

**Audit de la performance des processus
d'octroi des permis de construire et d'habiter
ou d'utiliser en zone à bâtir et des
émoluments y relatifs**

**Commune de Tannay
et
Association de
communes du district
de Nyon pour le
Service technique
intercommunal**



**Rapport n°55
du 28 août 2019**

Illustrations : <https://fr.fotolia.com/>

RÉSUMÉ

Les propriétaires qui souhaitent entreprendre des travaux doivent, à moins qu'il s'agisse de travaux de minime importance, obtenir au préalable un permis de construire, puis, pour être autorisés à occuper les locaux, se voir délivrer un permis d'habiter ou d'utiliser. Ces autorisations doivent garantir le respect de la législation applicable aux constructions et ainsi encadrer le développement territorial, assurer une certaine qualité de vie et protéger les droits des citoyen-ne-s. Afin que non seulement les projets des propriétaires mais aussi les constructions nécessaires au développement du canton (logements, entreprises, infrastructures) puissent être réalisés dans les meilleurs délais, il importe que les permis soient délivrés aussi rapidement que possible.

Dans le canton de Vaud, les autorités compétentes pour la délivrance des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir sont les Municipalités. Le nombre des exigences légales et techniques à respecter et la fréquence de l'implication de la justice augmentent, ce qui complexifie le travail de vérification des communes et démultiplie les interactions nécessaires avec les constructeurs et les tiers, alors que les moyens dont disposent les communes sont limités. Afin de financer les coûts de leurs prestations de police des constructions, les communes peuvent les faire supporter, en partie du moins, aux constructeurs en facturant des émoluments administratifs.

La Cour a ainsi décidé d'auditer la performance des processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser mis en place ainsi que les tarifs des émoluments administratifs y relatifs dans sept communes vaudoises, dont Tannay. Avec environ 1'600 habitants et moins d'une dizaine de permis de construire délivrés en moyenne par année, il s'agit d'une petite commune. Comme une trentaine d'autres de la région, elle a confié le contrôle des demandes de permis au *Service technique intercommunal (STI)*. Le mandat confié à ce dernier est géré par l'*Association de communes du district de Nyon pour le service technique intercommunal (Association)*.

DES PROCÉDURES RAPIDES

Le processus d'octroi des permis de construire permet à la Commune de Tannay de délivrer ses permis de construire dans les deux mois après le dépôt de la demande de permis. En effet, la Municipalité met les demandes de permis à l'enquête publique dans les 2 à 3 semaines dès réception puis, une fois l'enquête terminée, décide de l'octroi du permis dans les 10 jours qui suivent la réception de la synthèse CAMAC. Pour autant qu'il n'y ait pas d'opposition nécessitant une conciliation et que la synthèse CAMAC soit remise dans les délais, le délai légal de 40 jours peut être aisément satisfait. L'ouverture de la Municipalité à l'examen préalable de projet, sa validation des projets avant l'enquête publique et son engagement dans les démarches de conciliation sont par ailleurs favorables à la rapidité des procédures.

S'agissant de l'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser, la durée du processus dépasse habituellement le délai de 15 jours fixé par la loi à compter de la demande de permis du constructeur. Plusieurs mois peuvent s'écouler avant la délivrance d'un permis, en raison du regroupement des visites de fin de travaux sur une ou deux dates par an mais aussi de travaux insuffisamment achevés, de documents manquants ou de mises en conformité nécessaires. Cela a pour effet d'augmenter le risque que les locaux soient occupés sans que le permis n'ait été délivré.

LE RECOURS AU STI : UNE SOLUTION ADAPTÉE AUX PETITS COMMUNES MAIS À OUVRIR AUX MARCHÉS PUBLICS

En raison de sa taille, la Commune de Tannay ne dispose pas en interne de compétences techniques en matière de constructions. Consciente que de telles compétences sont indispensables pour contrôler la légalité des projets de construction soumis à autorisation, la Municipalité de Tannay confie cette tâche depuis plusieurs années au *Service technique intercommunal (STI)*. Le mandat n'est pas géré directement par la Commune mais par l'*Association de communes du district de Nyon pour le Service technique (Association)* qui a pour mission de mettre à disposition de la trentaine de Communes membres un Service technique intercommunal qui puisse procéder aux contrôles nécessaires à l'octroi des permis de construire et permis d'habiter.

Cette solution est adaptée au nombre limité de demandes de permis à traiter chaque année par une petite Commune comme Tannay. Elle permet de mutualiser les coûts et la gestion du mandat d'exploitation du STI évite à la Municipalité d'avoir à gérer elle-même un mandat avec un spécialiste et offre une solution flexible et stable. Toutefois, l'exploitation du STI est confiée au même prestataire depuis sa fondation il y a plus de 50 ans, ce qui contrevient aux exigences de la *loi sur les marchés publics* et entretient une routine dans le fonctionnement du STI et les relations qu'il a avec ses mandants.

VEILLER PLUS ACTIVEMENT AU BON FONCTIONNEMENT DU STI

Le contrôle exercé sur la bonne exécution du mandat confié au prestataire est insuffisant. Les relations entre les Municipalités, l'Association et le prestataire reposent essentiellement sur la confiance. Tant le Comité de direction que l'Assemblée générale de l'Association n'exercent pas une surveillance suffisante de la bonne exécution du mandat (dotation en ressources et en compétences, contrôles à instaurer, tarifs). De son côté, la Municipalité de Tannay ne fait pas usage de sa représentation à l'Assemblée générale de l'Association pour obtenir l'assurance de la qualité des prestations du STI.

Une gestion plus active du mandat par l'Association et la Commune est nécessaire. Le STI ne dispose que d'un architecte à temps partiel, alors que les exigences applicables aux constructions se complexifient. La nécessité de se doter de compétences additionnelles en vue de l'exécution des contrôles requis dans des domaines spécialisés (utilisation rationnelle de l'énergie, protection contre l'incendie) est laissée à son appréciation. Certains contrôles, en particulier en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de suppression des barrières architecturales, ne sont pas mis en œuvre de manière à permettre d'établir la conformité de la construction aux exigences légales et réglementaires. Enfin, l'absence de révision périodique des tarifs des honoraires du STI (inchangés depuis 2009) n'encourage pas l'adaptation des moyens engagés et conduit le STI à facturer des suppléments non prévus par le contrat ainsi qu'à resserrer les prestations aux communes.

RENFORCER LES CONTRÔLES ET LES BASES DE DÉCISION POUR GARANTIR LA CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES À TOUTES LES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

La préoccupation dont fait preuve la Municipalité pour la simplification des procédures est à relever. Toutefois, afin de garantir le respect des multiples dispositions légales et réglementaires applicables aux constructions, la Municipalité de Tannay devrait renforcer ses bases de décision concernant l'octroi des permis. En effet, elle décide de l'octroi des permis sans avoir confirmation que

l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables ont été contrôlées et que la légalité de la construction a été établie. Il serait également souhaitable que sa gestion du risque de conflits d'intérêts soit renforcée.

Les vérifications effectuées par le STI mais aussi les appréciations faites par la Municipalité (ex : esthétique des constructions, octroi de dérogations) n'étant pas traçables, les contrôles effectués avant l'octroi des permis ne peuvent être confirmés. Comme mentionné ci-dessus, certains contrôles supplémentaires devraient en outre être instaurés. Le suivi de l'avancement des travaux, actuellement essentiellement fondé sur les annonces faites par les constructeurs, devrait aussi être renforcé afin de permettre l'exécution en temps opportun des contrôles à effectuer durant les travaux et réduire le risque de non-conformité des locaux.

