



Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif au nouveau règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles

(Du 17 août 2007)

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

1. Introduction

La problématique de l'équipement des terrains constructibles découle des principes fondamentaux régissant l'aménagement du territoire au niveau fédéral. Non seulement les activités humaines doivent être prévues à l'intérieur de zones d'affectation clairement délimitées, mais encore les conditions de développement de ces activités (accès, réseaux divers...) doivent y être assurées.

Le plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel et le plan d'aménagement de Chaumont répondent évidemment au besoin d'organisation du territoire mais, s'agissant de l'équipement, ne font que reprendre les principes généraux issus des législations fédérale et cantonale. Les aspects pratiques, et particulièrement le financement de l'équipement, sont traités dans des règlements anciens, qui ne sont plus toujours cohérents avec la législation supérieure et qui ont le défaut d'être dispersés dans plusieurs textes. Pour les administrés, la question de l'équipement apparaît souvent complexe et peu transparente.



« La réalisation des voies d'accès et des réseaux de canalisations fait partie des tâches communales en matière d'équipement ».

Nous avons donc confié à un groupe de travail interdirectionnel la mise à jour de notre réglementation. Si, au départ, l'intention était seulement de mettre les textes existants en conformité avec la loi fédérale et avec la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LAT et LCAT), il est vite apparu qu'un règlement ad hoc permettrait de rendre plus accessibles les différentes notions et prescriptions relatives à l'équipement et à son financement. De plus, le groupe de travail a mis en évidence que le système actuel de taxation ne permettait qu'un financement très partiel des équipements existants par les propriétaires privés, en tout cas en deçà des possibilités offertes par la LCAT.

Le présent rapport a donc pour objectif de vous présenter, après un rappel des notions générales d'équipement et du système en vigueur dans notre commune, le nouveau règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles.

2. Notions générales d'équipement

Ces notions, commentées ci-dessous, font référence aux articles 109 à 124 de la LCAT et aux articles 189 à 193 du règlement d'aménagement communal (RA).

2.1. Obligation d'équiper

Le droit cantonal impose aux communes l'obligation d'équiper les zones à bâtir dans les délais prévus par les programmes d'équipement. Cet aspect est assez peu problématique pour la Ville de Neuchâtel, dans la mesure où son territoire est déjà largement équipé, à l'exception de quelques secteurs où l'équipement, aujourd'hui partiel, devrait être complété. Ceci sera traité dans le cadre de l'élaboration de plans et de programmes d'équipement, qui font l'objet d'une procédure d'adoption spécifique.

2.2. Définition de l'équipement

Pour pouvoir obtenir un permis de construire sur une parcelle, cette dernière doit être équipée. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (routes et chemins pour piétons) et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Cette définition de l'équipement technique est exhaustive ; les autres équipements tels que le téléphone, la télévision par câble, le chauffage à

distance, la fourniture de gaz, etc. ne relèvent pas de la LCAT. De même, la notion d'équipement technique ne s'étend pas aux installations socioculturelles telles que les écoles, les hôpitaux, les transports publics ou les autres bâtiments publics qui, avec les éléments de l'équipement technique, forment les infrastructures d'une commune.

La LCAT distingue trois types d'équipement :

- L'équipement de base, qui se rapporte aux voies principales et collectrices, aux chemins pour piétons, aux réseaux et collecteurs principaux,
- L'équipement de détail, qui se rapporte aux voies de desserte, aux chemins pour piétons, aux réseaux et collecteurs secondaires,
- L'équipement privé, qui se rapporte aux accès et chemins, aux conduites et collecteurs constituant des raccordements d'un bâtiment au réseau d'équipement public.

La distinction entre ces différents types d'équipement tient donc à la fonction des installations. Elle détermine en outre la propriété des installations : communale pour les deux premiers, privée pour le dernier. Enfin, elle aura des conséquences sur le mode de financement de chaque type d'équipement.

2.3. Financement

Les propriétaires fonciers sont tenus de participer au financement de l'équipement technique, dans la mesure où ils bénéficient directement d'installations qui ont rendu ou qui rendront possible la construction de leurs terrains.

On distingue deux cas de figure, selon que les terrains sont considérés comme non équipés ou comme déjà équipés.

- Secteurs non équipés : les propriétaires fonciers concernés versent une contribution ne dépassant pas 50% du coût total des travaux s'il s'agit d'un équipement de base, respectivement compris entre 50 et 80% du coût total, s'il s'agit d'un équipement de détail. La contribution est généralement exigible à la fin des travaux d'exécution de l'équipement.
- Secteurs déjà équipés : la contribution est remplacée par le paiement d'une taxe d'équipement, dont le montant ne peut être supérieur à celui de la contribution déterminée selon le principe ci-

dessus. La taxe est exigible pour toute nouvelle construction, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire.

Dans tous les cas, l'équipement privé est intégralement à la charge des propriétaires fonciers.

