cercle des assujettis, les actes soumis à émolument ainsi que le montant de ceux-ci.

La Direction générale du territoire et du logement DGTL rappelle que les taxes communales doivent, en règle générale, respecter les principes dits de la couverture des coûts (le montant de la taxe ne doit pas excéder sensiblement les frais supportés par la commune) et d'équivalence des prestations. La Cour des comptes a émis des recommandations à l'intention des communes sur la manière dont les émoluments en matière de construction doivent être calculés.

Les tarifs indiqués dans l'ancien règlement communal datent de 2016. Ils ne tiennent pas compte des différentes évolutions. Ceux retenus par la Municipalité tiennent compte des prix pratiqués dans les autres communes du Canton tout en veillant à garantir une équité de traitement.

Le processus de validation du règlement, avant son entrée en vigueur, est le suivant :

- Etablissement du règlement par la Municipalité ;
- Examen préalable de la DGTL et de M. le Surveillant des prix ;
- Préavis et adoption par le Conseil communal ;
- Approbation par le Département des finances, du territoire et du sport.

Le 16 janvier 2026, la DGTL a émis un avis positif (annexe) sur le règlement moyennant quelques recommandations de modification. Ces dernières ont été intégrées dans le règlement soumis à approbation dans le cadre de ce préavis.

Le projet de règlement a également été présenté au Surveillant des prix de la Confédération afin de respecter les obligations énoncées à l'article 14 de la Loi fédérale sur la surveillance des prix. Dans sa réponse du 19 janvier 2026, remise également en annexe, ce dernier, relève qu'il n'est pas exclu de combiner un modèle avec une taxe fixe et une taxe proportionnelle. En cas de taxes proportionnelles, il faut veiller à ce que seules les heures effectivement investies dans le projet soient facturées. Les principes de couverture des coûts et d'équivalence doivent être pris en considération !

La Municipalité estime d'une part, que les tarifs proposés par le nouveau règlement sont à la fois raisonnables et justifiés et d'autre part, avoir tenu compte des remarques apportées par le Surveillant des prix, dans son courrier, annexé, du 19 janvier 2026. Elle relève toutefois que ces observations se fondent sur des hypothèses de valeur immobilière moyenne sensiblement inférieures à la réalité observée dans la Commune. En effet, le prix moyen d'une maison retenu dans les analyses du Surveillant des prix se situe aux alentours de CHF 700'000.–, alors que dans la commune, la valeur moyenne des biens immobiliers est estimée à environ CHF 1'300'000.–.

Compte tenu de cette différence notable de contexte immobilier et économique, la Municipalité considère que les taxes proposées pour une habitation individuelle demeurent justifiées, même si elles s'écartent des recommandations formulées, tout en visant un degré de couverture des coûts d'environ 80 %, le solde étant pris en charge par la collectivité. Les taxes applicables à une habitation collective correspondent, quant à elles, aux valeurs moyennes transmises par le Surveillant des prix et n'appellent pas de commentaire particulier.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Servion

- **vu le préavis municipal n° 05-2026 du 9 février 2026,**
- **entendu le rapport de la Commission ad hoc chargée d'étudier cet objet,**
- **entendu le rapport de la Commission des finances,**
- **considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,**

dans sa séance du 23 mars 2026, décide

- d'accepter de remplacer le Règlement communal concernant les émoluments et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions, par cette nouvelle version.
- de fixer son entrée en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département des finances, du territoire et du sport, le délai référendaire et de recours échu.

Au nom de la Municipalité


Le Syndic
Jérôme Oberson



Le Secrétaire

Christophe Chaillet

Ce préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 février 2026.

Municipaux

responsables : M. Yves Devaud, en charge de la police des constructions.
M. Jérôme Oberson, en charge des finances et Syndic.

Annexes :

Préavis M. le Surveillant des prix ;
Préavis de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
Règlement communal.