



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la modification partielle du Règlement d'aménagement communal du 20 décembre 1999

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Le tarif des taxes d'équipement est en vigueur depuis 1999. Ce tarif prévoit une taxe par rapport à la surface de la parcelle desservie et le volume SIA construit. Cette taxe comprend les différents équipements – routes – réseaux de distribution de l'eau de boisson et de l'électricité ainsi que les collecteurs des eaux claires et usées.

Or, à plusieurs reprises nous avons été confrontés à la problématique de la facturation des taxes lorsque le raccordement à un ou plusieurs des services n'étaient pas utilisés par le propriétaire. En effet, aucune précision n'est donnée à ce sujet. Nous relevons par exemple le cas de la construction d'un hangar ne nécessitant aucun raccordement aux eaux usées ou celui de l'aménagement d'une parcelle dont la route d'accès n'appartient pas à la Commune. Dans un autre cas de figure, le propriétaire nous demande de lui fournir de l'électricité en « moyenne tension » ce que nous ne pouvons pas offrir car ce type de puissance provient directement par le Groupe E.

La Commune a dû renoncer à la facturation d'une taxe d'équipement à la suite d'une décision du Tribunal, par suite d'un recours du propriétaire.

Aussi, afin de clarifier cette situation, nous avons complété notre règlement qui doit permettre, nous l'espérons, de régler la majorité des situations qui pourraient se présenter lors de la facturation des taxes d'équipement.

Pour fixer les nouveaux tarifs nous avons estimé, sur la base des coûts de construction des routes et des conduites nécessaires pour équiper les parcelles en services, une moyenne par domaine en tenant compte également de l'éclairage public, des transports publics et de l'eau pour la défense incendie. Pour ce dernier point, en cas de non raccordement aux réseaux de l'eau de boisson, une participation selon le volume SIA sera perçue pour la défense incendie (art. 21.04, litt. d).

Les coûts de construction pour les routes et les infrastructures, calculés par notre ingénieur-conseil, se répartissent de la manière suivante :

- 30 % pour le raccordement aux routes communales
- 35 % pour le raccordement au réseau des eaux claires
- 20 % pour le raccordement au réseau des eaux usées
- 5 % pour le raccordement au réseau d'eau potable
- 5 % pour la police du feu/défense incendie
- 5 % pour l'éclairage public.

En cas d'utilisation partielle des services, le montant total de la taxe d'équipement pourra être réduit comme suit :

- 35 % en cas de non raccordement au réseau des eaux claires
- 20 % en cas de non raccordement au réseau des eaux usées
- 5 % en cas de non raccordement au réseau d'eau potable

Toutefois, considérant qu'une parcelle de terrain doit obligatoirement être équipée, nous considérons qu'aucune réduction de taxe d'équipement ne peut être accordée sur les surfaces de parcelles.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Cornaux, le 26 novembre 2018

CONSEIL COMMUNAL

COMMUNE DE CORNAUX



Modification partielle du Règlement d'aménagement communal du 20 décembre 1999

ARRETE

Auteur du règlement Le Conseil communal	Signature Au nom du Conseil communal La présidente La secrétaire    Cornaux, le 22 octobre 2018
Préavis Le conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire  Neuchâtel, le 7 NOV. 2018	Adoption par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général La présidente La secrétaire Cornaux, le.....
Mise à l'enquête publique du au Au nom du Conseil communal La présidente La secrétaire Cornaux, le.....	Approbation par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le président La chancelière Neuchâtel, le
Sanction Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le président	Neuchâtel, le La chancelière

Octobre 2018



a) REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

b) COMMUNE DE CORNAUX

ARRETE

Portant modification partielle du Règlement d'aménagement communal du 20 décembre 1999

du 17 décembre 2018

Le Conseil général

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire LAT, du 22 juin 1979, et son ordonnance sur l'aménagement du territoire OAT, du 28 juin 2000;
Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire LCAT, du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution RELCAT, du 16 octobre 1996;
Vu la loi cantonale sur les constructions LConstr., du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution RELConstr., du 16 octobre 1996;
Vu le préavis du Département de la gestion du territoire, du 7 novembre 2018,
Entendu le rapport de la Commission financière,
Entendu le rapport de la Commission d'urbanisme,
Sur proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier - Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 20 décembre 1999, est modifié comme suit :