3. Système en vigueur

Les dispositions ayant trait aux questions d'équipement figurent aujourd'hui dans les huit règlements ou arrêtés communaux suivants :

- Règlement concernant les taxes et émoluments communaux, du 15 décembre 1999 (art. 59) ;
- Règlement d'aménagement, du 2 février 1998 (art. 189 et ss) ;
- Règlement d'urbanisme, du 2 mars 1959 (art. 46) ;
- Règlement concernant les voies publiques, les voies d'accès privées et les fouilles, du 9 septembre 1963 (art. 14 et ss) ;
- Règlement concernant l'épuration des eaux usées, l'établissement et l'entretien des égouts, du 4 juillet 1977 (art. 4 let. d, 23 et ss) ;
- Règlement d'application concernant la fourniture, la distribution de l'eau potable, du gaz naturel et de l'électricité, du 23 juin 2004 (art. 11/2, 28/2, 44, 51, 63 et ss) ;
- Règlement d'application fixant les conditions, la structure et les tarifs de vente de l'eau potable, du gaz naturel et de l'électricité, du 23 juin 2004 (art. 31) ;
- Arrêté instituant une contribution d'équipement pour l'alimentation en eau à Chaumont, du 5 octobre 1970.

Si ces instruments gardent tout leur intérêt en ce qui concerne les prescriptions techniques relatives à l'exécution des différentes installations, il en va différemment des dispositions concernant le financement, pour les raisons suivantes :

- Les indications permettant de calculer et de percevoir soit les contributions, soit les taxes d'équipement sont dispersées dans huit textes différents ;

- Certains principes de base et, d'une manière générale, la terminologie ne sont plus conformes à la LCAT ;
- Les taxes d'équipement perçues aujourd'hui ne concernent que les collecteurs d'eaux usées, le réseau de distribution d'électricité et, pour Chaumont seulement, le réseau de distribution d'eau potable. Les voies publiques et le réseau d'eau potable de la ville ne sont donc pas couverts.

Ces inadaptations ont pour conséquence que le système en vigueur est très difficile à manipuler, tant pour l'administration que pour les administrés, qu'il prête le flanc à des attaques d'ordre juridique en cas de contestation de propriétaires fonciers et, enfin, qu'il ne permet pas à la Ville de couvrir les coûts d'équipement dans les secteurs déjà équipés, du moins pas dans les proportions que la LCAT lui autorise.

4. Projet de règlement

4.1. Processus

Pour l'élaboration de ce nouveau règlement, un groupe de travail composé de représentants des sections des Travaux publics, des Services industriels et de l'Urbanisme a été constitué. Il a été assisté dans ses réflexions par le Service juridique.

Dans une phase préparatoire ayant précédé la rédaction du nouveau texte, des échanges fructueux ont été entretenus avec les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle, dans le but d'harmoniser nos pratiques en matière d'équipement. Les deux communes ont d'ailleurs adopté dans l'intervalle des règlements sur l'équipement, dont la structure générale a été reprise pour l'élaboration de notre propre règlement. Par ailleurs, des points particuliers ont été discutés directement avec le Service cantonal de l'aménagement du territoire et avec le Service des communes, avant la mise en consultation proprement dite du nouveau texte. A l'issue de ce processus, le règlement a fait l'objet d'un préavis favorable de la part des instances concernées.

4.2. Descriptif et commentaires

Titre I. Dispositions générales et définitions

Cette partie donne un aperçu complet des principes légaux mis en oeuvre et des notions utilisées dans le règlement. Les définitions reprennent très largement celles données dans la LCAT, en apportant

parfois quelques adaptations formelles dans un but de clarification.

A l'article 4, 3^{ème} alinéa, on spécifie qu'il n'est pas fait de distinction entre l'équipement de base et de détail pour la perception de la contribution d'équipement. Dans notre commune, les réseaux de distribution d'eau, et d'électricité n'obéissent pas toujours au schéma théorique donné par la loi, permettant de différencier équipement de base ou de détail. En effet, le principe de maillage des réseaux, utilisé pour la sécurité de l'approvisionnement, a pour effet que certaines canalisations vont jouer, dans un quartier, un rôle de distribution secondaire, alors qu'elles constituent pourtant un élément du réseau principal. S'agissant des collecteurs d'eaux usées, on comprend aisément que le principe d'écoulement par gravité ne peut s'adapter à une classification théorique des infrastructures : la canalisation principale passe là où la pente et la position dans le réseau le permettent, que le cheminement suive une route principale ou une route secondaire.