UNE INFORMATION DES CONSTRUCTEURS ET DES TIERS À AMÉLIORER SUR CERTAINS ASPECTS

Vis-à-vis des constructeurs, les exigences formulées devraient être systématiquement motivées par les bases légales applicables. La facture d'honoraires du STI n'est en outre pas jointe à la facture des émoluments administratifs adressée par la Commune. S'agissant des tiers, les réponses données aux opposants sont succinctes mais conformes à la loi. Il convient en revanche de noter que, comme dans les autres communes auditées, l'examen du choix des teintes de façades et des toitures n'est pas traité dans le cadre de la demande de permis de construire, ce qui prive les tiers de leur droit d'être entendus sur cet aspect.

ASSURER LE RESPECT DES TARIFS RÉGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELS

Concernant la couverture des coûts des prestations de police des constructions par les émoluments administratifs, la Commune de Tannay n'a pas défini d'objectif particulier, si ce n'est de ne pas décourager les constructeurs à solliciter une autorisation. Elle n'a pas établi les coûts de la police des constructions et leur taux de couverture par les émoluments. Contrairement à de nombreuses communes, la Municipalité de Tannay s'est par contre dotée d'un règlement sur les émoluments administratifs et contributions de remplacement qui satisfait le principe de légalité fixé par la jurisprudence. La Municipalité, estimant délicate l'application d'un tarif horaire, ne l'a néanmoins pas mis en œuvre au moment de son entrée en vigueur. Outre le principe de légalité, cette pratique a remis en cause le respect du principe d'équivalence des prestations en conduisant à la facturation d'un forfait supérieur à 3% du coût de construction.

RECOMMANDATIONS

La Cour des comptes formule huit recommandations à la Commune de Tannay dans le but de garantir la conformité des constructions soumises à autorisation à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables et une meilleure information aux tiers concernés, mais aussi d'améliorer la gestion de l'activité de la police des constructions. Elle adresse également trois recommandations à l'Association de communes du district de Nyon pour le Service technique intercommunal dans le but de renforcer la gouvernance du mandat d'exploitation du STI.

REMERCIEMENTS

Au terme de ses travaux, la Cour des comptes tient à remercier toutes les personnes qui lui ont permis de réaliser cet audit. Elle souligne la disponibilité de ses interlocuteurs, de même que la diligence et le suivi mis à la préparation et à la fourniture des documents et des données requis.

Ces remerciements s'adressent en particulier à :

- Monsieur Nathan Finkelstein, Conseiller municipal et Mesdames Ariane Katzarkoff et Catherine Gandolfi, actuelle et ancienne Secrétaires municipales de la Commune de Tannay ;
- Madame Chantal Maurer, Présidente du Comité de direction de l'Association de communes du district de Nyon pour le Service technique intercommunal, et Monsieur Guy Dériaz, membre ;
- Madame Malaika Genoud, associée gérante présidente du Service technique intercommunal.

La Cour remercie également les Municipalités qui ont accepté de répondre au questionnaire qui leur a été adressé ainsi que Madame Zoe Rüfenacht du Bureau du Surveillant des prix pour les informations fournies.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS UTILISÉES	3
GLOSSAIRE	3
1. INTRODUCTION	4
1.1. Les autorisations en matière de constructions	4
1.1.1. Le permis de construire	4
1.1.2. Le permis d'habiter ou d'utiliser	6
1.2. Les exigences applicables aux constructions.....	7
1.3. Les attentes envers les autorités communales.....	9
1.3.1. Le respect des principes applicables à l'octroi des autorisations.....	9
1.3.2. Des procédures d'autorisation performantes	10
1.4. Les contributions financières des propriétaires.....	12
2. L'AUDIT RÉALISÉ.....	15
2.1. Les objectifs de l'audit.....	15
2.2. La délimitation de l'audit.....	16
2.3. L'approche d'audit.....	17
3. LES RÉSULTATS DE L'AUDIT – L'ORGANISATION	19
3.1. La mobilisation des compétences nécessaires.....	19
3.1.1. La délégation au Service technique intercommunal	19
3.1.2. L'appui juridique	24
3.2. La gestion du risque de conflits d'intérêts	25
3.3. Le développement de l'e-administration	26
4. LES RÉSULTATS DE L'AUDIT - LES PROCESSUS.....	27
4.1. L'examen des projets préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire...	27
4.2. Le processus d'octroi des permis de construire.....	28
4.2.1. Le contrôle de la conformité des projets aux dispositions de compétence communale.	29
4.2.2. La soumission du projet aux tiers et aux services cantonaux.....	34
4.2.3. La décision d'octroi ou de refus du permis de construire	35
4.2.4. La délivrance du permis de construire	36
4.3. Le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser	36
4.3.1. Le suivi de l'exécution des travaux	36
4.3.2. La délivrance des permis d'habiter ou d'utiliser.....	40

5.	LES RÉSULTATS DE L'AUDIT - LA DURÉE DES PROCÉDURES	41
5.1.	La durée des procédures de permis de construire.....	41
5.2.	La durée des procédures de permis d'habiter ou d'utiliser	42
6.	RÉSULTATS DE L'AUDIT – L'OPTIMISATION DES TARIFS DES TAXES PERÇUES.....	43
6.1.	La couverture des coûts des prestations par les émoluments administratifs	43
6.1.1.	Les tarifs pratiqués.....	43
6.1.2.	La couverture des coûts de la police des constructions.....	48
6.2.	L'adéquation du montant de la contribution de remplacement pour places de stationnement.....	50
7.	LES RÉPONSES AUX QUESTIONS D'AUDIT.....	51
7.1.	Le processus d'octroi des permis de construire.....	51
7.2.	Le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser	53
7.3.	Les tarifs des émoluments administratifs et contributions de remplacement.....	55
8.	CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS.....	56
9.	REMARQUES DES ENTITÉS AUDITÉES	64
	ANNEXES	65

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS UTILISÉES

AVACAH	Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés
CAMAC	Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire
CDAP	Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal
DIREN	Direction de l'énergie (Canton de Vaud)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985
LPIEN	Loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels du 27 mai 1970
LVLEne	Loi sur l'énergie du 16 mai 2006
PGA	Plan général d'affectation
RATC	Règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions
RLATC	Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SITSE	Services Industriels de Terre Sainte et Environs
STI	Service technique intercommunal
TF	Tribunal fédéral
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports (ou Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute)

GLOSSAIRE

Condition	Obligation que le bénéficiaire d'un permis doit remplir
Constructeur	Par souci de simplification du présent rapport, il peut s'agir aussi bien du ou de la propriétaire que de son-sa mandataire
Opposition	Demande de la part de tiers intéressés de ne pas autoriser le projet, en raison de la violation de certaines règles de police des constructions ¹
Observation	Requête ou vœu formulé dans l'intérêt général (p.ex. par une association) et non pas dans un intérêt privé ¹
Synthèse CAMAC	Communication par la CAMAC des décisions des services cantonaux relatives aux autorisations spéciales et aux approbations cantonales, conformément à l'article 73a RLATC.

