



Commune de
St-Sulpice

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 07/2026
AU CONSEIL COMMUNAL

**RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LA TAXE RELATIVE
AU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE MERCREDI 27 MAI 2026
SÉANCE DE COMMISSION LES JEUDI 28 MAI OU MARDI 2 JUIN 2026
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE JEUDI 11 JUIN 2026
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE MERCREDI 24 JUIN 2026

RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

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

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'adoption du Conseil communal un règlement communal général relatif à la taxe sur les équipements communautaires perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds.

Cette taxe, prévue par la législation cantonale (art. 4b et suivants de la Loi sur les impôts communaux, LICom), permet de faire participer les propriétaires de parcelles au financement des infrastructures publiques nécessaires à la croissance démographique et économique induite par les nouvelles planifications communales.

A noter que le document soumis à votre approbation, basé sur le règlement-type mis à disposition par le Canton, a déjà fait l'objet d'un examen préalable auprès de la Direction des affaires communales.

2. CONTEXTE

La densification du territoire prévue dans le cadre de la révision des plans d'affectation engendre, dans certains secteurs, une optimisation des droits à bâtir ou une conversion des zones d'activité en zones d'habitation qui ont l'une et l'autre pour conséquence d'augmenter sensiblement la valeur foncière. Or ces développements, qui représentent une plus-value pour les propriétaires, induisent des dépenses pour la collectivité, à travers l'accueil de nouveaux habitants et emplois.

Il est proposé par conséquent d'adopter un règlement qui précise le cadre légal permettant à la Commune de St-Sulpice de demander aux propriétaires bénéficiant de mesures d'aménagement du territoire de participer aux coûts de l'équipement communautaire dans le but de soulager les finances publiques.

Jusqu'en 2007, dans certains cantons, des participations en nature aux équipements communautaires ont été négociées au cas par cas entre la Commune et les bénéficiaires des mesures d'aménagement. En raison de la sentence arbitrale de 2007 et de la modification de la LICom qui s'en est suivi en 2011 (articles 4b à 4e), les communes disposent désormais d'une base légale claire pour percevoir cette taxe.

3. CADRE LÉGAL

Le Grand Conseil vaudois a adopté le 11 janvier 2011 les articles 4b à 4e complétant la Loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956 :

Article	Contenu principal
Art. 4b	Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire. Les montants ne peuvent excéder 50 % des dépenses.
Art. 4c	Les mesures doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds ($\geq 30\%$).
Art. 4d	La taxe est due par le propriétaire du fonds. Certaines catégories sont exonérées.
Art. 4e	La décision de taxation est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure. La perception peut être différée par convention.

4. OBJECTIFS DE LA TAXE

De nouveaux droits à bâtir exercent une pression sur la collectivité publique qui doit potentiellement construire de nouvelles écoles, développer ses structures d'accueil de l'enfance, augmenter son offre de transports publics ou encore agrandir ses installations sportives. Dans ce contexte, la taxe permet à la Commune d'atteindre plusieurs objectifs.

Objectifs :

- Solliciter les propriétaires bénéficiant de nouveaux droits à bâtir à participer financièrement aux frais d'équipements communautaires induits ;
- Assurer une application homogène sur l'ensemble du territoire communal ;
- Alléger le fardeau fiscal de la collectivité.

L'équipement communautaire désigne l'ensemble des biens nécessaires à la collectivité publique pour accomplir ses missions. Il se distingue de l'équipement technique, qui comprend notamment les voies d'accès, l'approvisionnement en eau et en énergie, ainsi que l'évacuation des eaux usées.

L'équipement communautaire englobe notamment :

- Le patrimoine administratif (écoles, structures pré, extra et parascolaires, biens culturels, infrastructures sportives, bâtiments administratifs communaux, locaux techniques des services communaux, espaces dédiés aux services à la population, abribus, toilettes publiques, etc.) ;
- Les principaux espaces publics ;
- Les transports publics.

Le cadre légal permet aux communes de taxer plus ou moins les bénéficiaires de mesures d'aménagement du territoire, augmentation des surfaces à bâtir ou conversion de zones d'activité en zones de logement. Il prévoit, d'une part, de taxer différents types d'équipement et, d'autre part, de les taxer jusqu'à 50% des coûts d'équipement.