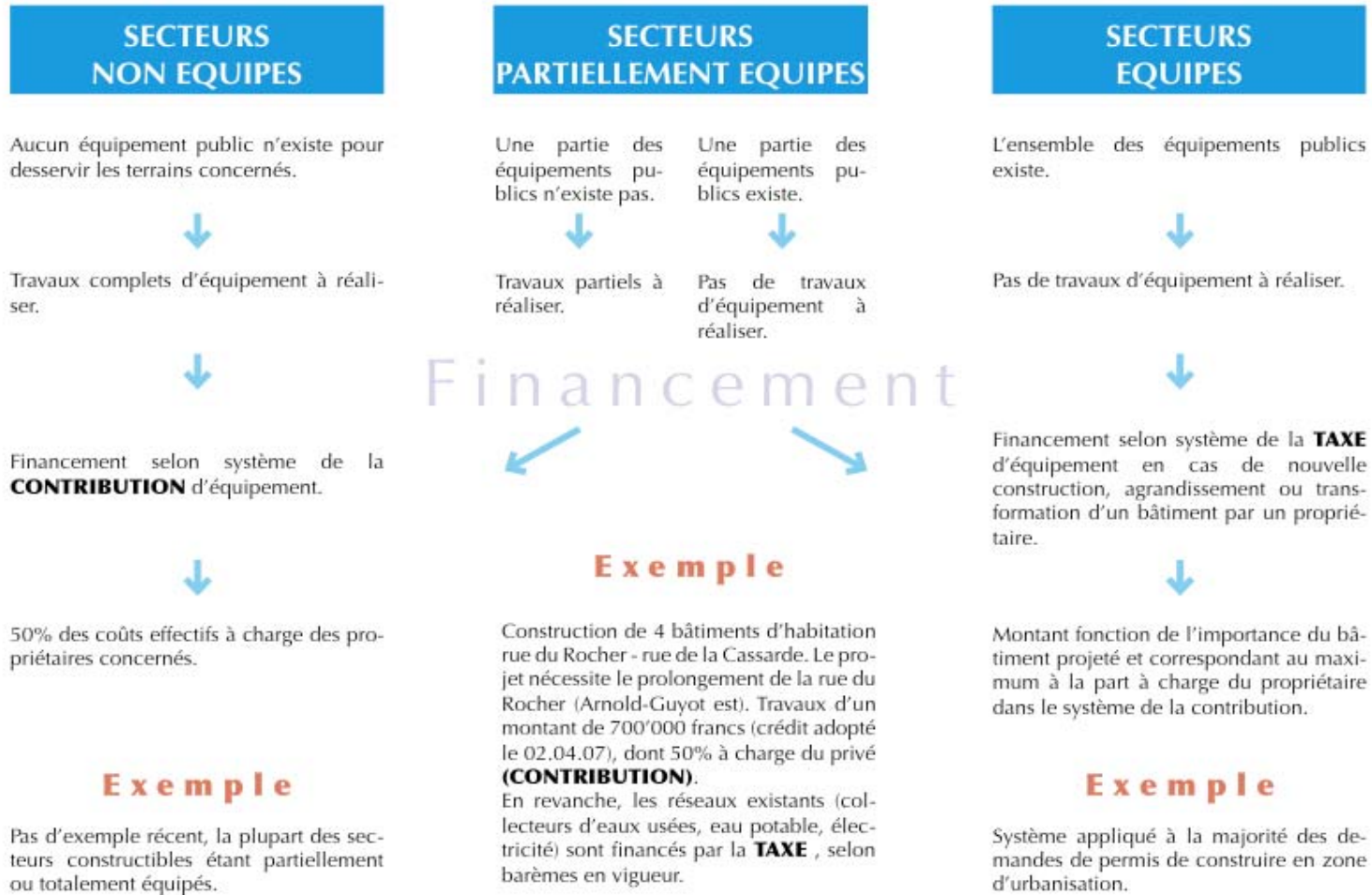
Cette situation très particulière fait que, en cas de maintien d'une distinction réglementaire entre les deux types d'équipement, il n'est pas certain que la distinction puisse être établie sur le terrain ; des inégalités de traitement entre propriétaires fonciers pourraient également apparaître. Il est donc plus cohérent de maintenir le principe qui prévalait dans notre réglementation antérieure et qui amène à un taux de contribution unique pour tous les propriétaires fonciers (cf. article 8).

Titre II. Participation des propriétaires aux frais d'équipement public

Cette partie traite dans le détail des différents modes de participation des propriétaires au financement de l'équipement, à savoir : contribution (secteurs non équipés ou partiellement équipés), taxe (secteurs déjà équipés ou partiellement équipés), combinaison des deux modes (secteurs partiellement équipés) et contrat d'équipement (cas particuliers tels que plan de quartier ou construction hors zone d'urbanisation).

Au chapitre contribution d'équipement, les articles 6 à 11 reprennent des dispositions contenues dans la LCAT, en précisant toutefois de manière très complète la nature des frais pris en compte dans le calcul du coût des travaux. L'article 8 fixe le taux de la contribution à 50 % (voir commentaire sur l'article 4 ci-dessus).

Au chapitre taxe d'équipement, nous avons jugé utile de compléter, à l'article 13, les indications contenues dans la LCAT, en précisant la notion de transformation importante et en traitant le cas des reconstructions après démolition, de manière à éviter dans la mesure du possible tout problème d'interprétation ultérieure.



L'article 14 présente les prix unitaires maximum des différentes composantes de la taxe d'équipement : voies publiques, canalisations d'eaux usées, réseau d'eau potable et réseau d'électricité. La LCAT ne donne pas d'indications sur la manière de calculer la taxe et prévoit uniquement que son montant ne doit pas dépasser celui de la contribution d'équipement. De nombreuses communes du Canton ont opté pour un système basé sur un prix par m² de parcelle et par m³ de construction ; ce système est simple à appliquer mais suppose la tenue d'un registre concernant le montant perçu en fonction de la surface parcellaire (ce montant ne peut en effet être perçu plusieurs fois, en cas d'interventions successives sur une même parcelle). Le système que nous avons retenu évite la tenue d'un registre, puisqu'il est basé uniquement sur les caractéristiques de la nouvelle construction, de l'agrandissement ou de la transformation importante (volume construit, calibrage des introductions d'eau potable et d'électricité). En outre, le calcul très « ciblé » permettra aux propriétaires de ne payer que si telle ou telle infrastructure est sollicitée de manière accrue (exemple : transformation d'un bâtiment entraînant une augmentation de la puissance électrique). La combinaison des modes de perception (contribution ou taxe), telle que prévue au chapitre 3, en est ainsi facilitée dans les secteurs partiellement équipés.