¹ Benoît Bovay, « Le permis de construire en droit vaudois », Basel, Helbing & Lichtenhahn, 1988, p. 98

1. INTRODUCTION

1.1. LES AUTORISATIONS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

En vertu de l'article 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Ainsi, dans le canton de Vaud, tout projet de construction ou de démolition doit être annoncé à la Municipalité, qui doit décider si le projet est assujéti à autorisation ou non. A moins que les projets satisfassent les critères d'une construction de minime importance (cf. Annexe I), la loi prévoit que les propriétaires qui souhaitent entreprendre des travaux doivent au préalable obtenir un permis de construire. Pour être autorisés à occuper les locaux, ils doivent ensuite se voir délivrer un permis d'habiter ou d'utiliser, selon la nature de la construction.

Les permis de construire sont des autorisations de police levant l'interdiction générale de construire. En combinaison avec les permis d'habiter ou d'utiliser, ils permettent de faire respecter la législation applicable aux constructions (cf. chapitre 1.2) et ainsi d'encadrer le développement territorial, de garantir une certaine qualité de vie et de protéger les droits des citoyen-ne-s². Les propriétaires y ont droit dès lors que les conditions légales et réglementaires sont remplies.

1.1.1. LE PERMIS DE CONSTRUIRE



La procédure d'octroi du permis de construire doit permettre à la Municipalité de s'assurer de la légalité du projet de construction. La procédure vaudoise (cf. Figure 1) est définie par les articles 103 à 123 LATC et 68 à 75 RLATC. La demande de permis de construire, qui doit être déposée à l'administration communale, revêt la forme d'un questionnaire général édité par la CAMAC, de questionnaires particuliers et de documents annexes. Elle se réfère à des plans, dont le type, le contenu et les couleurs sont définis par les art. 69 et 73 RLATC et qui doivent être établis et signés par un-e architecte ou un-e ingénieur-e reconnu-e. Le plan de situation doit être signé par un-e géomètre officiel-le.

Avant de délivrer le permis de construire, la Municipalité doit s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. Elle doit aussi s'assurer que le bien-fonds soit équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique.

Dans la grande majorité des cas, les projets assujéti à autorisation nécessitent l'obtention, par l'intermédiaire de la CAMAC, d'autorisations spéciales ou d'approbations cantonales ou fédérales préalablement à l'octroi du permis de construire par la Municipalité. La décision cantonale (« synthèse CAMAC »), rassemblant les déterminations de l'ensemble de services cantonaux, doit intervenir en principe dans les 30 jours dès la réception du dossier complet par la CAMAC. Ce délai est prolongé d'office lorsque les investigations indispensables pour l'autorisation spéciale le

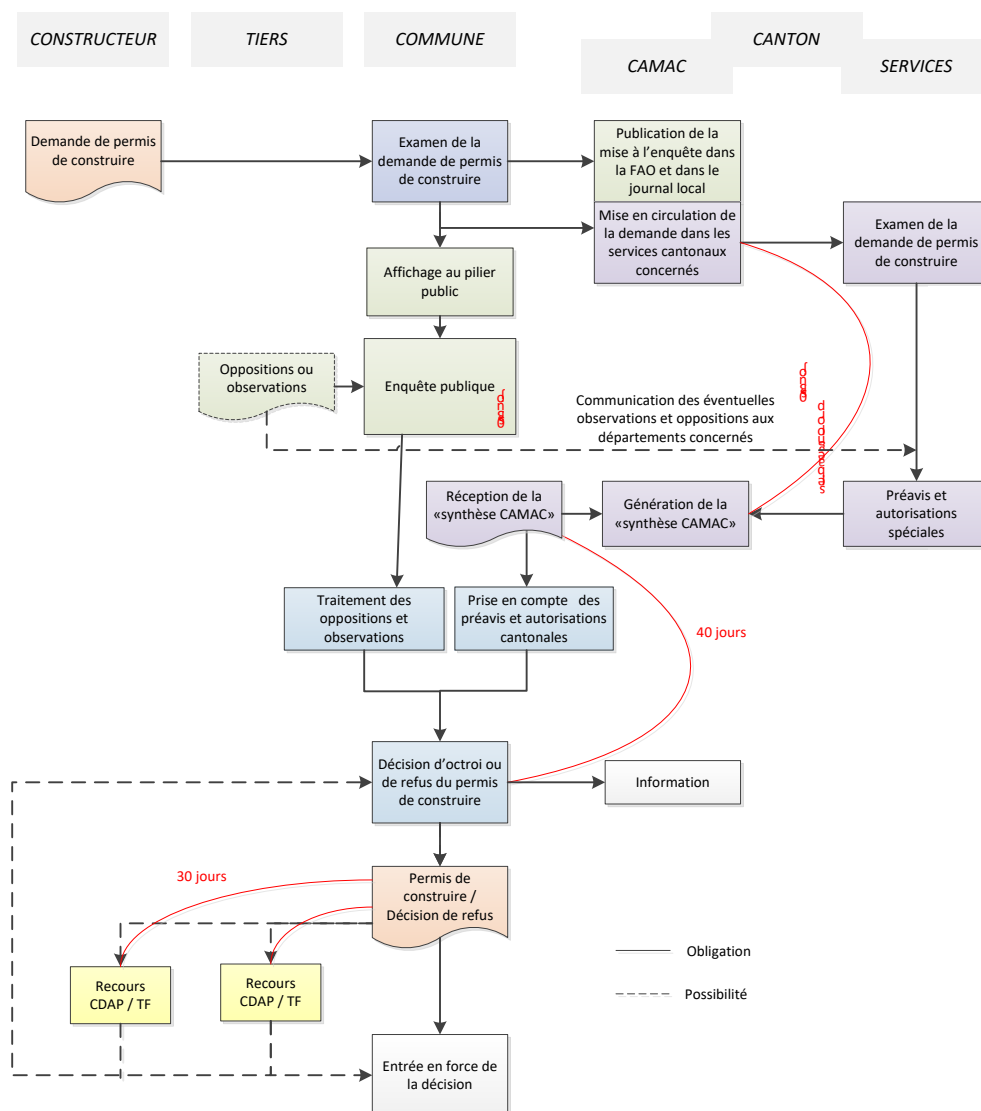
² Les éventuels droits privés de tiers ne sont pas examinés dans le cadre de ces autorisations mais ils sont toujours réservés.

requièrent (p.ex. rapport d'expertise) ou lorsque des délais plus longs sont nécessités par l'application du droit fédéral ou cantonal pour certains objets particuliers. La Municipalité doit s'assurer que les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées pour pouvoir octroyer le permis de construire.

La demande de permis de construire doit également être mise à l'enquête publique par la Municipalité pendant 30 jours afin de permettre aux tiers, concernés par la correcte application des normes édictées dans leur intérêt, de prendre connaissance du projet et d'intervenir en déposant des oppositions ou observations avant que la décision soit prise par la Municipalité. La Municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance (art. 111 LATC), ce qui permet d'alléger la procédure mais le recours à cette possibilité doit rester l'exception.

La Municipalité a un délai de 40 jours dès le dépôt de la demande de permis conforme aux exigences légales et réglementaires et des pièces qui doivent l'accompagner, ou dès le profillement exécuté si celui-ci a été exigé, pour se déterminer en accordant ou en refusant le permis. Lorsque l'autorisation ou l'approbation cantonale doit être requise, le délai ne court que dès la réception de la décision cantonale. Il est réduit à vingt jours s'il n'y a pas eu d'enquête publique.

