



Préavis municipal n°41-2026 au Conseil communal de Cugy VD

Taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value et son règlement

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Municipalité a l'honneur de soumettre à votre décision, par le biais du présent préavis, un règlement relatif à la participation au financement des équipements communautaires communaux lié à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value.

1. Préambule

1.1. Contexte

Dans le cadre de la révision de son Plan d'affectation communal (PACom, préavis n° 42/2026), la Commune de Cugy est appelée à accompagner son développement territorial par la mise en place d'outils permettant d'assurer un financement équitable des infrastructures publiques qui seront rendues nécessaires par ce développement.

Les mesures d'aménagement du territoire, en particulier celles qui augmentent les droits à bâtir ou permettent de nouvelles constructions, engendrent en effet des besoins accrus en équipements communautaires tels que les infrastructures scolaires, parascolaires, espaces publics ou de mobilité.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de faire participer les propriétaires fonciers bénéficiant de ces mesures (entraînant des plus-values) à la couverture des coûts induits, selon un principe d'équité et de causalité.

Le règlement qui vous est présenté dans le présent préavis vise ainsi à doter la commune d'un cadre légal clair, uniforme et conforme aux bases légales en vigueur, permettant de percevoir une taxe relative au financement des équipements publics.

1.2. Bases légales

1.2.1. Situation antérieure

Historiquement, la participation des propriétaires au financement des équipements communautaires était réglée par voie de conventions conclues au cas par cas, généralement dans le cadre de procédures de planification. Tel a été notamment le cas à Cugy dans le cadre du développement du plan de quartier Es Chesaux.

Toutefois, cette pratique a été remise en question en raison d'une absence de base légale suffisante pour les équipements publics, créant une insécurité juridique pour les communes.

En 2007, une sentence arbitrale a été rendue. Il a été jugé que ces conventions n'étaient pas critiquables lorsqu'elles concernent des équipements techniques, se fondant sur les articles 53 à 57 LATC (RSV 700.11). En revanche, une base légale faisait défaut pour les infrastructures collectives et publiques. Cette sentence a créé une insécurité juridique, car les communes n'étaient plus assurées de pouvoir percevoir des propriétaires la participation convenue avec eux relative aux frais engendrés par le développement de projets de construction.

1.2.2. Base légale actuelle

Depuis l'entrée en vigueur des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom), et suite au dépôt de la motion Jacques Haldy au Grand Conseil adoptée en 2011, les communes disposent désormais d'une base légale explicite leur permettant de prélever une taxe destinée à couvrir les dépenses liées aux équipements publics.



Cette taxe est soumise notamment aux conditions suivantes :

- elle ne peut excéder 50 % des coûts des équipements concernés ;
- elle doit être liée à une mesure d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur d'un bien-fonds ;
- elle doit reposer sur un règlement communal.

Le cadre légal impose ainsi aux communes de formaliser leur système de perception au travers d'un règlement respectant les principes de légalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité.

Il existe également, au niveau cantonal, une taxe sur la plus-value foncière. Celle-ci s'applique lorsqu'un terrain prend de la valeur à la suite d'une décision d'aménagement du territoire, par exemple lorsqu'il devient constructible ou que ses possibilités de construction sont augmentées. Une partie de cette plus-value est alors prélevée au profit de la collectivité.

La taxe communale proposée ne fait pas double emploi avec cette taxe cantonale. En application de l'article 66 LATC, la taxe relative aux équipements communautaires est déduite du montant de la plus-value avant le calcul de la taxe cantonale sur la plus-value. La taxe cantonale est ainsi calculée sur une plus-value nette réduite du montant de la taxe communale. Seuls les bénéficiaires du montant de ces taxes seront différents. De plus, sur le plan politique, elles poursuivent des objectifs différents : la taxe cantonale porte sur l'augmentation de valeur du terrain, tandis que la taxe communale sert à financer concrètement les équipements communautaires nécessaires au développement local, tels que les écoles, la mobilité ou les infrastructures.

Ces deux dispositifs sont ainsi complémentaires. La taxe communale s'inscrit dans une logique de couverture des charges locales d'infrastructure directement liées aux projets de développement, tandis que la taxe cantonale relève d'un mécanisme de redistribution de la plus-value foncière devant bénéficier au final aux propriétaires qui se seraient vus privés de leurs droits à bâtir en tout ou partie, principalement du fait d'un dézonage. Leur coordination permet d'assurer à la fois une participation équitable des propriétaires aux coûts générés par l'urbanisation et le respect du principe de causalité, sans entraîner de double imposition pour un même objet.

2. Objectif du règlement

Le règlement proposé poursuit les objectifs suivants :

- assurer une participation équitable des propriétaires fonciers aux coûts des équipements communautaires rendus nécessaires par le développement territorial ;
- garantir une application uniforme et transparente de la taxe sur l'ensemble du territoire communal ;
- sécuriser juridiquement la perception de cette taxe ;
- permettre à la commune d'anticiper et de financer durablement ses infrastructures.

Le règlement s'applique de manière générale à toutes les mesures d'aménagement du territoire générant une augmentation significative des capacités constructives.

Le système retenu repose sur une approche générale, conforme aux recommandations cantonales, permettant d'éviter une multiplication de règlements spécifiques liés à chaque planification.

Le règlement :

- définit les cas d'assujettissement à la taxe (augmentation significative des droits à bâtir) ;
- précise les types d'équipements communautaires pris en considération ;
- fixe les principes de calcul de la taxe ;
- prévoit une grille tarifaire annexée permettant d'adapter les montants dans le temps.

La taxe est en principe calculée sur la base des surfaces de plancher déterminantes supplémentaires, en lien avec les coûts estimés des équipements nécessaires (écoles, accueil de jour, transports publics, etc.).



3. Objectif de la grille tarifaire

La grille tarifaire annexée au règlement a pour objectif de traduire de manière concrète les principes généraux fixés par le règlement, en déterminant les montants de la taxe applicables par mètre carré de surface de plancher déterminante (SPd) nouvellement légalisée.

Alors que le règlement pose les bases légales, les conditions d'assujettissement ainsi que les principes de calcul, la grille tarifaire permet, quant à elle, de détailler de manière transparente la manière dont les coûts des équipements communautaires sont estimés, répartis et imputés aux nouvelles capacités constructives. Elle constitue ainsi un outil de mise en œuvre qui garantit la lisibilité, la traçabilité et la cohérence du système de taxation.