Pour la composante « voie publique » de la taxe, une pondération a été introduite pour tenir compte des caractéristiques du secteur desservi et de l'importance des constructions. En effet, une infrastructure routière n'est pas fondamentalement différente si elle est située dans un quartier résidentiel de villas ou d'immeubles d'habitation collective ou encore dans une zone d'activités économiques ; de ce fait, moins les secteurs sont densément construits, plus l'équipement est difficile à amortir. La formule de calcul établit le montant de la taxe en fonction du volume construit, mais en rapport inverse avec l'indice d'utilisation de la parcelle concernée par le projet ; ainsi, la composante « voie publique » de la taxe sera proportionnellement plus élevée pour une construction présentant, par exemple, un indice de 0,3 (villa) que pour celle présentant un indice de 1,4 (bâtiment locatif en secteur de moyenne à forte densité). La répartition des coûts est dès lors plus proche de la réalité économique ; de plus, cette pondération peut constituer un encouragement à la densification de la zone d'urbanisation. Les tableaux du chapitre 5 du présent rapport donnent quelques exemples concrets d'application.

Les prix unitaires indiqués dans le règlement sont des prix plafond que notre Conseil pourra réadapter en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Cet indice a été préféré à l'indice des coûts de la construction car, tout en présentant une évolution parallèle, il est le plus suivi du point de vue statistique et le plus régulier (pas de sauts conjoncturels importants), conditions qui se prêtent bien à l'actualisation d'une taxe. Nous relevons que l'IPC a également été retenu pour la valorisation des équipements dans le cadre des discussions pour SIRUN.

Titre III. Procédure de prélèvement

Cette partie plus technique définit les processus qui doivent nous permettre de récupérer auprès des propriétaires concernés leur contribution aux frais d'équipement, dans le respect des principes généraux du droit administratif et en veillant à écarter tout arbitraire. Le groupe de travail s'est appuyé pour cela sur le mémoire 72 de l'ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national) : « Comment financer l'équipement des zones à bâtir ? » (Berne, juillet 2002).

S'agissant de la taxe d'équipement, la procédure est beaucoup plus simple et s'apparente à ce qui est déjà pratiqué pour la perception des taxes de raccordement dans le système actuel, ou pour celle des taxes compensatoires pour places de parc manquantes, lors de l'octroi du permis de construire. Le mode de calcul de la taxe et son montant indicatif figurent dans la décision du Conseil communal, pouvant ainsi faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat en cas de contestation. La facturation n'a lieu qu'après le démarrage du chantier, sur la base des données définitives de l'ouvrage, et est faite directement par les services concernés (Travaux publics, Services industriels, Urbanisme) de manière à assurer un suivi précis aux plans technique et comptable, ainsi que pour faciliter la répartition des recettes par domaine (voir chapitre 5.2).

Titre IV. Dispositions finales

Cette partie contient notamment la liste des dispositions modifiées ou abrogées de la réglementation actuelle. Le détail vous en est donné dans le chapitre ci-après.

4.3. Adaptations de la réglementation actuelle

La question du financement de l'équipement sera désormais réglée par un seul et nouveau règlement concernant les taxes et contributions

d'équipement des terrains constructibles. Par conséquent, les abrogations suivantes sont nécessaires, afin d'éviter que la même matière ne soit traitée dans plusieurs textes légaux :

- Règlement d'aménagement, du 2 février 1998 : abrogation des articles 192 et 193. Un renvoi au nouveau règlement est prévu à l'article 191 alinéa premier nouveau.
- Règlement concernant les voies publiques, les voies d'accès privées et les fouilles, du 9 septembre 1963 : abrogation des articles 14 à 22. Un renvoi au nouveau règlement est prévu à l'article 14 nouveau.
- Règlement d'urbanisme, du 2 mars 1959 : abrogation de l'article 46.
- Règlement concernant l'épuration des eaux usées, l'établissement et l'entretien des égouts, du 4 juillet 1977 : abrogation des articles 24 à 26. Un renvoi au nouveau règlement est prévu à l'article 23 nouveau.
- Arrêté instituant une contribution d'équipement pour l'alimentation en eau à Chaumont, du 5 octobre 1970 : abrogation de l'arrêté.

Les adaptations des règlements des Services industriels ne sont pas traitées dans le cadre de l'adoption du nouveau règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, dans la mesure où ces instruments relèvent de la compétence du Conseil communal. Les mises à jour se feront donc consécutivement à l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

4.4 Impacts de l'ouverture du marché de l'électricité et de la constitution de la société SIRUN SA

L'ouverture du marché de l'électricité et, en particulier, la prochaine entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'approvisionnement en électricité (LApEI) influencera le financement des infrastructures dans la mesure où les consommateurs devront être traités de manière équitable. Cela impliquera que le calcul des contributions d'équipement pour l'électricité devra être transparent et unifié dans toute la zone de desserte de SIRUN. La création de SIRUN élargira donc la zone de desserte des Services industriels de Neuchâtel, jusqu'alors limitée à Neuchâtel et Hauterive, en obligeant SIRUN à définir à terme une contribution d'équipement uniforme pour l'ensemble de celle-ci. Comme SIRUN sera

propriétaire de son réseau d'électricité, le prélèvement de contributions ou de taxes relatives à ce réseau seront directement de sa compétence. Cela impliquera bien sûr une adaptation de notre règlement concernant les taxes et contributions d'équipement. Toutefois, cette adaptation ne devrait pas créer de difficultés, dans la mesure où nous avons pris le soin de mettre en place un système de taxe à plusieurs composantes permettant de supprimer l'une ou l'autre composante sans remettre en question la structure initiale.