Figure 1 – Procédure vaudoise d'octroi d'un permis de construire



Source : Cour des comptes

Enfin, si le permis de construire est octroyé, il est délivré aux constructeurs. Si le permis est refusé, la décision leur est communiquée. Les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision municipale. Celle-ci n'entre toutefois en force qu'après l'échéance du délai de recours de 30 jours ou, le cas échéant, à l'issue des procédures de recours.

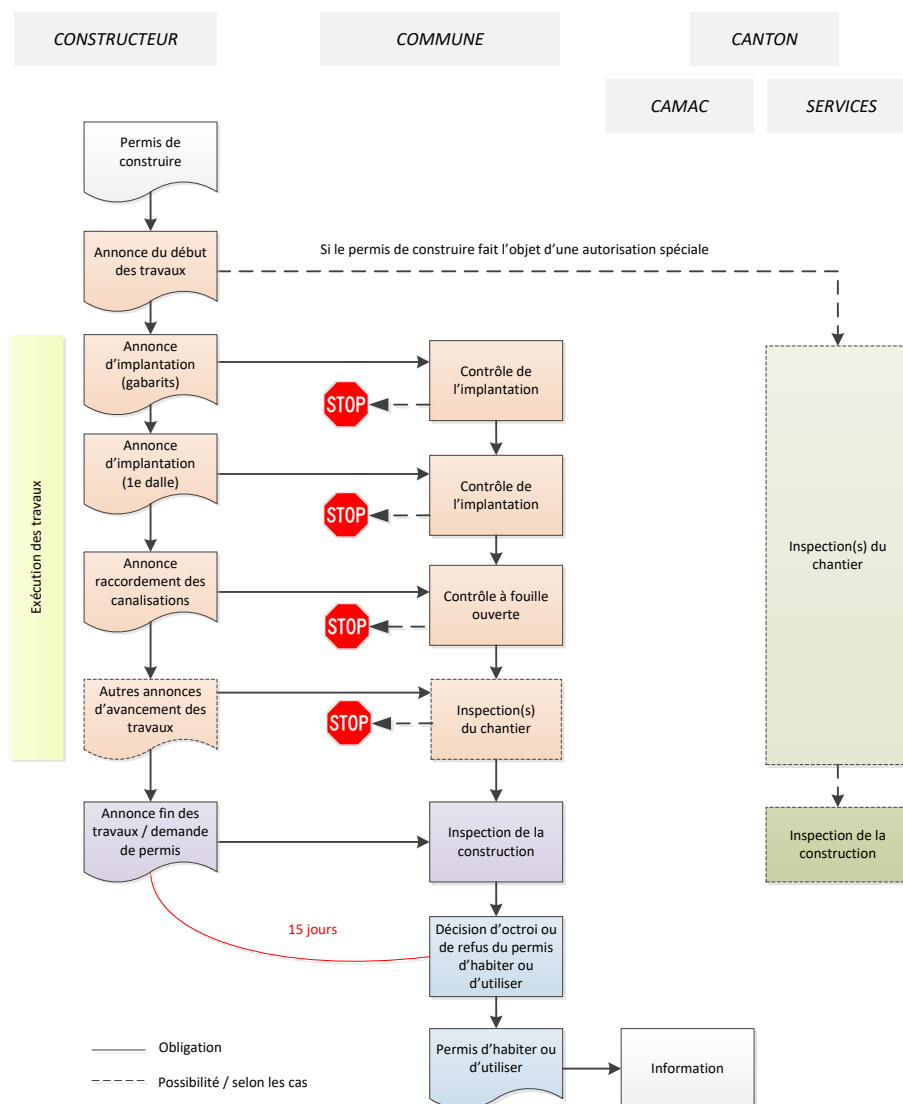
1.1.2. LE PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Le contrôle de la construction au stade du projet ne suffisant pas à garantir le respect du droit, le législateur vaudois a prévu que la Municipalité contrôle également les constructions réalisées.



L'occupation d'une construction nouvelle ou transformée est ainsi interdite sans l'autorisation préalable de la Municipalité. Cette autorisation est donnée sous la forme d'un permis d'habiter (logements) ou d'un permis d'utiliser (bureaux, établissements publics, installations,...). La procédure est régie par les articles 124 à 129 LATC et 76 à 82 RLATC et décrite dans le schéma ci-dessous (cf. Figure 2).

Figure 2 – Procédure vaudoise d'octroi d'un permis d'habiter ou d'utiliser



Source : Cour des comptes

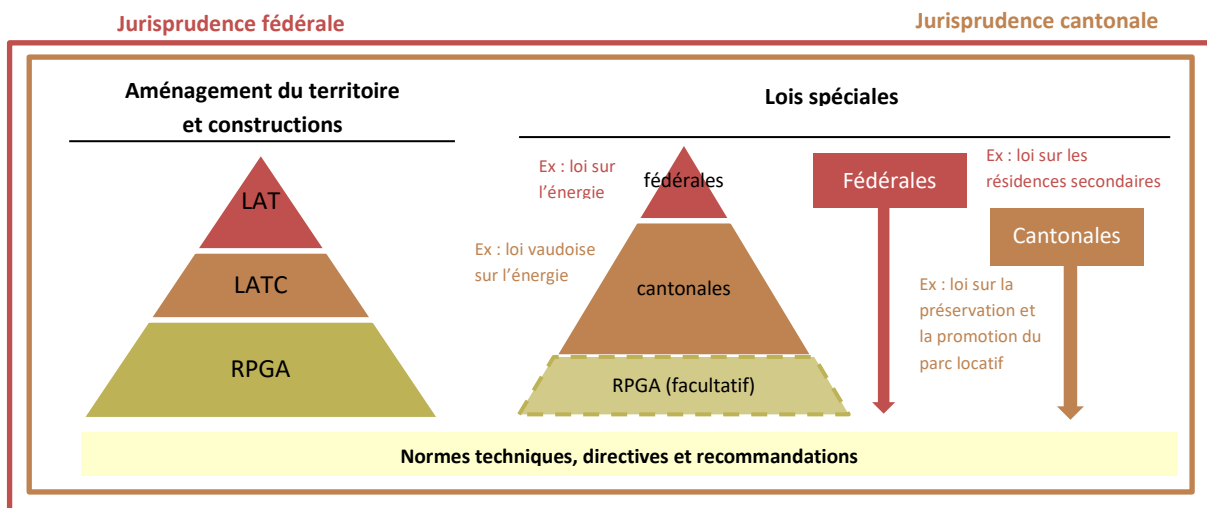
La Municipalité ne peut délivrer un tel permis que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et que l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. En outre, les locaux doivent satisfaire aux conditions fixées par la loi et les règlements, les travaux extérieurs et intérieurs être suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs. L'équipement du terrain doit être réalisé. A compter du dépôt de la demande de permis, un délai de quinze jours est fixé par la loi à la Municipalité pour qu'elle statue.

