PREAVIS NO 12/2026

Du 03 novembre 2026

CONCERNANT

LE REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET LES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT EN MATIÈRE DE POLICE DES CONSTRUCTIONS

LA MUNICIPALITE DE PUIDOUX AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le règlement actuellement en vigueur relatif à la perception des taxes et frais en matière de police des constructions a été adopté par le Conseil d'État le 14 août 1992 et n'a fait l'objet d'aucune révision depuis son entrée en vigueur.

Or, depuis plus de trente ans, le cadre légal régissant la police des constructions a connu d'importantes évolutions. Les modifications législatives et réglementaires successives, ainsi que le renforcement des exigences techniques et administratives, ont considérablement alourdi la charge de travail liée au traitement des demandes de permis de construire.

Cette évolution se traduit notamment par une augmentation significative du temps consacré à l'information et au conseil des maîtres d'ouvrage, des architectes, des ingénieurs et des autres mandataires, lesquels sollicitent de plus en plus fréquemment l'Autorité communale en amont et durant l'instruction des dossiers.

Parallèlement, les exigences relatives au dépôt et à l'examen des demandes de permis de construire se sont fortement complexifiées. Les projets doivent aujourd'hui répondre à un nombre croissant de prescriptions légales et techniques, notamment en matière de normes SIA[1], de prescriptions AEAI[2], de législation sur l'énergie (LVLEne), de normes VSS[3], de protection de l'environnement, ainsi que d'autres réglementations cantonales et fédérales. Cette évolution implique des contrôles toujours plus approfondis de la part de l'Autorité communale.

---

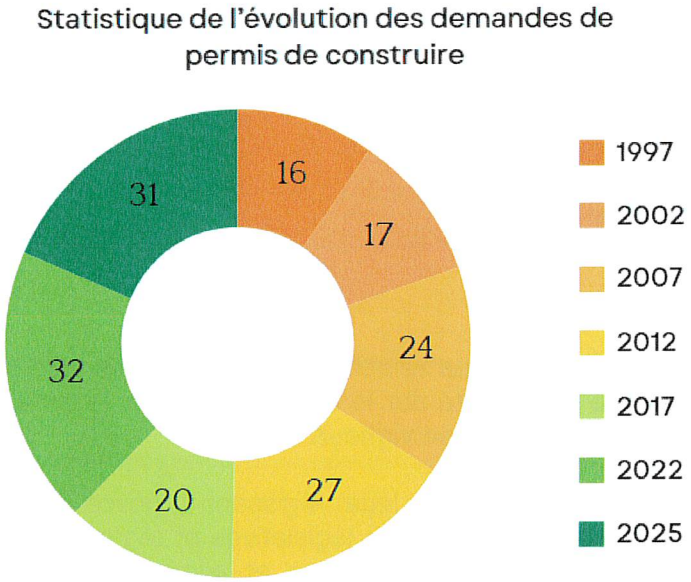
[1] Normes de la Société Suisse des Ingénieurs et Architectes qui définissent les bonnes pratiques de la construction en Suisse

[2] Prescriptions en termes de protection incendie

[3] Règles techniques de référence en lien avec les infrastructures routières et les transports

À cela s'ajoute la situation particulière de la Commune de Puidoux, dont une grande partie du territoire est située en zone agricole et viticole et est, pour une part importante, soumise aux dispositions de la loi sur le plan de protection de Lavaux (LLavaux). Les dossiers concernés présentent une complexité accrue et nécessitent une coordination étroite avec les différents services cantonaux compétents, ce qui engendre un investissement en temps particulièrement important.

Enfin, le nombre de demandes de permis de construire déposées ces dernières années a sensiblement augmenté. Outre cette hausse quantitative, les projets sont également plus complexes qu'auparavant, ce qui nécessite une analyse plus approfondie, un suivi administratif renforcé et des échanges plus nombreux avec les requérants, les mandataires et les Autorités cantonales.



Les chiffres avant 1997 ne sont pas connus. Au 1er octobre 2026, 23 dossiers ont été traités.