La Ville devra aussi déléguer à SIRUN, qui assumera par mandat la gestion du service de l'eau, le prélèvement de la contribution ou de la taxe d'équipement pour la partie eau potable ainsi que les compétences en matière de prescriptions d'autorisation et de contrôle dans le domaine des installations d'eau potable. Ceci a pour but de garantir la réalisation, par du personnel formé, d'installations de qualité qui respectent les normes et directives en vigueur. La question s'est posée de savoir s'il ne valait pas mieux différer l'adoption de notre règlement afin d'éviter la procédure d'adaptation ; comme cette dernière n'interviendra en principe que dans les deux ou trois ans suivant la fusion, tout report nous priverait des recettes attendues pendant ce laps de temps. En outre, le nouveau règlement crée des conditions favorables au processus d'unification des systèmes au sein de SIRUN, dans la mesure où le système retenu pour notre commune a la même structure que ceux du Locle et de la Chaux-de-Fonds.

5. Eléments financiers

5.1. Contribution d'équipement

S'agissant de la contribution d'équipement, le nouveau règlement n'a pas de conséquences financières particulières pour les propriétaires privés par rapport à la situation actuelle, puisque le principe de répartition des coûts effectifs reste inchangé. Le règlement vient surtout préciser quelques notions et combler un manque au niveau de la procédure de prélèvement.

Du point de vue comptable, les contributions continueront à être directement portées en recettes dans les crédits d'investissement concernés (ex : crédit pour la prolongation de la rue du Rocher (Arnold-Guyot est)).

5.2. Taxe d'équipement

En ce qui concerne la taxe d'équipement, il était nécessaire de définir des prix unitaires tels que le montant de la taxe pour une construction donnée ne dépasse pas la part à charge d'un propriétaire (50%) selon le système de la contribution d'équipement. Le groupe de travail a donc effectué une estimation du coût d'une route standard comportant l'ensemble des réseaux d'équipement public. Sur la base de données moyennes du règlement d'aménagement et du cadastre, il a déterminé la part des coûts revenant à chaque propriétaire fictif. Les prix unitaires pour chaque composante de l'équipement en ont été déduits et ont été testés dans diverses situations (différentes zones d'affectation et différents types de construction).

Exemple de calculs effectués :

Coût moyen d'une route standard : 4'200 francs / mètre linéaire

Hypothèse : route de 100 m de longueur desservant 6 parcelles de même surface.

Part à charge de chaque propriétaire selon système de la contribution d'équipement : $4'200 \text{ francs} \times 100 \times 50\% / 6 = 35'000 \text{ francs}$

Taxe d'équipement selon nouveau règlement (exemples fictifs):

<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>0,5 :</i>	<i>25'325</i>	<i>Frs</i>
<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>1,2 :</i>	<i>30'365</i>	<i>Frs</i>
<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>1,5 :</i>	<i>34'482</i>	<i>Frs</i>

Taxe d'équipement selon système en vigueur (exemples fictifs):

<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>0,5 :</i>	<i>6'075</i>	<i>Frs</i>
<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>1,2 :</i>	<i>12'510</i>	<i>Frs</i>
<i>bâtiment</i>	<i>en</i>	<i>secteur</i>	<i>ONC</i>	<i>1,5 :</i>	<i>15'732</i>	<i>Frs</i>

On constate donc que, dans le meilleur des cas, le système de taxe en vigueur permet de répercuter seulement 23% des frais d'équipements (contre 50% autorisés par la loi). Le nouveau règlement corrige cette anomalie. Mais, si la Ville entend bien couvrir ses frais d'équipement en faisant payer ceux qui tirent profit des équipements existants, elle n'est pas en train faire de bénéfices sur le dos des propriétaires et respecte scrupuleusement les principes de la loi cantonale sur l'aménagement du

territoire.

Par ailleurs, le groupe de travail a effectué des simulations sur la base de projets réels, pour comparer le nouveau système de perception de la taxe avec le système en vigueur ou avec celui appliqué par d'autres communes. Les prix unitaires utilisés sont évidemment inférieurs aux prix plafond fixés dans le règlement soumis à votre autorité et correspondent à la situation d'aujourd'hui, donc aux valeurs que nous pensons fixer par arrêté dès que le nouveau règlement aura été adopté :

- Taxe voie publique (VP) : 2,5 francs par mètre cube SIA
 Taxe réseau eaux usées (EU) : 1,2 franc par mètre cube SIA
 Taxe réseau eau potable (eau) : 3,5 francs par carré du diamètre en millimètres du branchement
 Taxe réseau électricité (élec.) : 142,2 francs par ampère triphasé

Tableau comparatif entre situation actuelle et situation future :

Données de l'ouvrage			Situation actuelle			Situation future				
volume construit	indice	affectation	taxe EU	taxe élec.	total	taxe VP	taxe EU	taxe eau	taxe élec.	total
1340	0,35	villa 1 logt	1608	3555	5163	9561	1608	8750	3555	23484
13700	1,35	immeuble 22 logements	16440	17775	34215	25370	16440	8750	17775	68335
35461	1,2	entreprise	42553	42660	85213	73877	42553	78750	42660	237840
15309	0,8	école	18371	22752	41123	38273	47841	8750	22752	97713