À cet égard, conformément aux dispositions du règlement (art. 14), la Municipalité est compétente pour adapter la grille tarifaire afin de refléter l'évolution des circonstances, notamment en matière de coûts de construction ou de besoins en infrastructures. Cette adaptation peut intervenir de manière périodique, sans devoir soumettre à nouveau le règlement au Conseil communal, ce qui garantit la réactivité et la souplesse du dispositif.

Cette possibilité d'adaptation est toutefois limitée : les montants ne peuvent pas être augmentés de plus de 10 % par rapport à ceux fixés lors de l'adoption du règlement. Au-delà, une modification du Règlement s'impose et partant, l'approbation du Conseil communal. Par ailleurs, toute modification doit être validée par le département cantonal compétent, ce qui garantit le respect du cadre légal.

Ce mécanisme permet ainsi de concilier deux exigences essentielles : d'une part, la stabilité et la prévisibilité nécessaires pour les propriétaires fonciers et les acteurs du développement ; d'autre part, la capacité pour la commune d'ajuster de manière pragmatique son dispositif aux réalités économiques et territoriales.

4. Lien avec la révision du PACom

L'adoption du présent règlement s'inscrit directement dans le cadre de la révision du PACom qui a été soumise au Conseil communal dans le préavis n° 42/2026. Le PACom de Cugy repose sur une vision stratégique visant à assurer un développement territorial cohérent, maîtrisé et durable. Dans un contexte marqué par des réserves à bâtir très limitées, la croissance future de la commune repose essentiellement sur des mesures de densification du tissu bâti existant dans une mesure proportionnée et limitée à ses besoins de développement à l'horizon de planification à 20 ans tel que fixé par le Plan directeur cantonal (PDCn).

Par ailleurs, le PACom répond aux besoins de la population à moyen et long terme en prévoyant explicitement le développement d'équipements publics. Il intègre notamment des réserves foncières et des possibilités de réalisation pour des infrastructures essentielles telles qu'un centre scolaire complémentaire ou encore un établissement médico-social (EMS), voire de logements protégés supplémentaires ou des logements adaptés avec accompagnement (LADA), soit d'une forme d'habitat pour personnes âgées ou en situation de handicap, désignant des appartements indépendants qui offrent un cadre sécurisé et des prestations médico-sociales.

Dans ce contexte, les mesures d'aménagement du territoire prévues par le PACom, en particulier la densification et l'augmentation des capacités constructives, vont générer des besoins supplémentaires significatifs en équipements communautaires (scolaires, parascolaires, espaces publics, mobilité, etc.).

Le présent règlement constitue un élément essentiel de la stratégie communale, permettant :

- d'accompagner les effets de la planification territoriale ;
- d'assurer la cohérence entre développement urbanistique et capacités d'équipement ;
- de garantir la soutenabilité financière des investissements futurs.



Ce règlement permettra ainsi à la commune de disposer d'un outil opérationnel immédiatement mobilisable lors de la mise en œuvre du PACom.

5. Incidences financières

La mise en œuvre de ce règlement générera des recettes affectées au financement des équipements communautaires.

Ces recettes permettront :

- de réduire la charge financière supportée par la collectivité ;
- d'assurer un financement plus équitable des infrastructures ;
- de constituer un fonds dédié aux équipements communautaires, en lien avec les différentes thématiques listées dans la grille tarifaire annexée.

Conformément à l'article 4b alinéa 4 LCom, une part de la taxe (5%) sera reversée à l'État au titre de compensation fiscale.

La taxe communale proposée s'inscrit dans un cadre plus large, puisqu'il existe déjà une taxe cantonale sur la plus-value foncière. Concrètement, lorsqu'un terrain prend de la valeur à la suite d'une mesure d'aménagement (par exemple un passage en zone à bâtir ou une augmentation des droits à bâtir), cette plus-value est évaluée par une expertise officielle, puis taxée par le Canton selon des modalités définies par la loi. Cette taxe est perçue au moment de la réalisation effective de la plus-value, en principe lors de la vente du bien ou de sa mise en valeur.

Dans ce contexte, la taxe communale ne constitue ni une charge supplémentaire arbitraire, ni une « nouvelle taxe » isolée. Elle s'intègre dans le dispositif prévu par l'article 66 LATC. Son montant est déduit de la plus-value avant le calcul de la taxe cantonale sur la plus-value. La taxe cantonale demeure toutefois due sur la plus-value nette résultant de cette déduction.

Le mécanisme légal est donc le suivant :

- détermination de la plus-value brute ;
- déduction de la taxe relative aux équipements communautaires ;
- détermination de la plus-value nette ;
- calcul de la taxe cantonale sur la plus-value sur cette assiette nette.

Surtout, cette taxe répond à une logique locale et concrète : elle permet de financer directement, au niveau communal, les infrastructures rendues nécessaires par le développement du territoire, telles que les écoles, les transports publics ou encore les équipements destinés à la population. En d'autres termes, les propriétaires participent au financement d'infrastructures qui bénéficieront directement à leurs biens ou aux futurs habitants, au moment de la délivrance d'un permis de construire permettant la réalisation de droits à bâtir supplémentaires.

D'un point de vue économique, cette approche permet d'éviter de faire porter ces coûts sur l'ensemble des contribuables de la commune, via l'impôt ordinaire. Elle contribue ainsi à préserver l'équilibre des finances communales, tout en garantissant que le développement du territoire s'accompagne d'équipements publics de qualité. Il s'agit donc d'un mécanisme équitable, responsable et favorable aux intérêts de la collectivité comme à ceux des propriétaires concernés.

6. Procédure et approbation



Une fois l'entrée en vigueur du Plan d'affectation communal (PACom) acquise, le présent règlement, pour autant qu'il soit adopté par le Conseil communal, sera soumis au Département cantonal compétent pour approbation. Il entrera en vigueur à l'issue de cette procédure.

7. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- Vu le préavis n°41-2026 du 20 avril 2026 ;
- Oüi le rapport de la Commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis ;
- Oüi le rapport de la Commission des finances ;
- Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- D'adopter le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal lié à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value ;
- D'adopter la grille tarifaire annexée au règlement précité ;
- De charger la Municipalité de soumettre ce règlement au département cantonal compétent pour son approbation.

Ainsi approuvé par la Municipalité les 27 avril et 8 juin 2026, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

Thierry Amy

Nicolas Chervet

Municipal en charge du dossier : Thierry Amy

Annexes :

- Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal lié à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value
- Grille tarifaire annexée au règlement précité

COMMUNE DE CUGY

Règlement sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds

Art. 1 Objet, champ d'application

¹ L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), la perception d'une taxe relative au financement des études et de la réalisation des équipements communautaires communaux ou intercommunaux lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds sis sur le territoire de la commune de Cugy.

² Sont réservés les règlements spéciaux que la commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.

Art. 2 Compétence

La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation de la grille tarifaire, conformément aux articles 7 et 14.

Art. 3 Cas de taxation, assujettis

¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d alinéa 2 LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes :

- a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la surface de plancher déterminante (SPd, calculée conformément à la norme SIA en vigueur) légalisée sur le bien-fonds concerné ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.

² Pour les biens-fonds soumis à un régime d'usufruit, la taxe est due par le ou les nu-propriétaire(s).

³ Pour les biens-fonds régis par un droit de superficie, la taxe est due par le ou les superficiaire(s).

⁴ Pour les biens-fonds soumis au régime de la propriété par étages, la taxe est déterminée sur la parcelle de base concernée ; sa répartition entre propriétaires d'étages s'effectue selon les quotes-parts ou selon les modalités juridiques applicables.

⁵ La taxe est perçue si son montant est égal ou supérieur à CHF 10'000.-.

Art. 4 Taux de la taxe - Principes

¹ Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd nouvellement légalisée afin de permettre la couverture de 50% des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

² Les frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface

de SPd nouvellement légalisée, du pourcentage de ces nouveaux habitants ou des titulaires de ces nouveaux emplois qui recourent aux équipements communautaires pour la réalisation desquels il est prévu de percevoir la taxe, et des coûts par utilisateur que la commune prend à sa charge, en moyenne, lors de la réalisation ou l'acquisition desdits équipements.

Art. 5 Taux de la taxe - Logement

¹ La taxe perçue par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a. équipements scolaires de la scolarité obligatoire ;
- b. équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire ;
- c. équipements de transports publics ;
- d. équipements d'espaces publics.

² Le taux de taxation total de CHF 125.57 / m² est déterminé par l'addition des quatre taux de contribution suivants :

- a. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 80.40 / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé.
- b. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 19.22 / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé.
- c. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 21.75 / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé.
- d. Taux de contribution aux frais d'équipements des espaces publics
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 4.20 / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé.

Art. 6 Taux de la taxe - Activités

¹ La taxe perçue par m² de SPd destinée aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles nouvellement légalisées vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a. équipements de transports publics ;
- b. équipements d'espaces publics.

² Le taux de taxation total de CHF 12.98 / m² est déterminé par l'addition des deux taux de contribution suivants :

- a. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 10.88 / m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées.
- b. Taux de contribution aux frais d'équipements d'espaces publics
Le calcul y relatif figure dans la grille tarifaire annexée et aboutit, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de CHF 2.10 / m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées.

Art. 7 Exigibilité de la taxe

¹ Les taxes sont exigibles et les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

² La Municipalité peut toutefois différer, par convention écrite passée avec l'assujetti, la date de perception et les modalités de paiement de la taxe due.

Art. 8 Montant de la taxe

¹ Pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante : $(A*B) + (C*D)$.

A = taux de taxation par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé

B = m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé sur le bien-fonds

C = taux de taxation par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées

D = m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées sur le bien-fonds

² Les taux de taxation sont ceux prévus par la version de la grille tarifaire en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

³ La décision de taxation est notifiée au propriétaire de chaque bien-fonds concerné.

⁴ L'article 9 est réservé.

Art. 9 Conventions spécifiques

La Municipalité se réserve le droit de conclure des conventions spécifiques avec les (futurs) assujettis, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement, afin de prévoir une compensation assimilable au montant de la taxe et d'éventuels autres engagements, lorsqu'il s'agit de projets d'une certaine envergure ou dans des circonstances particulières. Dans ces cas, les débiteurs ne sont pas redevables de la taxe et restent soumis aux engagements pris dans lesdites conventions.

Art. 10 Réduction de la taxe

Lors de la réalisation de logements d'utilité publique, la Municipalité accorde une réduction allant jusqu'à 10 % de la taxe.

Art. 11 Hypothèque légale privilégiée

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'article 4e alinéa 3 LCom et aux articles 87 à 89 du Code privé judiciaire du 12 janvier 2010.

Art. 12 Affectation

Le produit de la taxe est affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.

Art. 13 Décisions et voies de droit

¹ Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la Municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la commission communale de recours en matière d'impôt (article 45 LCom). L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les 30 jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la commission communale de recours en matière d'impôt.

² Le prononcé de la commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les 30 jours dès la décision attaquée.

Art. 14 Adaptation du taux de la taxe

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4 alinéa 1, la Municipalité peut adapter une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport aux taux mentionnés dans le présent règlement. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

Art. 15 Disposition transitoire

Les propriétaires normalement assujettis à la taxe en vertu du présent règlement qui ont signé, avant l'entrée en vigueur de celui-ci, des conventions spécifiques prévoyant une compensation assimilable à la taxe ne sont pas redevables de la taxe et restent soumis aux engagements pris dans lesdites conventions.