L'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser nécessite d'effectuer des vérifications durant l'exécution des travaux et à la fin des travaux. Les constructeurs sont ainsi tenus d'informer la Municipalité de leur avancement. Celle-ci a le droit d'accéder au chantier en tout temps et est compétente pour ordonner la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire. Elle peut exiger la démolition ou la modification des travaux non conformes sous peine d'une dénonciation du cas à la préfecture. Les contrevenants sont passibles d'une amende et de se voir contraints, selon les circonstances, de supprimer ou modifier des travaux non conformes ; en cas d'inexécution, l'Autorité a le droit de faire exécuter les travaux aux frais des propriétaires. Le permis d'habiter ou d'utiliser peut en outre être retiré.

1.2. LES EXIGENCES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Du fait de l'autonomie en la matière conférée par la Constitution fédérale aux cantons (art. 3 et 43a Cst), puis par la Constitution vaudoise aux communes (art. 139 Cst-VD), le droit de la construction résulte d'exigences fédérales, cantonales et communales (cf. Figure 3). Les dispositions que doivent respecter les constructions, et par conséquent les vérifications de conformité que les communes et le canton doivent effectuer préalablement à l'octroi d'un permis de construire ou d'habiter/utiliser sont nombreuses et touchent des thématiques diverses.

Figure 3 - Droit de la construction



Source : Cour des comptes

LÉGISLATION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS

En zone à bâtir, la LAT se limite à exiger que le projet de construction soit conforme à l'affectation de la zone³ et que le terrain soit équipé en laissant au droit fédéral et cantonal la possibilité de fixer d'autres conditions. La LATC et son règlement d'application se limitent à fixer les dispositions générales de construction dans les différents domaines du droit (solidité, sécurité et salubrité des constructions, esthétique et intégration, suppression des barrières architecturales, utilisation rationnelle et économie d'énergie dans les constructions). Les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol doivent être fixées par les règlements communaux (art. 47 al.1 LATC). Les communes ont en outre la possibilité d'y inclure des dispositions supplémentaires, relatives notamment aux conditions de construction (implantation, distances entre bâtiments ou aux limites, isolation phonique,...), à des éléments dignes de protection, à la création et à la préservation d'espaces verts ou de places de jeux.

LÉGISLATION SPÉCIALE

Il ne suffit pas de respecter les règles fixées par le droit de l'aménagement du territoire et des constructions pour être autorisé à construire. L'édification d'un bâtiment ou l'aménagement d'une installation s'inscrit dans un ordre juridique regroupant un ensemble de règles de droit public dénommé législation spéciale. Ces règles sont issues de diverses lois, ordonnances ou règlements qui protègent des intérêts publics et qui doivent être considérées et examinées dans le cadre du traitement de la demande de permis.

Diverses lois spéciales fédérales sont mises en application par des lois, règlements et directives cantonales. Certaines dispositions de ces lois spéciales ont été intégrées à la LATC (ex : protection des travailleurs avec les dispositions sur l'amiante, suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées,...), alors que d'autres se trouvent dans des lois spéciales cantonales (ex : loi sur l'énergie – LVLEne, loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des dangers naturels - LPIEN, loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites - LPNMS) et leurs règlements. D'autres lois spéciales, de niveau fédéral (ex : loi sur les résidences secondaires - LRS) ou cantonal (ex : loi sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL⁴) sont aussi directement applicables aux constructions. Les communes ont également la possibilité d'inclure dans leurs règlements certaines dispositions additionnelles en application de ces lois.

NORMES TECHNIQUES, DIRECTIVES ET RECOMMANDATIONS

A côté des dispositions de droit public, il existe un éventail de normes techniques édictées dans différents domaines par les associations de professionnels du milieu de la construction (ex : SIA), des routes (ex : VSS) ou de l'environnement. Leur application vise à ce que tout projet respecte les règles de l'art de construire. Même si en général, ces normes techniques n'ont pas d'effet juridique propre, les maîtres de l'ouvrage et leurs mandataires doivent les respecter sous peine d'engager leur responsabilité sous l'angle du droit privé ou pénal en cas de problèmes (p.ex. défaut de l'ouvrage, accident, etc.).

³ Les catégories de zones d'affectation possibles sur le territoire vaudois sont définies par la LATC. Sur cette base, les plans d'affectations communaux définissent différentes zones d'affectation de leur territoire. Le caractère et la destination de chacune de ces zones sont ensuite définis par le règlement communal.

⁴ A remplacé au 1^{er} janvier 2018 la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR)

Dans les cas où le droit cantonal leur attribue un caractère obligatoire (ex : SIA 500 relative à la suppression des barrières architecturales), les autorités compétentes et les services de l'Etat doivent s'assurer de leur respect dans le cadre de l'examen des demandes de permis et du contrôle des travaux. Il en va de même lorsqu'un article de loi ou du règlement renvoie à des directives d'application émises par un service de l'Etat (ex : amiante). Enfin, des recommandations sont également applicables dans certains domaines (ex : recommandations de l'Etablissement Cantonal d'Assurance en matière de protection incendie).

JURISPRUDENCE

A ces dispositions s'ajoutent les nombreuses règles définies par la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal ainsi que par celle du Tribunal fédéral (TF).

UN DÉFI POUR LES CONSTRUCTEURS ET LES COMMUNES

Les bases légales et techniques à maîtriser sont ainsi nombreuses, tant pour les mandataires des propriétaires élaborant les projets et les demandes de permis de construire que pour les communes qui doivent les contrôler. L'apparition successive de nouvelles exigences dans plusieurs domaines des législations cantonale et fédérale (amiante, énergie, incendie, résidences secondaires) a nécessité de la part des communes des efforts supplémentaires et la tendance se poursuit (ex : radon). Parallèlement, les tribunaux sont de plus en plus sollicités dans le cadre de procédures de recours contre les décisions d'octroi des autorisations de construire. Ces développements rendent le travail de vérification des demandes de permis de construire mais aussi de permis d'habiter ou d'utiliser complexe et exigeant tant sur le plan technique que juridique.

1.3. LES ATTENTES ENVERS LES AUTORITÉS COMMUNALES

1.3.1. LE RESPECT DES PRINCIPES APPLICABLES À L'OCTROI DES AUTORISATIONS⁵

Les Municipalités doivent décider de l'octroi ou du refus des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en respectant les principes constitutionnels ci-après.

LE PRINCIPE DE LÉGALITÉ

En vertu du principe de légalité, les Municipalités sont soumises à la loi et la validité de leurs actes est subordonnée à l'existence d'une base légale. Elles doivent statuer en fonction du droit en vigueur et appliquer les règles qu'il contient même si elles peuvent lui sembler inadéquates. Elles sont ainsi contraintes d'examiner d'office la conformité du projet avec toutes les règles applicables, en particulier celles du règlement communal (art. 104 et 128 LATC). Ce contrôle est de leur seule responsabilité. Ces règles sont impératives et leur application doit être imposée même si aucun tiers ne le demande par voie d'opposition ou nonobstant l'accord des voisins, ce que souligne l'article 6 LATC. Cet article n'autorise par ailleurs l'octroi de dérogations que dans les limites autorisées par les lois, règlements et plans.

⁵ Benoît Bovay, « Le permis de construire en droit vaudois », Basel, Helbing & Lichtenhahn, 1988, pp. 175 ss

LA PRÉPONDÉRANCE DE L'INTÉRÊT PUBLIC

Les règles et dispositions légales applicables aux constructions sont généralement relativement précises. Il arrive cependant que la loi soit vague ou laisse une certaine marge d'appréciation. Dans ce cas, les Municipalités doivent se poser la question de l'intérêt public à restreindre les droits des propriétaires tout en effectuant une pesée d'intérêts entre celui-ci et l'intérêt privé des propriétaires à utiliser leurs fonds pour y construire leurs projets. Cette analyse est particulièrement importante lorsqu'il s'agit de décider d'octroyer ou non une dérogation.