L'analyse comparative montre évidemment une augmentation substantielle par rapport à la situation actuelle (selon les cas, d'un facteur 2 à 4) puisque, comme on l'a vu plus haut, une part importante de l'équipement n'était pas financé jusqu'à présent. L'augmentation est proportionnellement plus élevée dans le cas de la maison individuelle : cela tient au fait que l'alimentation en eau potable n'est techniquement, et donc financièrement, pas différente entre une villa et un petit locatif ou une école ; la taxe y relative pèse donc sur le montant total plus

lourdement dans un cas que dans l'autre. La pondération que nous avons introduite sur la composante « voie publique » (cf chapitre 4.2 ci-dessus) en fonction de l'indice d'utilisation du sol explique aussi cette situation. Dans le cas de l'entreprise, c'est la composante « eau potable » qui joue un rôle particulier dans l'augmentation : en effet, le projet choisi en exemple dispose d'une importante alimentation en eau pour la protection incendie (sprinkler) ; cela entraîne une taxation un peu plus conséquente comparativement à des cas standards, mais parfaitement en rapport avec l'importance des infrastructures mises à disposition.

S'agissant des comparaisons avec d'autres communes du canton, l'exercice s'avère plus difficile du fait que les systèmes de calcul sont différents mais, sur la base des montants totaux, notre proposition se situe dans une moyenne que l'on peut qualifier de raisonnable. Il est important en effet de ne pas créer de distorsions excessives, qui pourraient gêner le développement de projets.

Comme il a été relevé ci-dessus, les règlements actuels du Locle et de la Chaux-de-Fonds sont construits selon la même structure que le nôtre, ce qui rend les comparaisons possibles.

Tableau comparatif avec d'autres communes du canton (projets réels du tableau précédent, transposés dans leurs systèmes de calcul) :

Type d'ouvrage	Neuchâtel	La Chaux-de-Fonds	Le Locle	Com. littoral
Villa	23'484	26'054	29'640	14'440
Locatif	68'335	64'813	86'708	98'904
Entreprise	237'840	192'187	224'815	271'710
Ecole	97'713	71'397	104'924	119'174

Lors des exercices 2004 à 2006, le produit des taxes d'équipement (taxe réseau eaux usées et taxe réseau électricité) a été en moyenne de 210'000 francs. Des variations importantes peuvent apparaître d'une année à l'autre dans la mesure où les montants sont directement liés aux caractéristiques des bâtiments faisant l'objet de permis de construire ; la valeur moyenne est ainsi plus représentative de la réalité et a servi de base pour évaluer l'augmentation des recettes attendue avec le nouveau système. Selon les tableaux comparatifs, on peut escompter en tout cas un doublement des recettes, ce qui correspond à la somme de 200'000 francs annoncée dans les mesures d'amélioration structurelle.

D'après les instructions du Service des Communes, ces recettes doivent être comptabilisées et réparties aux comptes d'investissement des domaines concernés (Services industriels, Travaux publics, Urbanisme...) ; c'est déjà le cas dans la situation actuelle et nous ne prévoyons donc pas de changement. Dans la pratique, les recettes transitent dans les comptes de fonctionnement des services et, au moment du bouclage, sont affectées en amortissement direct des investissements. Dans les comptes de fonctionnement, l'effet de ces rentrées financières se traduit non pas par une amélioration de l'exercice en cours mais par une diminution des charges d'amortissement imputées aux différents services concernés lors des exercices ultérieurs. Ces dispositions permettent de réduire progressivement l'endettement de la Ville pour ses différents équipements publics.

S'agissant des conséquences de la LapEl et de la création de SIRUN SA, ainsi que déjà relevé, les taxes d'équipement pour le réseau d'électricité seront perçues dans quelques années par SIRUN ; comme SIRUN gèrera pour la Ville les comptes d'investissements pour le réseau d'eau potable, il est vraisemblable qu'elle se chargera de percevoir également les taxes d'équipement y relatives, dont le montant reviendra indirectement à la Ville dès lors qu'il sera porté en amortissement des investissements consentis par elle dans ce domaine.

6. Conclusion

Avec le nouveau règlement qui vous est présenté, nous pensons détenir un instrument à la fois utile au travail de notre Administration et facilement accessible aux administrés. Nous avons pu aller au-delà de la simple mise en conformité de notre réglementation à la LCAT et proposer une refonte des dispositions en la matière, qui nous permettra de gérer au mieux le financement de nos équipements publics. Par ailleurs, nous estimons que cette réforme de notre réglementation nous permettra d'augmenter, dans les limites prévues par la loi, les recettes provenant de la taxe d'équipement.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de bien vouloir approuver le règlement ci-après.

Neuchâtel, le 17 août 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

PROJET

REGLEMENT
concernant les taxes et
contributions d'équipement des
terrains constructibles
(Du 2007)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution, du 16 octobre 1996,

Vu le règlement d'aménagement de la Ville de Neuchâtel, du 2 février 1998,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Titre I. Dispositions générales et
définitions

**Règles
applicables**

Article premier.- Les règles applicables à l'équipement de la zone d'urbanisation sont définies par les articles

109 à 122 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 (LCAT), 68 à 70 du règlement d'exécution de la LCAT, du 16 octobre 1996 (RELCAT), 189 à 193 du règlement d'aménagement de la Ville de Neuchâtel et par les dispositions du présent règlement.

Prestations de la commune

Art. 2.- La commune procède à la réalisation des ouvrages et des installations publics conformément aux plans d'affectation communaux et au programme d'équipement.