Art. 16 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

ANNEXE 1 : GRILLE TARIFAIRE RELATIVE AUX ARTICLES 5 ET 6 DU RÈGLEMENT

Version adoptée le 27 avril 2026

A. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée au logement

1. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire (art. 5 al. 2 let. a) :

0.02	Habitants par m ² de SPd destinée au logement - 50 m ² /hab : <i>plan directeur cantonal, mesure A 11</i>
* 12 %	Part de la population communale en scolarité obligatoire - 335 élèves : <i>effectifs primaires et secondaire domiciliés à Cugy en 2025</i> - 2'824 habitants domiciliés à Cugy en 2025
* 67'000.-	Coût moyen par élève supporté par la commune pour la réalisation d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire - <i>estimé sur la base des coûts de construction des collèges de la Combe (20 Mio) et de l'Epi d'Or (6.2 Mio)</i>
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 80.40	CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé

2. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire (art. 5 al. 2 let. b) :

0.02	Habitants par m ² de SPd destinée au logement - 50 m ² /hab : <i>plan directeur cantonal, mesure A 11</i>
* 4.49 %	Part de la population communale constituée par des enfants recourant à l'accueil collectif de jour pré- et parascolaire - 127 enfants de Cugy bénéficiant d'une place d'accueil collectif de jour (32 enfants en accueil préscolaire et 95 en accueil parascolaire en 2025) - 2'824 habitants domiciliés à Cugy en 2025
* 42'800.-	Coût moyen par enfant supporté par la commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire - <i>estimé sur la base des coûts de construction du Centre de Vie Infantile (6 Mio) et du nombre de places d'accueil (140 places)</i>
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 19.22	CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé

3. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics (art. 5 al. 2 let. c)

0.02	Habitants par m ² de SPd destinée au logement - 50 m ² /hab : <i>plan directeur cantonal, mesure A 11</i>
* 145.-	Coût annuel par habitant-emploi supporté par la commune pour ses investissements en transports publics - <i>estimé sur la base de la participation de Cugy aux TL (264'000.-) et de la péréquation liée aux transports publics (282'000.-)</i> - 3'761 habitants (2'824 en 2025) et emplois (937 en 2023) à Cugy
* 15	Pour tenir compte des frais occasionnés par habitant-emploi pour les 15 ans à venir
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 21.75	CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé

4.	Taux de contribution aux frais d'équipement des espaces publics (art. 5 al. 2 let. d)	
0.02	Habitants par m ² de SPd destinée au logement	
	- 50 m ² /hab : plan directeur cantonal, mesure A 11	
* 420.-	Coût moyen par habitant supporté par la commune pour ses investissements futurs en matière d'espaces publics	
	- CHF 140.-/m ² : prix moyen du m ² dédié à l'aménagement d'espaces publics	
	- 3 m ² /usager : nombre de m ² moyen par usager	
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires	
= 4.20	CHF / m ² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé	

Taux total : CHF 125.57 / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé

B. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée aux activités

1.	Taux de contribution aux frais d'équipement de transports publics (art. 6 al. 2 let. a)	
0.01	Emplois par m ² de SPd destinée aux activités	
	- 100 m ² /emploi : estimation selon la destination de la zone d'activités de Cugy	
* 145.-	Coût annuel par habitant-emploi supporté par la commune pour ses investissements en transports publics	
	- estimé sur la base de la participation de Cugy aux TL (264'000.-) et de la péréquation liée aux transports publics (282'000.-)	
	- 3'761 habitants (2'824 en 2025) et emplois (937 en 2023) à Cugy	
* 15	Pour tenir compte des frais occasionnés par habitant-emploi pour les 15 ans à venir	
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires	
=	10.88	CHF / m ² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées
2.	Taux de contribution aux frais d'équipement des espaces publics (art. 6 al. 2 let. b)	
0.01	Emplois par m ² de SPd destinée aux activités	
	- 100 m ² /emploi : estimation selon la destination de la zone d'activités de Cugy	
* 420.-	Coût moyen par emploi supporté par la commune pour ses investissements futurs en matière d'espaces publics	
	- CHF 140.-/m ² : prix moyen du m ² dédié à l'aménagement d'espaces publics	
	- 3 m ² /usager : nombre de m ² moyen par usager	
* 50 %	Taux de couverture des frais d'équipement communautaires	
=	2.10	CHF / m ² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées

Taux total : CHF 12.98 / m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées



Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

Commission *ad hoc*

Législature 2021-2026

Préavis 41 – 2026

Rapport de la Commission *ad hoc* Concernant le préavis 41 – 2026

Taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus- value et son règlement

Membre et fonction	Séance 31 mars 2026	Séance 11 mai 2026	Séance 26 mai 2026
Bavaud Marlène	Présente	Présente	Présente
Loup-Stucki Marie-Christine	Présente	Présente	Présente
Karlen Jérôme	Présent	Présent	Présent
Comte Danilo	Présent	Présent	Excusé
Gebara David - Rapporteur	Présent	Présent	Présent

1. Préambule

Le 26 mars, la Commission des finances et la Commission *ad hoc* ont rencontré le Syndic M. Amy, accompagné du bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard SA.

La commission a ensuite été amenée à poursuivre son examen sur la base des documents transmis ultérieurement, soit le texte du préavis et du règlement reçus le 1er mai 2026, puis la grille tarifaire communiquée le 5 mai 2026. Une nouvelle version du règlement a ensuite été transmise le 4 juin 2026 à la suite d'une remarque de la Commission des finances, avec l'ajout d'un alinéa 4 à l'article 3 relatif aux biens-fonds soumis au régime de la propriété par étages. Enfin, la Municipalité a annoncé devoir corriger le préavis sur un point matériel important relatif

à la portée fiscale réelle de la taxe communale, puis a transmis le 8 juin 2026 une version modifiée du préavis.

La Commission ad hoc s'est réunie le 11 mai 2026, puis à nouveau le 26 mai 2026, afin d'examiner le dossier, d'échanger sur sa portée et d'analyser les réponses écrites reçues aux questions complémentaires adressées à la Municipalité.

La Commission ad hoc remercie Mme Lopez, présidente du Conseil communal, pour l'ouverture de la séance, ainsi que Monsieur Amy pour ses explications et ses réponses apportées à cette occasion.

La commission relève que cette succession de versions et de corrections, intervenues en cours d'examen des commissions, confirme que le dossier n'était pas stabilisé au moment de son traitement.

Le présent rapport porte uniquement sur l'opportunité du préavis 41-2026, qui vise à instaurer un règlement communal relatif à une taxe sur le financement des équipements communautaires communaux liés à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value.

La Commission *ad hoc* laisse le soin à la COFIN de traiter les aspects financiers.