LE PRINCIPE DE PROPORTIONNALITÉ

Le principe de proportionnalité requiert que les Municipalités utilisent des moyens adaptés à leurs buts. Les décisions prises doivent ménager autant que possible les libertés individuelles. Le rapport entre le résultat recherché et les limitations de ces libertés doit être raisonnable.

LE PRINCIPE DE L'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Les constructeurs ont droit à ce que les situations de faits semblables soient assujetties à des règles de droit semblables et les situations de faits dissemblables à des règles dissemblables. Il n'y a toutefois pas de droit à l'égalité dans l'illégalité : une Municipalité qui a pris une décision illégale ne peut être contrainte par des constructeurs à la maintenir.

AUTRES PRINCIPES APPLICABLES

Dans le cadre de la procédure d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser, une Municipalité doit également respecter les droits des constructeurs à obtenir une décision (interdiction de déni de justice), à être entendu et à la protection de la bonne foi. Les décisions municipales doivent par ailleurs suivre un certain nombre d'exigences formelles.

1.3.2. DES PROCÉDURES D'AUTORISATION PERFORMANTES

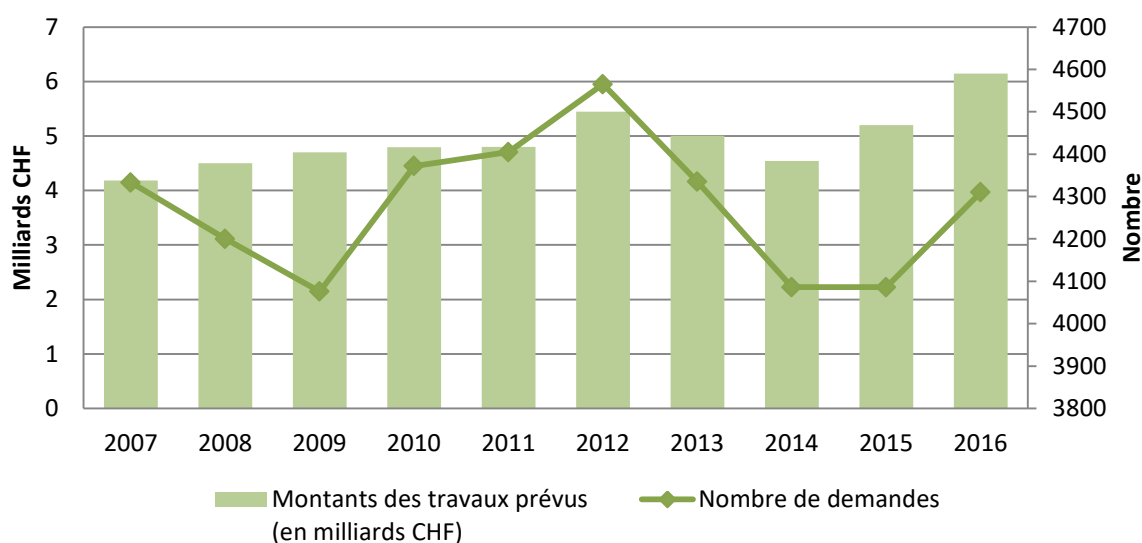
DES ENJEUX IMPORTANTS POUR LA POPULATION ET L'ÉCONOMIE VAUDOISES ...

L'octroi des autorisations de construire a un impact social et économique important. D'ici 2030, le canton devrait compter 80'000 ménages supplémentaires, ce qui représente approximativement le nombre de nouveaux logements à construire, le taux de logements vacants étant faible depuis plusieurs années. Le besoin de création de nouveaux logements est élevé et un processus d'octroi des autorisations de construire performant contribue à la satisfaction de ce besoin. La délivrance d'autorisations de construire est également déterminante pour l'implantation ou l'extension d'entreprises⁶, donc pour le développement économique du canton. Enfin, la construction des infrastructures nécessaires à l'accompagnement du développement démographique du canton (ex : école, EMS, centre sportif,...) est aussi tributaire de la délivrance des autorisations.

⁶ 30% des entreprises ayant répondu en 2017 à l'étude bisannuelle MIS Trend « La compétitivité des administrations » ont indiqué avoir renoncé à des projets considérant que la mise à l'enquête aboutirait probablement à un refus. 32% seulement ont apprécié positivement la rapidité des procédures.

Par ailleurs, sans compter les domaines annexes (assurances, transport, crédits hypothécaires), le secteur de la construction représentait 5% du PIB vaudois et 27'000 emplois en 2016. Dans le canton, 4'300 demandes de permis ont été déposées cette année-là, pour plus de CHF 6.1 milliards de coûts de construction⁷ (cf. Figure 4). Les cycles économiques, la disponibilité des terrains et la vigueur du marché immobilier mais aussi les évolutions législatives, telles que les restrictions posées par la LAT, ont une grande influence sur la santé du secteur de la construction. La performance du processus d'octroi des permis de construire a un impact plus limité mais néanmoins réel dès lors que l'obtention des autorisations est obligatoire pour les propriétaires. Il importe par conséquent que les autorisations soient délivrées dans les meilleurs délais du moment que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires.

Figure 4 - Evolution du nombre de demandes de permis de construire et du montant des travaux annoncés dans le canton de Vaud (2007-2016)



Source : Cour des comptes, à partir des statistiques de la construction de Statistique Vaud

... ET POUR LES PERSONNES DIRECTEMENT CONCERNÉES PAR LES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires qui ont des projets de construction souhaitent démarrer leurs constructions au plus tôt. Ils sont préoccupés par la rapidité de la procédure d'octroi des permis de construire, celle-ci ayant pour eux des incidences financières directes (ex : intérêts intercalaires, possibilité d'encaisser des revenus). Les émoluments administratifs qu'ils doivent verser pour la délivrance des permis peuvent par ailleurs être directement liés au temps consacré à leurs demandes.

Les propriétaires ne sont toutefois pas les seuls à avoir un intérêt à la rapidité de la procédure. Les tiers concernés par le projet, que ce soit les voisins ou plus largement les habitants de la commune, comptent sur la procédure d'autorisation pour assurer la protection de leurs droits. Les citoyens en général ont également un intérêt à ce que les coûts engendrés par le contrôle des projets de construction puis des constructions soient optimisés étant donné que ceux-ci ne sont pas nécessairement entièrement couverts par les émoluments.

⁷ Statistique Vaud, Statistiques 09 Construction et logement, <http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DomID=2133>

DES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES QUANT À LA PERFORMANCE DES PROCÉDURES D'OCTROI

L'aménagement local du territoire étant dans le canton de Vaud un domaine d'autonomie communale (art. 139 Cst-VD), les Municipalités sont compétentes pour la délivrance des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser. Elles jouent par conséquent un rôle déterminant dans la performance des procédures d'octroi de ces autorisations. Néanmoins, elles ne sont pas seules responsables de leur bon déroulement.