Prestation de la commune	Art. 19.03 - nouveau La commune procède à la réalisation des ouvrages et des installations publiques conformément aux plans d'affectation communaux et au programme d'équipement.
Principe	Art. 20.01 - note marginale, al. 1 et 2 ¹ Dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés, les propriétaires qui retirent un avantage particulier de la réalisation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements participent au financement de ces travaux par le versement d'une contribution d'équipement. ² Abrogé
Débiteur de la contribution	Art. 20.02 - nouveau La contribution est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de la notification du plan du périmètre intéressé et du tableau des contributions.
Exigibilité	Art. 20.03 - nouveau La contribution est exigible à la fin des travaux.

Transfert du terrain pendant la procédure	<p>Art. 20.04 - nouveau</p> <p>¹ En cas de transfert de la parcelle entre le moment de l'ouverture de la procédure de taxation et l'achèvement des travaux, l'ancien propriétaire doit l'annoncer à la Commune, en indiquant le nom du nouveau propriétaire.</p> <p>² L'ancien propriétaire est tenu d'informer le nouveau propriétaire des travaux projetés, de l'état de la procédure et du montant de la contribution qu'il aura l'obligation de payer comme propriétaire de la parcelle transférée.</p> <p>³ En cas d'inexécution de cette obligation, l'ancien propriétaire demeure personnellement responsable du paiement de la contribution d'équipement due, solidairement avec le nouveau propriétaire.</p>
Frais pris en considération	<p>Art. 20.05 - nouveau</p> <p>¹ Sont notamment pris en considération pour le calcul de la contribution les frais engagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> c) pour l'établissement des projets, d) pour la conduite des projets, e) pour l'acquisition des terrains ou d'autres droits immobiliers nécessaires à l'exécution des projets, y compris la valeur vénale des surfaces appartenant déjà à la commune, f) pour les intérêts du crédit de constructions, g) pour les ouvrages et installations proprement dits sur le domaine public, tels que routes, trottoirs, éclairage public, transports publics, canalisations, clôtures et pour l'aménagement des abords et la remise en état des lieux. <p>² Les subventions reçues pour les projets et leur exécution doivent être déduites des dépenses avant de fixer la contribution aux frais d'équipement.</p>
Intérêt moratoire	<p>Art. 20.06 - nouveau</p> <p>Les contributions qui ne sont pas payées à l'échéance du délai de paiement ou qui sont différées sont soumises à un intérêt moratoire selon l'article 239 de la Loi sur les contributions directes.</p>
Part des propriétaires	<p>Art. 20.07 - nouveau</p> <p>¹ L'ensemble des contributions des propriétaires fonciers est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 50 % du coût total des travaux, non compris les équipements privés pour les équipements de base. b) 80 % du coût total des travaux, non compris les équipements privés pour les équipements de détail. <p>² La contribution est exigible à la fin des travaux. La commune peut demander des avances en proportion des travaux entrepris ou dans des cas particuliers, différer la perception de la contribution.</p>
Principe	<p>Art. 21.01 - note marginale, al. 1 à 4</p> <p>¹ Dans les secteurs déjà équipés, les propriétaires participent aux frais des équipements existant par le paiement d'une taxe d'équipement.</p> <p>² Abrogé</p> <p>³ Abrogé</p> <p>⁴ Abrogé</p>