2. Contexte

Le préavis 41-2026 tend à introduire, au niveau communal, une taxe destinée à faire participer certains propriétaires au financement d'équipements communautaires rendus nécessaires par des mesures d'aménagement du territoire générant une plus-value.

La commission a compris le principe général poursuivi par la Municipalité, à savoir qu'un développement territorial créant des droits à bâtir supplémentaires peut générer des besoins nouveaux en infrastructures publiques et qu'une participation des propriétaires concernés peut, en soi, se discuter.

Cependant, l'examen du dossier, de la grille tarifaire et des réponses écrites apportées par la Municipalité a conduit la commission à constater que plusieurs points essentiels restent insuffisamment cadrés ou explicités pour permettre une adoption sereine du préavis en l'état.

3. Analyse de la Commission *ad hoc*

3.1. Un mécanisme dont l'exigibilité est lourde dans ses effets

L'un des points principaux relevés par la commission concerne le moment auquel la taxe devient juridiquement exigible.

Les réponses données confirment que, selon le règlement proposé, la taxe communale devient juridiquement exigible dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement générant une augmentation significative des droits à bâtir. Il en résulte qu'un propriétaire peut, en théorie, faire l'objet d'une décision de taxation alors même qu'il n'a ni vendu son bien-fonds, ni construit, ni réalisé concrètement sa plus-value.

Pour la commission, il s'agit d'un point central, car il modifie profondément la portée concrète du dispositif. La possibilité, prévue par le règlement, de différer la perception ou d'en aménager les modalités ne constitue pas, en l'état, une garantie suffisante, dès lors qu'aucun critère clair, objectif et opposable n'est fixé dans le texte pour encadrer ce différé.

3.2. Un Traitement trop dépendant d'une appréciation au cas par cas

La commission relève que, selon les réponses apportées par la Municipalité, un propriétaire peut en théorie recevoir une décision de taxation alors même qu'il n'a ni vendu son bien-fonds ni entrepris de construction, dès lors que la plus-value foncière naît juridiquement au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

La Municipalité indique certes qu'elle entend, dans certains cas, privilégier une pratique de différé ou d'échelonnement de la perception, afin d'éviter qu'un propriétaire occupant ne soit confronté à une charge disproportionnée alors qu'il n'a pas réalisé sa plus-value. La commission prend acte de cette intention.

Elle constate toutefois qu'il s'agit d'une orientation de pratique et non d'un cadre normatif précis. En l'état, ni le règlement ni les réponses reçues ne fixent de critères clairs, objectifs et opposables permettant de déterminer dans quels cas un différé serait accordé, selon quelles modalités, et avec quelles garanties d'égalité de traitement.

Pour la commission, il n'est pas satisfaisant de voter un mécanisme dont l'application concrète reposerait ensuite, dans une large mesure, sur une appréciation au cas par cas de la Municipalité. Cette absence de balisage est d'autant plus problématique qu'elle touche potentiellement des

propriétaires occupants n'ayant ni réalisé leur plus-value ni nécessairement les moyens d'assumer immédiatement une telle charge.

3.3. Une articulation encore insuffisamment claire avec la taxe cantonale

La commission a également examiné avec attention l'articulation entre la taxe communale proposée et la taxe cantonale sur la plus-value.

La Municipalité rappelle que les deux mécanismes reposent sur des bases légales différentes et poursuivent des objectifs distincts. La commission entend cette distinction. Elle constate néanmoins que l'explication donnée quant à la manière concrète dont la taxe communale vient en déduction dans le système cantonal demeure difficile à suivre et insuffisamment évidente pour permettre une compréhension simple et immédiatement défendable du dispositif.

La commission relève en outre que la situation s'est encore aggravée à la suite des dernières indications communiquées par la Municipalité et de la version modifiée du préavis transmise le 10 juin 2026. Alors que le préavis initial laissait entendre que la taxe communale ne ferait pas double emploi avec la taxe cantonale et n'entraînerait pas de charge fiscale supplémentaire réelle pour les propriétaires concernés, la version modifiée précise désormais que la taxe relative aux équipements communautaires est déduite du montant de la plus-value avant le calcul de la taxe cantonale, celle-ci demeurant due sur la plus-value nette. Il faut dès lors retenir que la taxe communale n'est pas fiscalement neutre pour les propriétaires concernés, mais qu'elle viendra, au moins partiellement, s'ajouter à leur charge fiscale totale. Pour la commission, cet élément est particulièrement important, dès lors qu'il modifie défavorablement la portée concrète du dispositif pour les propriétaires affectés et confirme que le dossier n'est pas mûr pour une adoption en l'état.

Sur un objet fiscal aussi sensible, la commission estime qu'un mécanisme de ce type devrait pouvoir être expliqué de manière particulièrement claire, lisible et prévisible pour les propriétaires concernés.

3.4. Des garde-fous dont l'effet concret apparaît très limité à Cugy

À teneur des réponses de la municipalité, environ 40 parcelles seraient susceptibles d'entrer dans le champ d'application du règlement. Il ressort également de ces réponses qu'environ 40 parcelles présenteraient une augmentation de SPd (Surface de plancher déterminante) supérieure à 30 % et que le seuil minimal de CHF 10'000 n'exclurait, à Cugy, aucun cas.

La commission en déduit que les garde-fous prévus par le règlement ont, en pratique, un effet très limité sur le champ d'application réel de la taxe sur le territoire communal.

3.5. Un rendement théorique qui ne suffit pas à lever les incertitudes du mécanisme

Selon les réponses écrites de la Municipalité, si tous les propriétaires réalisaient pleinement les nouveaux droits à bâtir octroyés par le PACom, la commune pourrait percevoir près de CHF 1'750'000. La Municipalité précise toutefois elle-même que ce scénario n'est pas réaliste à court terme et que ce montant doit être considéré sur un temps long.

La commission relève dès lors que ce produit théorique, même pris dans son maximum, ne permet pas à lui seul de justifier un mécanisme dont la mise en œuvre concrète demeure insuffisamment cadrée sur plusieurs points essentiels.

La commission relève en outre que les tableaux d'évaluation confidentiels remis par la Municipalité montrent que le rendement théorique annoncé repose sur plusieurs hypothèses de modélisation, exclusions et choix de traitement interne, ce qui en relativise encore la portée immédiate et concrète.