La Commune de Saint-Sulpice s'étant déjà beaucoup densifiée, la Municipalité considère que toute densification supplémentaire doit être taxée au maximum de ce que prévoit la loi. Elle propose par conséquent de taxer la liste complète des équipements autorisés et de le faire à hauteur de 50 % des coûts d'équipement.

5. PROJET DE RÈGLEMENT

5.1 Généralités

Le règlement définit les paramètres suivants :

- Le taux de la taxe, maximum 50 % des dépenses d'équipements communautaires ;
- Le type de dépenses prises en considération (logement et activités) ;
- La manière de calculer le montant des dépenses.

5.2 Cas de taxation

L'assujettissement à la taxe concerne les surfaces de plancher déterminantes (SPd) nouvellement légalisées lorsque :

1. Une parcelle inconstructible devient constructible ;
2. Les droits à bâtir augmentent d'au moins 30 % (ex. : augmentation de l'IUS) ;
3. Une parcelle en zone d'activités est réaffectée en zone d'habitation avec ≥ 30 % d'augmentation de la part de logement.

5.3 Équipements communautaires concernés (en référence à la grille tarifaire)

A. Pour le logement	B. Pour les activités
1. Scolarité obligatoire ^①	1. Transports publics ^①
2. Accueil collectif pré, extra et parascolaire ^①	2. Espaces publics majeurs et espaces verts ^①
3. Transports publics ^①	
4. Espaces publics majeurs et espaces verts ^②	
5. Equipements sportifs et administratifs ^②	

^① Équipements de base proposés dans le règlement-type du Canton ;

^② Autres équipements autorisés par le règlement-type.

5.4 Calcul de la taxe selon la grille tarifaire

Pour élaborer sa base de calcul, la Municipalité a pris en compte les valeurs connues de son patrimoine et déterminables en tout temps, soit :

- La valeur des équipements communautaires déjà existants (détails sur document annexe) ;
- Le nombre d'habitants ;
- L'occupation moyenne de SPd par habitant (norme imposée par le Canton : 0.02/m²).

À partir des deux premières valeurs, il est possible de calculer le coût par habitant des infrastructures communautaires existantes. En mettant ce montant en relation avec la troisième valeur mentionnée ci-dessus, on peut déterminer le coût des équipements communautaires par m² affecté à l'habitat ou à l'activité (voir ci-après la détermination du montant de la taxe par m² selon la grille tarifaire).

5.5 Taux de taxation

Les taux sont fixés par m² de SPd nouvellement légalisée. Vous trouverez le détail de chaque catégorie dans la grille tarifaire qui vient en annexe au règlement :

Catégorie	Taux proposé
A. Logement	*CHF 108.07 / m ²
B. Activités	*CHF 22.01 / m ²

** Les taux sont déterminés par l'addition des contributions aux différents équipements selon la grille tarifaire annexée.*

5.6 Exigibilité de la taxe

- **Principe :** la taxe est exigible dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.
- **Accord :** la Municipalité peut différer la perception par convention écrite (art. 4e, al. 2 LICom), notamment au moment de :
 - L'entrée en force d'un permis de construire ;
 - La vente de la parcelle.

5.7 Garantie

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée (art. 4e, al. 3 LICom – art. 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire vaudois).

5.8 Affectation

Un fonds communal sera créé pour enregistrer le produit de la taxe. Les montants seront affectés à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels ils ont été prélevés.

5.9 Rétrocession à l'État de Vaud

Conformément à l'art. 4b, al. 4 LICom, 5 % du montant de la taxe est reversé au Canton pour compenser les pertes en matière d'impôt sur les gains immobiliers.

5.10 Adaptation du taux

Une fois par an, la Municipalité peut actualiser les données statistiques retenues dans la grille tarifaire. Ces adaptations peuvent modifier les taux de contribution jusqu'à concurrence de 10 %, sous réserve de l'approbation du Département cantonal compétent.

6. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE


- vu le préavis municipal n° 07/2026,
- ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de son étude,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

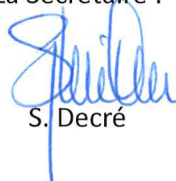
DÉCIDE


- d'adopter le règlement communal sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire ainsi que la grille tarifaire qui lui est rattachée.

Adopté par la Municipalité en séance du 11 mai 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :  E. Dubuis

La Secrétaire :  S. Decré



Délégué municipal : M. Etienne Dubuis

Annexes : 1. projet de règlement et sa grille tarifaire
2. calcul de la valeur du patrimoine
3. calcul des frais liés aux transports publics des 15 dernières années