Faits donnant lieu à perception	<p>Art. 21.02 - nouveau</p> <p>¹ La taxe d'équipement est perçue pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante.</p> <p>² Par transformation importante, on entend tout changement d'affectation ou tous travaux qui nécessitent un complément ou une adaptation des équipements.</p> <p>³ Le Conseil communal peut renoncer à percevoir tout ou partie de la taxe dans les cas particuliers (par exemple après sinistre ou incendie) de reconstruction ou de transformations importantes, pour autant qu'elles ne nécessitent aucun complément ou adaptation de l'équipement.</p> <p>⁴ Le Conseil communal peut renoncer à percevoir tout ou partie de la taxe dans les cas particuliers où l'équipement n'est pas complet, conformément à l'article 21.04, litt.d)</p>
Exigibilité	<p>Art. 21.03 - nouveau</p> <p>La taxe d'équipement est exigible au plus tard avant le début des travaux.</p>
Montants de la taxe par domaine	<p>Art. 21.04 - nouveau</p> <p>¹La taxe d'équipement est composée, par domaines, des prix unitaires suivants :</p> <p>a) Pour les parcelles desservies, selon plan cadastral :</p> <p style="text-align: center;">Fr. 15.00 par m2</p> <p>Cette taxe est due sur l'ensemble de la parcelle. Elle est également due pour l'utilisation des parcelles destinées à l'usage de places de parc, surface de stockage/entreposage ou pour tout autre utilisation de tout ou partie de celle-ci.</p> <p>b) Pour les constructions nouvelles :</p> <p style="text-align: center;">Fr. 10.00 par m3 SIA de construction (selon norme SIA 116)</p> <p>c) Pour tout agrandissement ou transformation importante, il est exigé des propriétaires :</p> <p style="text-align: center;">Fr. 10.00 par m3 SIA agrandi ou transformé</p> <p>d) En cas d'utilisation partielle des services, le montant total de la taxe d'équipement sous litt b) & c) est réduite selon les critères suivants :</p> <p style="text-align: center;">d1) 35 % en cas de non raccordement au réseau des eaux claires d2) 20 % en cas de non raccordement au réseau des eaux usées d3) 5 % en cas de non raccordement au réseau d'eau potable</p> <p>² La TVA non comprise dans ces montants est due en plus.</p> <p>³ Le Conseil communal fixe le montant de la taxe d'équipement.</p>

Réseau électrique	<p>Art. 21.05 - nouveau</p> <p>¹ La taxe d'équipement stipulée aux alinéas a), b) et c) ne concerne pas le réseau électrique.</p> <p>² La contribution de raccordement au réseau d'électricité est perçue par le gestionnaire du réseau, distributeur de l'énergie électrique pour la Commune.</p>
Indexation	<p>Art. 21.06 - nouveau</p> <p>Les montants de la taxe d'équipement sont indexés par le Conseil communal au 1^{er} avril de chaque année sur la base de l'indice zurichois du coût de la construction (indice de base 136,7 au 1^{er} avril 2017).</p>
Hauteur maximale	<p>Art. 21.07 - nouveau</p> <p>La hauteur sous plafond des bâtiments de nature commerciale, industrielle ou artisanale (par ex. halle de stockage, dépôts), libre de tout niveau, sera calculée comme suit pour le calcul des m³ SIA de construction, à savoir :</p> <p>a) Le volume pour les 4 premiers mètres de hauteur : 100 % de la taxe b) Le volume supérieur aux 4 premiers mètres de hauteur est calculé à 50 %.</p>
Montant	<p>Art. 21.08 - nouveau</p> <p>Le montant et les composants de la taxe sont fixés dans la décision d'octroi du permis de construire, sur la base des données réelles de la construction réalisée.</p>
Affectation de la taxe	<p>Art. 21.09 - nouveau</p> <p>Le produit de la taxe d'équipement, destinée au financement des infrastructures des services publics est comptabilisé et réparti aux comptes des investissements des domaines concernés.</p>
Services publics hors zone d'urbanisation 2 (ZU2)	<p>Art. 22.02.2 - al. 1 à 3</p> <p>¹La commune n'est pas tenue d'étendre au-delà de la zone d'urbanisation les réseaux de distribution d'eau, d'électricité et collecteurs d'égouts, d'éclairage public ainsi que le service de ramassage des ordures ménagères et le déneigement des chaussées.</p> <p>²Elle peut cependant assumer l'un ou l'autre de ces services si les conditions locales le permettent et si le propriétaire intéressé peut démontrer objectivement l'existence d'un besoin et s'engager à prendre à sa charge tous les frais supplémentaires d'établissement et d'exploitation qui en résultent.</p> <p>³Abrogé</p>

Art. 2.- Dispositions transitoires – Les procédures de permis de construire et les équipements achevés ou en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement restent soumis aux anciennes dispositions qui leur ont été appliquées.

Art. 3.- Les présentes modifications entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL:

La présidente,

Le secrétaire,

Helen Houttuin

Cédric Divernois