Notions d'équipement public et privé

Art. 3.-¹ L'équipement public est constitué par les routes et les chemins pour piétons, les infrastructures d'évacuation des eaux et des déchets, les réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie et l'éclairage public.

² L'équipement privé est notamment constitué par l'accès, les collecteurs d'égouts, les branchements de distribution d'eau et d'énergie qui relie un bâtiment au réseau d'équipement public.

Notions d'équipement de base et de détail

Art. 4.-¹ L'équipement de base est 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.

² L'équipement de détail est 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.

³ Il n'est pas fait de distinction entre l'équipement de

base et de détail pour la perception de la contribution d'équipement.

Participation aux frais d'équipement

Art. 5.-¹ La Commune et les propriétaires participent aux frais d'équipement public de la zone d'urbanisation.

² Les équipements privés sont construits et entretenus par leurs propriétaires et à leurs frais, aux conditions fixées dans les différents règlements communaux.

Titre II. Participation des propriétaires aux frais d'équipement public

Chapitre 1. Contribution d'équipement

Principe

Art. 6.- 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 publics tels que définis ci-dessus participent au financement de ces travaux par le versement d'une contribution d'équipement.

Frais pris en considération

Coût des travaux

Art. 7.-¹ Sont notamment pris en considération pour le calcul de la contribution les frais engagés pour l'établissement des projets, pour la conduite des projets,

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, pour les intérêts du crédit de construction, pour les ouvrages et installations proprement dits et pour l'aménagement des abords et la remise en état des lieux.

² Les subventions reçues pour les projets et leur exécution sont déduites des dépenses avant de fixer la contribution aux frais d'équipement.

Taux de la contribution

Art. 8.- L'ensemble des contributions des propriétaires est fixé à 50 % du coût total des travaux, non compris les équipements privés, qu'il s'agisse de l'équipement de base ou de l'équipement de détail.

Périmètre intéressé

Principe

Art. 9.- Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.

Périmètre intéressé

Art. 10.- ¹ Le périmètre intéressé comprend l'ensemble des parcelles situées dans le secteur qui bénéficie des travaux projetés.

² Il est déterminé au moment de l'établissement du projet.

Répartition des frais entre les propriétaires

Répartition des
frais entre
propriétaires

Art. 11.-¹ Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable selon la réglementation en vigueur.

² Le plus grand volume bâtissable est défini en fonction de la surface brute de plancher utile maximale qui peut être réalisée.

Chapitre 2. Taxe d'équipement

Principe

Art. 12.- Dans les secteurs déjà équipés ou partiellement équipés, les propriétaires participent aux frais des équipements existants par le paiement d'une taxe d'équipement.

Faits donnant lieu
à perception

Art. 13.-¹ La taxe d'équipement est perçue pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante.

² Par transformation importante, on entend tout changement d'affectation ou tous travaux qui nécessitent un complément ou une adaptation des équipements.

³ Une reconstruction après démolition complète est considérée comme une construction nouvelle.

Montants par
domaines

Art. 14.-¹ La taxe d'équipement est composée des prix unitaires maximum suivants :

- 5 francs par mètre cube SIA construit pour les

voies publiques (chaussées + trottoirs et éclairage public) ; dans le secteur d'ordre non contigu du plan d'aménagement communal, le montant est divisé par l'indice d'utilisation du sol atteint par le projet de construction ;

- 3 francs par mètre cube SIA construit pour les canalisations eaux usées ;
- 5 francs par carré du diamètre en millimètres du branchement au réseau de distribution d'eau potable ;
- 300 francs par ampère triphasé pour le réseau de distribution d'électricité ;

² La TVA n'est pas comprise dans ces montants.

³ La taxe d'équipement est adaptée à l'indice suisse des prix à la consommation (base 100 : décembre 2005).

⁴ Le Conseil communal fixe le montant de la taxe d'équipement.

**Affectation de la
taxe**

Art. 15.- Le produit de la taxe d'équipement est comptabilisé et réparti aux comptes des investissements des domaines concernés.

Chapitre 3. Contribution et taxe d'équipement

Combinaison des modes de perception

Art. 16.- Dans les secteurs partiellement équipés où des éléments d'équipement supplémentaires sont réalisés, le prélèvement de contributions et de taxes d'équipement peut être combiné.

Chapitre 4. Contrat d'équipement

Art. 17.- La participation des propriétaires aux travaux d'équipement de leurs immeubles peut être déterminée par un contrat d'équipement conclu avec la Commune.

Titre III. Procédure de prélèvement

Chapitre 1. Contribution d'équipement

Principes

Exigibilité

Art. 18.- La contribution est exigible à la fin des travaux.

Débiteur de la contribution

Art. 19.- La contribution est due par celui qui est propriétaire du bien-fonds au moment de la notification du plan du périmètre intéressé et du tableau des contributions.

Transfert du terrain pendant la

Art. 20.-¹ En cas de transfert de la parcelle entre le

procédure 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.

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 nouveau propriétaire de la parcelle transférée.

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.

Procédure

Annonce des travaux projetés Art. 21.- La Commune informe en temps voulu les propriétaires intéressés des travaux de construction et d'installation des ouvrages d'équipement projetés.

Plan et tableau des contributions provisoires Art. 22.- ¹ Un plan du périmètre intéressé et un tableau des contributions provisoires sont établis par la Commune.