La commission relève enfin qu'une nouvelle version du règlement lui a été transmise le 4 juin 2026 à la suite d'une remarque de la Commission des finances, avec l'ajout d'un alinéa 4 à l'article 3 relatif aux biens-fonds soumis au régime de la propriété par étages. Si cette modification clarifie un point technique de répartition de la taxe, elle ne modifie pas l'appréciation de la commission sur les questions de fond. La commission constate en outre qu'une version modifiée du préavis, approuvée par la Municipalité le 8 juin 2026 et transmise à la commission le 10 juin 2026, est venue corriger la présentation initiale de la neutralité fiscale. Cette succession de modifications confirme que le préavis initial devait être corrigé sur des éléments matériels importants.

4. Conclusion de la Commission *ad hoc*

Au vu des éléments qui précèdent, la Commission *ad hoc* considère que le problème principal du préavis 41-2026 ne réside pas nécessairement dans le principe abstrait d'une participation aux équipements communautaires, mais dans l'absence, en l'état, d'un cadre suffisamment précis, clair, exact et stabilisé quant à sa mise en œuvre concrète.

En particulier, la commission relève :

- que la taxe peut juridiquement être mise à charge d'un propriétaire avant toute réalisation effective de la plus-value ;
- que les conditions de différé ou d'échelonnement ne sont pas encadrées par des critères suffisamment précis ;
- que l'articulation avec la taxe cantonale demeure insuffisamment claire ;
- et que les garde-fous annoncés n'ont pratiquement pas d'effet concret à Cugy ;
que la neutralité fiscale initialement suggérée par le préavis n'est plus soutenue par la Municipalité et que la version modifiée du préavis transmise le 10 juin 2026 confirme au contraire que la taxe communale est déduite de la plus-value avant le calcul de la taxe cantonale, celle-ci demeurant toutefois due sur la plus-value nette, de sorte que la charge fiscale totale des propriétaires concernés s'en trouve alourdie ;

Dans ces conditions, la commission estime ne pas disposer d'une base suffisamment aboutie pour recommander l'adoption du préavis en l'état.

La commission ne peut en particulier pas recommander l'adoption d'un préavis dont la Municipalité a dû corriger un élément matériel important relatif à l'effet fiscal concret de la taxe communale.

Vu les éléments susmentionnés, la Commission *ad hoc* propose à l'unanimité Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de renvoyer pour nouvelle étude le préavis 41– 2026.

Cugy, le 10 juin 2026

Marlène Bavaud

Marie-Christine Loup-Stucki

Jérôme Karlen

Danilo Comte

David Gebara



Commission des finances

Législature 2021-2026

Préavis 41 – 2026

Rapport de la Commission des finances concernant le Préavis municipal n°41-2026

Taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus- value et son règlement

Composition et séances de la Commission des finances :

Membre	Fonction	Séance du 31 mars	Séance du 27 mai
Eric Bron	Président	présent	présent
Xavier Fellrath	Membre	excusé	présent
Philippe Muggli	Membre	excusé	excusé
Anne-Séverine Schweizer	Rapporteuse	présente	présente
Pascal Glinne	Membre	excusé	présent

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

Le mardi 31 mars, des représentants de la CoFin ont pu assister à une séance explicative sur le nouveau PACom, soumis à l'approbation du Conseil communal via le Préavis municipal n° 42-2026 et la taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value et son règlement.

Lors de cette séance, était présents également les représentants des deux Commissions ad hoc, Monsieur le Syndic, Thierry Amy, directement impliqué par les deux préavis cités précédemment, ainsi qu'une mandataire externe, Madame Florence Rey, du bureau GEA Vallotton et Chanard SA, qui a suivi tout le développement du PACom et soutenu la Commune dans le cadre de ce projet d'envergure.

La CoFin tient à remercier Monsieur le syndic d'avoir organisé cette séance qui s'est révélée très instructive et utile pour comprendre les nombreux enjeux, étapes, discussions et négociations liés aux deux préavis qui sont soumis au Conseil communal pour approbation.

Une fois n'est pas coutume, la CoFin n'a pas à se positionner sur l'adoption du PACom, en revanche, elle est sollicitée pour préavis sur la taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value ainsi que le règlement qui s'y rapporte. Son analyse porte essentiellement sur les aspects financiers et non sur les questions d'opportunité qui sont traitées par la Commission ad hoc. La CoFin précise également que l'adoption de ce préavis est indépendante de celle du PACom. Ainsi, le règlement portant sur la taxe sur la plus-value peut être adopté même si le PACom ne l'est pas.

1. Préambule

Lorsqu'une commune modifie son plan d'aménagement du territoire (par exemple en permettant une densification des constructions sur certaines parcelles), la valeur des biens-fonds concernés peut augmenter, parfois dans des proportions importantes. Cette augmentation est appelée **plus-value liée à l'aménagement du territoire**. A l'inverse, certains propriétaires verront leur bien-fonds perdre de la valeur, par exemple s'ils possèdent un logement dans une zone désormais réservée à de l'activité exclusivement commerciale ou artisanale ou que leur parcelle, jusqu'alors en zone constructible, passe en zone non constructible.

Dans ce contexte qui concerne toutes les communes vaudoises, le canton a mis en place une taxe sur la plus-value dont le but est d'alimenter un fonds qui lui permet, le cas échéant, de dédommager certains propriétaires qui voient leurs droits diminuer dans ces procédures.

En marge de cette taxe cantonale, les communes peuvent prélever une taxe spécifique prévue par la Loi vaudoise sur les impôts communaux (LCom) afin de compenser les coûts publics engendrés pour la collectivité par la densification qui résulte des nouvelles mesures d'aménagement du territoire (écoles, routes, transports, espaces publics, etc.).

Pour pouvoir toucher cette taxe, la commune doit établir un règlement communal sur lequel le Conseil communal doit se prononcer.

2. Bases légales relatives à la taxe

La taxe sur la plus-value est une taxe affectée. Au niveau cantonal, elle repose notamment sur la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) qui en explique le principe (Art.64) ainsi que le taux et les principes de calcul (Art. 65 et Art. 66). La LATC règle également l'affectation de la taxe ainsi que les modalités d'exigibilité.

