

REGLEMENT
concernant les taxes et contributions
d'équipement des terrains constructibles
(Du 3 septembre 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.

70.5

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 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, 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.- ¹ 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	<u>Art. 18.</u> - La contribution est exigible à la fin des travaux.
Débiteur de la contribution	<u>Art. 19.</u> - 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 procédure	<u>Art. 20.</u> - 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. 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	<u>Art. 21.</u> - 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	<u>Art. 22.</u> - 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 et 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.- ¹ 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.

70.5

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

¹⁾ Art. 28.- ¹ Les décisions du Conseil communal peuvent faire l'objet d'un recours, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

Echéance des contributions d'équipement
a) principe

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.

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.

¹⁾ Teneur selon arrêté du Conseil général du 22 novembre 2010

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 transitoires

Art. 34.- 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.

Dispositions modifiées

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

- art. 191, titre marginal : Financement de l'équipement
- art. 191, alinéa premier : Le financement de l'équipement est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, du 3 septembre 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 : Financement des collecteurs d'égouts
- art. 23 : Le financement des collecteurs d'égout est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, du 3 septembre 2007.

70.5

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 : Financement des voies publiques
- art. 14 : Le financement des voies publiques est défini dans le règlement concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles, du 3 septembre 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 1^{er} janvier 2008.

Exécution

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

Sanctionné par arrêté du Conseil d'Etat du 5 mars 2008