2. Objet du préavis

La Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) rappelle que les émoluments communaux doivent, en règle générale, respecter les principes de la couverture des coûts et de l'équivalence des prestations. En d'autres termes, les taxes perçues doivent correspondre aux coûts effectivement supportés par la Commune pour le traitement des dossiers, sans pour autant excéder de manière disproportionnée la prestation fournie.

Par ailleurs, la Cour des comptes du Canton de Vaud a formulé plusieurs recommandations à l'attention des Communes concernant la détermination des émoluments en matière de police des constructions. Celles-ci préconisent notamment une tarification reposant sur des critères objectifs, transparents et en adéquation avec les ressources mobilisées pour l'instruction des dossiers.

Le règlement communal actuellement en vigueur, adopté en 1992, ne reflète plus les réalités actuelles. Les tarifs qu'il prévoit n'ont jamais été adaptés malgré l'évolution importante du cadre légal, l'augmentation de la complexité des procédures et la charge administrative croissante qui en découle.

Dans le cadre de la présente révision, la Municipalité a procédé à une analyse comparative des émoluments appliqués par plusieurs Communes vaudoises de taille et de caractéristiques similaires. Les montants proposés s'inscrivent dans la pratique cantonale actuelle et visent à assurer un traitement équitable des requérants, tout en permettant à la Commune de couvrir de manière raisonnable les coûts engendrés par l'instruction des dossiers.

Vous trouverez ci-dessous le processus de validation du règlement avant son entrée en vigueur :

1. Etablissement du règlement par la Municipalité
2. Examen préalable par la DGTL
3. Consultation auprès du Surveillant des Prix
4. Préavis et adoption par le Conseil communal
5. Approbation par le Département des Finances, du Territoire et du Sport (DFTS)

La DGTL a rendu son préavis positif en date du 08 octobre 2026 *(annexe 1)*.

Conformément à l'art. 14 de la Loi fédéral concernant la Surveillance des Prix (LSPr), le projet de règlement a été soumis au Surveillant des Prix qui a formulé les principales remarques suivantes *(annexe 2)* :

- Le tarif horaire initialement fixé à CHF 120.00/heure est estimé trop élevé ;
- Les tarifs maximums indiqués ne devraient en principe pas dépasser la moyenne de comparaison effectuée par le Surveillant des Prix ;
- Le point relatif à la refacturation des contrôles devrait être précisé.

A la suite de ces remarques, la Municipalité a décidé de procéder à certaines modifications (*annexe 3, règlement communal*).

Vous trouverez ci-dessous le comparatif réalisé auprès des Communes de la région :

Oron – Règlement et tarifs depuis 2015

Tarif horaire :	CHF	100.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	CHF	7'000.00

Chexbres – Règlement et tarifs depuis 2020

Tarif horaire :	CHF	120.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	CHF	10'000.00

Bourg-en-Lavaux – Règlement et tarifs depuis 2023

Tarif horaire :	CHF	130.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	CHF	04% des coûts des travaux CFC 2, max. CHF 40'000.00

Jorat-Mézières – Règlement et tarifs depuis 2025

Tarif horaire :	CHF	120.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	CHF	7'000.00

Vous trouverez ci-dessous les chiffres pour la Commune de Puidoux :

Puidoux – Règlement et tarifs en cours de révision

Tarif horaire :	CHF	100.00
Taxe proportionnelle pour une habitation individuelle :	CHF	7'000.00

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité de Puidoux prie le Conseil communal de Puidoux de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PUIDOUX

Vu le Préavis municipal no 12/2026 du 03 novembre 2026 concernant le remplacement du règlement communal concernant les émoluments et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions par cette nouvelle version.

Ouï le rapport de la Commission de gestion ;

Vu que l'objet a été porté à l'ordre du jour.

DECIDE

1. 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

J.-F. Rolaz

MUNICIPALITÉ DE PUIDOUX

La Secrétaire

L. Waeber

Municipal délégué : M. Jean-Christophe Butty

Annexes :

- Règlement communal
- Préavis de la DGTL
- Remarques du Surveillant des Prix