Dans le canton de Vaud, la taxe sur la plus-value est due lorsqu'une mesure d'aménagement (par exemple mise en zone à bâtir ou augmentation du potentiel constructible) crée une plus-value foncière importante et son taux est de 20 % de la plus-value.

Dans l'Art 4b de la LCom, on retrouve la base légale pour la perception d'une telle taxe au niveau communal. Cette dernière explicite les points suivants : la taxe doit être utilisée pour couvrir des dépenses d'équipement communautaire, les montants prélevés ne peuvent excéder le 50% de ces mêmes dépenses et le prélèvement de la taxe doit faire l'objet d'un règlement communal, que le Conseil communal doit adopter ce soir, en même temps que le présent préavis.

3. Analyse de la Commission des finances

La CoFin s'est efforcée de clarifier les principaux enjeux financiers liés à la fois à la taxe elle-même, mais également au règlement qui l'accompagne.

Les enjeux financiers, à notre sens, doivent être séparés selon qu'ils concernent la commune ou le propriétaire concerné.

3.1 Incidences financières pour les propriétaires concernés

Seuls les propriétaires de bien-fonds (parcelle) dont la valeur augmente sensiblement avec l'entrée en vigueur du nouveau PACom seront concernés par cette taxe. Les informations qui

nous ont été communiquées par la Municipalité révèle que pour Cugy, ce sont environ 40 parcelles qui seraient susceptibles d'entrer dans le champ d'application du présent règlement.

La Municipalité, dans son règlement, décrit deux situations où cette augmentation donnera lieu à une taxe :

- a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la surface de plancher déterminante (SPd, calculée conformément à la norme SIA en vigueur) légalisée sur le bien-fonds concerné ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.

Il est important de noter aussi que la taxe ne sera perçue que si son montant est égal ou supérieur à CHF 10'000.

3.2 Exemple

Afin de vous rendre ces explications un peu plus concrètes, nous avons imaginé un exemple.

Aujourd'hui – situation avant l'entrée en vigueur du nouveau PACom

Monsieur Pahud possède une villa individuelle sur une parcelle de 1'000 m² dans une zone villa. Dans cette zone, le règlement communal actuel autorise une surface de plancher déterminante (SPd) de 0.25.

- Coefficient : **0.25**
- Surface constructible : $1'000 \times 0.25 = \mathbf{250\ m^2}$

Aujourd'hui, la villa de Monsieur Pahud fait 240 m² ce qui ne lui laisse que peu de marge pour agrandir.

Demain – situation après l'entrée en vigueur du nouveau PACom

Dans son nouveau plan d'affectation, la commune de Cugy a décidé que, pour la zone où habite Monsieur Pahud, la SPd passe de 0.25 à 0.50.

Monsieur Pahud peut ainsi agrandir sa maison pour occuper 500 m² du terrain. Il pourrait aussi construire une 2^{ème} villa sur celui-ci.

La taxe telle que présentée dans la grille tarifaire en annexe du règlement communal s'élève à CHF 125.57 /m². Ce taux s'applique pour du logement. Il ne serait pas le même si Monsieur Pahud était l'exploitant d'un commerce.

La plus-value de Monsieur Pahud est de 250 m².

Calcul de la taxe

$$250\ m^2 \times \text{CHF } 125.57 = \text{CHF } 31'392.50$$

Si la villa n'est pas ou peu hypothéquée, Monsieur Pahud pourra aller voir sa banque qui lui permettra sans doute d'emprunter le montant de la taxe sur la base d'une nouvelle hypothèque ou d'une augmentation de l'hypothèque. Mais il y aura sans doute des situations où les propriétaires ne pourront pas financer par eux-mêmes le paiement de cette taxe et pourraient être contraints de vendre leur bien pour payer la taxe sur la plus-value.

4. Perception de la taxe

Selon le Règlement proposé par la Municipalité, Monsieur Pahud devra payer la taxe sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à la taxation (en l'espèce le PACom) entrée en force (art 7 al. 1 du Règlement).

La Municipalité peut toutefois différer, par convention écrite passée avec l'assujetti, la date de la perception et les modalités de paiement de la taxe (art. 7 al. 2). Sur le principe, ce mode de faire permet de convenir d'une date différée de paiement de la taxe, ce qui peut répondre à des situations particulières et certains cas de rigueur, notamment celui de propriétaires âgés qui ne seraient pas en mesure de s'acquitter de la taxe et ne vont pas utiliser concrètement les nouveaux droits à bâtir que leur confère le PACom.

Aux yeux de la CoFin, qui, de manière générale, se doit de veiller à ce que la commune encaisse les taxes dues dans un souci de bonne gestion financière, il convient toutefois que les cas où le paiement peut être différé ou échelonné soient décrits de manière plus explicite dans le Règlement.

Elle considère également que le fait de différer le paiement de la taxe devrait se faire à la demande de l'assujetti plutôt que d'office comme le laisse supposer le texte proposé.

La Cofin propose donc l'amendement suivant modifiant l'art. 7 al. 2 du Règlement comme suit :

Sur requête, par convention écrite passée avec l'assujetti, la Municipalité peut différer la date de perception et les modalités de paiement de la taxe, jusqu'à la réalisation du bien ou sa mise en valeur, notamment sa vente ou la mise en chantier d'une construction ou d'une transformation permettant d'utiliser les nouveaux droits à bâtir.

5. Incidences financières pour la commune de Cugy – grille tarifaire

En marge de l'entrée en vigueur du nouveau PACom, la commune de Cugy va voir son territoire se densifier. De nouvelles familles viendront s'installer à Cugy et le nombre d'habitants augmentera. Cette augmentation nécessitera l'adaptation de nombreuses infrastructures : par exemple, un nouveau bâtiment scolaire devra être construit, des locaux supplémentaires devront être mis à disposition de l'EFAJE pour l'accueil parascolaire et les lignes de bus 60 et 54 devront être renforcées.