² Le plan indique le ou les équipements projetés ainsi que le périmètre intéressé défini conformément à l'article 10 ci-dessus.

³ Le tableau des contributions indique le nom des propriétaires, la surface des terrains compris dans le

périmètre intéressé, le montant total provisoire de la participation des propriétaires, la clé de répartition appliquée, la contribution provisoire à acquitter par chaque propriétaire.

**Avis aux
propriétaires et
observations**

Art. 23.- ¹ Le plan du périmètre intéressé et le tableau des contributions provisoires sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires concernés.

² Les propriétaires concernés disposent d'un délai de 30 jours pour déposer auprès du Conseil communal des observations écrites sur les frais pris en considération, sur la délimitation du périmètre intéressé ou sur la clé de répartition retenue.

³ La communication relative au montant provisoire de la contribution ne peut donner lieu à contestation à ce stade de la procédure.

**Décisions et
recours**

Art. 24.- ¹ La Commune tente la conciliation et adapte au besoin le plan du périmètre intéressé et le tableau des contributions provisoires.

² Le Conseil communal rend les décisions requises. Les décisions sont notifiées à chaque propriétaire concerné sous pli recommandé avec indication des voies de recours.

³ Les décisions qui n'ont pas fait l'objet d'un recours ou dont le recours a été rejeté deviennent définitives et exécutoires en ce qui concerne le plan du périmètre intéressé et la clé de répartition des frais entre propriétaires établie conformément à l'article 11.

Perception d'avances

Acomptes **Art. 25.-** Des acomptes peuvent être exigés jusqu'à concurrence de 80% du prix devisé, en proportion des travaux réalisés et en se fondant sur la clé de répartition établie conformément à l'article 11.

Réalisation partielle des travaux **Art. 26.-** Lorsqu'il s'agit de travaux importants, le Conseil communal est en droit d'établir un décompte après la réalisation d'une étape.

Perception des contributions

Montant de la contribution **Art. 27.-** Après l'exécution des travaux et l'établissement du décompte final des coûts, la décision fixant les contributions d'équipement est notifiée par lettre recommandée aux propriétaires concernés.

Recours **Art. 28.-** Les décisions du Conseil communal peuvent faire l'objet d'un recours conformément aux dispositions de la Loi sur la procédure et la juridiction administrative (LPJA) pendant les vingt jours qui suivent la date de réception de la décision.

Echéance des contributions d'équipement **Art. 29.-** Les propriétaires sont tenus de payer la contribution d'équipement dans les soixante jours qui suivent l'entrée en force de la décision du Conseil communal.

a) principe

b) prolongation du délai **Art. 30.-** ¹ Le Conseil communal peut, suivant les circonstances, prolonger le délai de paiement au-delà de

soixante jours.

² Les propriétaires auxquels le délai de soixante jours paraît trop court adresseront une demande de prolongation motivée au Conseil communal, dans les trente premiers jours.

Chapitre 2. Taxe d'équipement

Exigibilité **Art. 31.**- La taxe d'équipement est exigible lors de l'octroi du permis de construire.

Montant **Art. 32.**- ¹ Le montant et les composants de la taxe sont fixés dans la décision d'octroi du permis de construire, sur la base des données fournies par le requérant.

² La taxe est due au début des travaux.

³ Le montant de la taxe peut être adapté ultérieurement en fonction des données réelles de la construction réalisée.

Chapitre 3. Hypothèque légale

Hypothèque légale **Art. 33.**- Les contributions d'équipement dues à la Commune sont garanties par une hypothèque légale conformément à l'article 123 LCAT.

Titre IV. Dispositions finales

Dispositions **Art. 34.**- Les procédures de permis de construire et les

transitoires équipements achevés ou en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement restent soumis aux anciennes dispositions qui leur ont été appliquées.

Dispositions modifiées Art. 35.- ¹ Le règlement d'aménagement, du 2 février 1998 est modifié comme suit :

- art. 191, titre marginal (nouveau) : Financement de l'équipement
- art. 191 alinéa premier (nouveau) : Le financement de l'équipement est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, du 2007

² Le règlement concernant l'épuration des eaux usées, l'établissement et l'entretien des égouts, du 4 juillet 1977 est modifié comme suit :

- art. 23, titre marginal (nouveau) : Financement des collecteurs d'égouts
- art. 23 (nouveau) : Le financement des collecteurs d'égout est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, du 2007

³ Le règlement concernant les voies publiques, les voies d'accès privées et les fouilles du 9 septembre 1963 est modifié comme suit :

- art. 14, titre marginal (nouveau) : Financement des voies publiques
- art. 14 (nouveau) : Le financement des voies publiques est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains

constructibles, du 2007

Abrogations

Art. 36.- Sont abrogés :

- l'article 46 du règlement d'urbanisme, du 2 mars 1959
- les articles 192 et 193 du règlement d'aménagement, du 2 février 1998
- les articles 14 à 22 du règlement concernant les voies publiques, les voies d'accès privées et les fouilles, du 9 septembre 1963
- les articles 24 à 26 du règlement concernant l'épuration des eaux usées, l'établissement et l'entretien des égouts, du 4 juillet 1977
- l'arrêté instituant une contribution d'équipement pour l'alimentation en eau à Chaumont, du 5 octobre 1970

Entrée en vigueur

Art. 37.- Le présent règlement entre en vigueur le

Exécution

Art. 38.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent règlement.