La performance des procédures d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser, tant en termes de qualité que de durée ou de coûts, dépend directement de différents autres acteurs. Les maîtres d'ouvrage portent une responsabilité importante puisque d'eux dépendent la conformité des dossiers déposés, respectivement des travaux effectués. Leur acceptation et leur réactivité vis-à-vis des demandes des autorités sont également clés. Les services cantonaux (CAMAC et services consultés) jouent également un rôle significatif dès lors que des autorisations spéciales cantonales sont le plus souvent requises. Des tiers désireux de défendre leurs intérêts (voisins, associations,...) peuvent par ailleurs ralentir l'avancement des dossiers en faisant opposition voire en déposant ensuite des recours en justice. Dans ce dernier cas, la rapidité des Tribunaux (CDAP et TF) et les décisions qu'ils prennent ont un impact déterminant.

Enfin, il convient de relever que les communes sont soumises à la surveillance du Canton. En matière de police des constructions, le Conseil d'Etat est l'autorité de surveillance désignée par la loi (art. 9 LATC). Le Département du Territoire et de l'Environnement (DTE) a comme attribution d'assurer l'exécution des lois, des règlements et des plans relatifs à l'aménagement du territoire et à la police des constructions, sous réserve des tâches spéciales attribuées à d'autres départements ou autorités (art. 10 al.1 let. a LATC).

1.4. LES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires doivent s'acquitter auprès de la Commune de diverses contributions financières dans le cadre des procédures d'octroi des permis de construire et d'habiter ou utiliser.

LES TYPES DE CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES VERSÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES

En application de l'art. 4 al. 1 LCom, les communes peuvent percevoir des taxes spéciales en contrepartie de prestations ou avantages déterminés ou de dépenses particulières. Les **émoluments administratifs** rémunèrent les prestations fournies par les administrations cantonale et communale dans le cadre des procédures d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser. Ces émoluments peuvent être soit forfaitaires, soit liés au temps consacré au dossier.

Les propriétaires peuvent également être amenés à devoir payer une **contribution de remplacement**. La législation cantonale et les règlements communaux imposent aux propriétaires certaines obligations de prestations en lien avec leurs constructions, en particulier la construction d'un abri de protection civile, de places de stationnement ou de places de jeux. En cas d'impossibilité de remplir ces obligations (p. ex. en raison de la topographie du terrain), les propriétaires peuvent en être dispensés mais ils doivent alors s'acquitter d'une somme destinée à compenser l'avantage que cela représente pour eux. Les contributions ainsi perçues sont affectées à des fonds spéciaux pour la construction d'installations correspondantes. Les propriétaires assujettis au paiement de la

contribution n'ont pas de droit à la réalisation de l'ouvrage ou à l'attribution de certaines places déterminées.

D'autres **taxes**, notamment pour le raccordement aux canalisations, peuvent également être perçues au moment de l'octroi des permis de construire.

LES PRINCIPES APPLICABLES À L'ÉLABORATION DES TARIFS⁸

Le **principe de légalité** requiert que la perception des contributions publiques repose sur une base légale formelle. Pour les émoluments administratifs, ce principe a néanmoins été assoupli par la jurisprudence en ce qui concerne la détermination des tarifs. L'objet de l'émolument, le cercle des personnes assujetties et la base de calcul doivent être définis par le législateur dans une base légale formelle mais il est admis, pour autant que les principes de couverture et d'équivalence soient respectés, que la compétence générale d'édicter les tarifs soit déléguée à l'Exécutif. Dans le cas contraire, l'émolument est considéré comme dépourvu de base légale suffisante, ce qui lui confère un caractère fiscal. L'article 4 al.2 LICom se limitant à octroyer la possibilité de percevoir des taxes, les éléments ci-dessus doivent figurer dans la réglementation communale.

Le **principe de l'équivalence des prestations**, qui découle du principe de la proportionnalité et de l'interdiction de l'arbitraire, s'applique à toutes les contributions versées par les propriétaires. La contribution perçue ne doit pas être en disproportion manifeste avec la valeur objective de la prestation fournie et doit se situer dans des limites raisonnables. Il n'est cependant pas exigé que, dans chaque cas, le montant perçu corresponde précisément au coût de l'opération administrative. Il doit plutôt être défini par des critères défendables d'un point de vue objectif et ne pas présenter des divergences, à moins que celles-ci ne s'appuient sur des motifs raisonnables et évidents. L'autorité peut ainsi tenir compte de l'intérêt du bénéficiaire de la prestation, de sa situation économique, des dépenses supportées par la collectivité publique, etc. Dans une certaine mesure, il peut y avoir une certaine compensation entre les affaires importantes et celles qui sont mineures ; une tarification forfaitaire n'est pas exclue tant que les contributions réclamées restent dans une proportion raisonnable avec les prestations fournies.

Enfin, en vertu du **principe de couverture des coûts**, le montant des émoluments ou taxes perçus ne doit pas dépasser, ou seulement dans une mesure minimale, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou subdivision concernée de l'administration. Les coûts à couvrir peuvent comprendre les frais généraux (salaires du personnel, loyer, frais de port et de téléphone) ainsi que les intérêts et l'amortissement des capitaux investis. Cela ne signifie pas pour autant que les émoluments ou taxes perçus doivent couvrir l'intégralité des coûts. Le principe de couverture des coûts n'a en effet qu'une fonction de plafond ; il appartient à chaque Commune de définir le taux de couverture des coûts à atteindre par la perception des émoluments. Notons que le principe de couverture des coûts ne s'applique pas aux contributions de remplacement. Les contributions de remplacement ayant pour objectif de rétablir l'égalité entre les propriétaires qui sont obligés d'engager des frais et ceux qui en sont dispensés, elles visent la compensation d'un avantage et non le financement de prestations.

⁸ Surveillance des prix, « Guide et listes de contrôle concernant la fixation des taxes sur l'eau et les eaux usées », Bern, mai 2017 et Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil au postulat N. Daïna, « Nouveau tour de roue contre le réchauffement fiscal vaudois »