Ces adaptations ont un coût important pour la commune et contrairement au traitement de l'eau ou des déchets, elles ne sont pas, aujourd'hui, couvertes par une taxe affectée. La taxe sur la plus-value pourra couvrir jusqu'à 50 % des montants qui seront utilisés pour développer ces infrastructures

Il est important de relever ici qu'il n'est pas possible de définir de manière personnalisée quels seront les frais engendrés directement par les futurs nouveaux citoyens. Si on reprend l'exemple de Monsieur Pahud, qui aurait finalement décidé de construire une annexe dans laquelle il a installé deux locataires. La taxe est due par Monsieur Pahud, en revanche, ce sont bien les locataires qui vont engendrer des frais d'aménagement supplémentaires pour la commune. Pour simplifier le processus de taxation, le Règlement communal stipule que ces frais sont calculés sur la base de données statistiques (Art. 4 du Règlement communal).

L'Art. 5 du Règlement ainsi que la grille tarifaire, présentée en annexe du Règlement communal, détaillent les bases statistiques qui ont permis d'arriver au montant de 125.57 m². On y retrouve les chiffres correspondant aux différentes catégories de coûts : frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire, frais d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire, frais d'équipements de transports publics et frais d'équipement des espaces publics.

Cela étant, selon la grille tarifaire projetée et les chiffres estimatifs qui lui ont été communiqués, le montant de la taxe devrait entraîner la perception par la commune de CHF 1'666'000.- environ pour la taxe relative aux SPd de logement et CHF 77'000.- environ pour les SPd d'activités.

Pour permettre une certaine agilité à la commune, les effets concrets des mesures d'aménagement du territoire proposées étant difficiles à anticiper, il paraît opportun que, dans une certaine mesure, l'adaptation de la grille tarifaire annexée au Règlement soit de la compétence de la Municipalité. L'art. 14 du Règlement cadre d'ailleurs la possibilité laissée à la Municipalité d'adapter la grille tarifaire, puisqu'il dispose que cette adaptation ne peut se faire qu'à concurrence de 10 % par rapport au tarif actuel. Toute augmentation supérieure devra être soumise au Conseil communal par le biais d'une révision formelle du Règlement.

La Cofin soutient cette grille tarifaire et les adaptations qu'elle propose.

6. Articulation entre la taxe communale et la taxe cantonale sur la plus-value

Il y a lieu de relever que la perception d'une taxe communale n'est pas totalement « neutre » pour le propriétaire assujéti mais qu'elle diminuera dans tous les cas le montant de la taxe cantonale sur la plus-value.

En effet, vérification faite auprès de l'autorité cantonale en charge de la taxe cantonale sur la plus-value, la taxe communale payée par ce dernier est déduite de l'assiette qui sert de base à la perception de la taxe cantonale de 20 % sur la plus-value, estimée par expertise.

Ainsi, si, selon cette estimation, la plus-value générée pour M. Pahud est de CHF 200'000.-, la taxe cantonale sera de CHF 40'000.- (CHF 200'000.- x 20 %).

Si M. Pahud s'acquitte de la taxe communale de CHF 31'392.50 (voir exemple ci-dessus), ce montant sera déduit des CHF 200'000.- sur lesquels la taxe cantonale est perçue.

L'assiette de la taxe cantonale sera donc de CHF 168'607.50 (CHF 200'000.- - CHF 31'392.50) et la taxe cantonale sera ramenée de CHF 40'000.- à CHF 33'721.50.

Le total cumulé des taxes dues sera donc de CHF 65'114.- (CHF 31'392,50 de taxe communale pour les équipements collectifs + CHF 33'721,50 de taxe cantonale sur la plus-value).

A noter encore, qu'en cas de vente du bien-fonds (parcelle), la taxe cantonale sur la plus-value pourra être déduite des impôts sur les gains immobiliers.

Dans certains cas, notamment lorsque le montant de la plus-value résultant de la prise en compte de la taxe communale est inférieur à CHF 20'000.-, la taxe cantonale ne sera pas perçue.

7. Conclusion de la Commission

Sur le principe, de manière générale, la CoFin soutient la Municipalité dans l'utilisation de la marge d'autonomie que lui confère le droit cantonal dans l'adoption de règlements communaux spécifiques.

Pour sa part, la CoFin considère que le Règlement qui nous est soumis prévoit des principes objectifs (taxe au m²) et proportionnés.

Elle juge légitime que les propriétaires qui voient leurs droits à bâtir significativement augmentés, ce qui génère une plus-value de leur parcelle en cas de vente, participent au financement des équipements collectifs que cela génère. La CoFin juge particulièrement opportun que la commune use de la faculté que le droit cantonal lui confère pour prendre en charge, au moyen de la taxe proposée, une partie de ces frais d'équipements collectifs qui, sans cette mesure, seraient à la seule charge de tous les contribuables de la commune.

Le seuil prévu d'un accroissement de 30% au moins de la SPd pour être assujéti à la taxe semble cohérent avec ce qui est pratiqué dans d'autres communes (Le Mont-sur Lausanne par exemple).

La CoFin approuve également le fait que la taxe soit attribuée à un fonds dédié. Ce mécanisme permet de garantir que les montants encaissés seront bien utilisés pour le développement d'infrastructures conformément au Règlement y relatif.

En résumé, la CoFin soutient pleinement cette mesure.

8. Proposition de la Commission

Compte tenu de ces considérations, la CoFin propose à l'unanimité au Conseil communal :

- D'accepter le préavis n° 41 sur la taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value et son règlement soumis au Conseil communal avec l'amendement suivant au règlement:

Art. 7 al. 2 nouveau: ***Sur requête, par convention écrite passée avec l'assujéti, la Municipalité peut différer la date de perception et les modalités de paiement de la taxe, jusqu'à la réalisation du bien ou sa mise en valeur, notamment sa vente ou la mise en chantier d'une construction ou d'une transformation permettant d'utiliser les nouveaux droits à bâtir.***

Cugy, le 8 juin 2026

Eric Bron Xavier Fellrath Philippe Muggli Anne-Séverine Schweizer Pascal Glinne



Cugy, le 25 juin 2026

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

PROTOCOLE DE DÉCISION

Dans sa séance du 25 juin 2026, le Conseil communal de Cugy/VD a décidé de renvoyer pour nouvelle étude le préavis n° 41-2026 « Taxe relative au financement des équipements communautaires communaux liée à l'aménagement du territoire entraînant une plus-value et son règlement ».

CONSEIL COMMUNAL



La Présidente :
Déborah Lopez

La Secrétaire :
Myriam Messerli