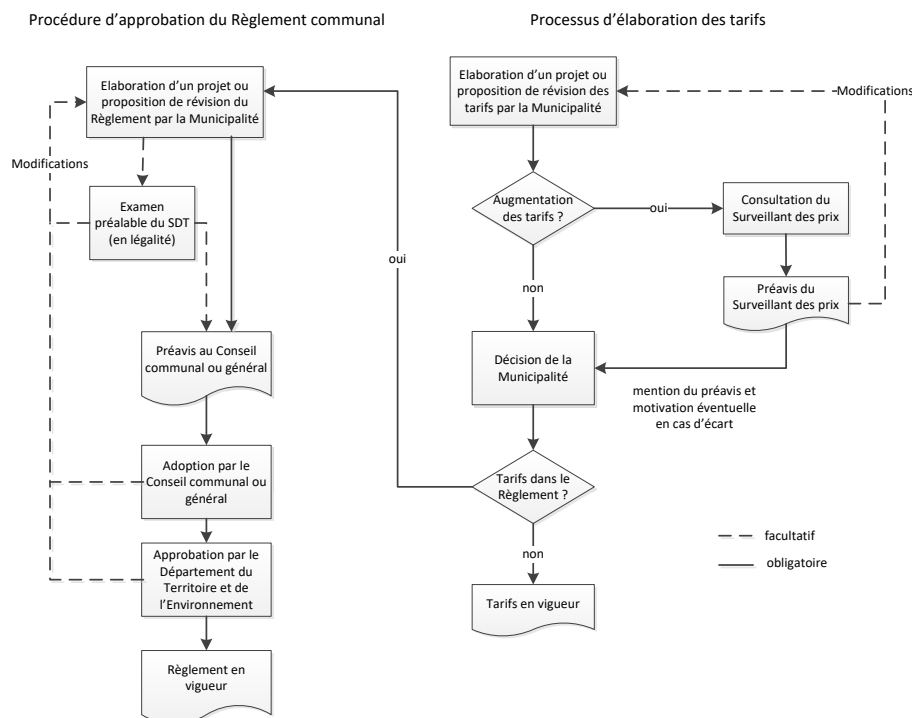
Ainsi, les communes doivent disposer d'un règlement régissant les émoluments administratifs relatifs aux autorisations de construire. La détermination des tarifs peut être déléguée à la Municipalité mais celle-ci doit pouvoir justifier les tarifs pratiqués pour garantir aux administrés concernés qu'ils ne sont pas confrontés à une ponction fiscale déguisée. Les communes ont le choix de pratiquer des tarifs forfaitaires ou horaires, mais l'émolument pouvant être perçu doit être plafonné par la fixation d'un maximum. Les tarifs doivent être élaborés sur la base de critères objectifs en lien avec les coûts des prestations. Par ailleurs, il convient de relever que lorsqu'elle prévoit l'augmentation des tarifs, la Municipalité a l'obligation (art. 14 LSPr) de consulter le Surveillant des prix et doit motiver sa décision si elle refuse de suivre le préavis reçu (cf. Figure 5 ci-après).

LA PROCÉDURE D'APPROBATION DES TARIFS DES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET DES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Le Service du développement territorial met à disposition des Municipalités un règlement-type pour faciliter l'élaboration du *Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions*. Avant de soumettre le règlement à l'adoption du Conseil communal ou général, il est recommandé que la Municipalité transmette son projet au Service du développement territorial pour examen préalable. Après avoir procédé à d'éventuelles modifications, le règlement doit être adopté par le Conseil communal ou général puis approuvé par le Département du Territoire et de l'Environnement avant d'entrer en vigueur.

Lorsque la compétence d'élaborer les tarifs est déléguée par l'organe délibérant à la Municipalité, la décision municipale fonde l'entrée en vigueur des tarifs.

Figure 5 - Procédure d'approbation des tarifs des émoluments administratifs



Source : Cour des comptes

2. L'AUDIT RÉALISÉ

2.1. LES OBJECTIFS DE L'AUDIT

LA PERFORMANCE DES PROCESSUS COMMUNAUX D'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Les Municipalités sont libres d'organiser l'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser comme elles le souhaitent pour autant qu'elles procèdent aux vérifications requises par la loi et respectent la procédure. Toutefois, elles font face aujourd'hui à une réelle attente de la part des citoyens et des professionnels quant à la performance des processus d'octroi de ces autorisations. Remplir leur mission de contrôle de la légalité des constructions afin d'assurer le respect des intérêts publics tout en traitant rapidement et à moindre coût les demandes constitue pour elles un défi.

C'est pourquoi, conformément à sa mission de contrôle de l'utilisation de tout argent public sous l'angle de la performance (art. 166 Cst-VD, art. 2 LCComptes), la Cour a analysé les processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser de la Commune de Tannay afin d'identifier d'éventuelles possibilités d'améliorer leur efficacité en terme de contrôle de la légalité des constructions et/ou leur efficience par le biais de la rapidité de traitement.

L'audit a ainsi eu comme premier objectif de répondre à la question suivante :

Les processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser permettent-ils de délivrer ces permis dans les meilleurs délais tout en assurant la légalité des constructions ?

La Cour a analysé certains aspects organisationnels (compétences mobilisées et gestion du risque de conflits d'intérêts) ainsi que la conception et le déroulement des processus d'octroi mis en place. Pour une sélection de domaines, elle a également vérifié si le contrôle de légalité des projets est effectué et a examiné la manière dont les non-conformités identifiées sont traitées. En ce qui concerne la durée des procédures, la Cour a identifié les délais cibles applicables aux processus d'octroi, puis établi la durée des différentes étapes des processus d'octroi dans une sélection de permis délivrés en 2016. Enfin, elle a examiné si les processus d'octroi tels que définis sont conçus et conduits de manière à favoriser la rapidité de traitement des demandes.

L'OPTIMISATION DE LA TARIFICATION DES TAXES PERÇUES

Les communes ont la possibilité de faire supporter aux constructeurs tout ou partie des coûts occasionnés par leurs demandes de permis par le biais des émoluments administratifs. Elles peuvent également prélever des contributions de remplacement pour places de stationnement. S'il appartient à chacune d'elles de déterminer sa politique en la matière, il importe que la tarification de ces taxes respecte les principes applicables et résulte d'une décision raisonnée, périodiquement révisée.

L'audit avait ainsi pour second objectif de répondre à la question suivante :

La commune optimise-t-elle la tarification des taxes perçues dans le cadre des processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser ?

2.2. LA DÉLIMITATION DE L'AUDIT

Tannay

La Commune de Tannay comptait 1'585 habitants au 31 décembre 2017 et 249 habitants supplémentaires lui ont été accordés par la mesure A11 du Plan directeur cantonal jusqu'en 2036. Elle a une superficie de 181 ha, dont 75 ha (41%) consacrés à l'habitat et aux infrastructures. Ses constructions sont régies par son Plan général d'affectation et son règlement datant de 2009 ainsi que par trois plans partiels d'affectation.

LES CONSTRUCTIONS SISES EN ZONE À BÂTIR

L'audit porte sur les constructions en zone à bâtir, les dispositions légales régissant les constructions hors zone à bâtir étant particulières et la répartition des compétences différente dans ce domaine.

LES CONSTRUCTIONS SOUMISES À ENQUÊTE PUBLIQUE

L'audit se concentre sur les constructions d'importance, à savoir celles faisant l'objet d'un permis de construire, nécessitant des autorisations spéciales ou approbations cantonales et soumises à enquête publique, à l'exclusion des constructions de minime importance.

Tableau 1 - Nombre de permis délivrés (2014-2017)

	2014	2015	2016	2017
Permis de construire	5	8	6	21
Permis dispensés d'enquête	22	19	12	6
Autorisations municipales	4	7	10	9
TOTAL autorisations de construire	31	34	28	36
Permis d'habiter	38	17	16	12

Source : rapports de gestion de la Municipalité

LES PROCESSUS COMMUNAUX D'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Le processus d'octroi des permis de construire audité court du moment où une demande de permis de construire a été déposée à la Commune à la délivrance du permis de construire. La décision de la Municipalité d'assujettir ou non un projet à autorisation ainsi que le traitement des dossiers dans le cadre de procédures de recours n'ont pas été examinés. Etant donné qu'un projet Vision CAMAC 2020 a été initié par le Canton dans le but d'optimiser la circulation auprès de ses services, l'audit ne porte pas sur cette partie du processus d'octroi des permis de construire.

Le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser audité court de la délivrance du permis de construire à la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser. L'octroi des autorisations d'exploiter requises pour certains locaux spécifiques (ex : crèche, établissement public, entreprises présentant des risques importants au sens de la législation fédérale sur le travail,....) ne fait pas partie de l'audit.

Afin de pouvoir apprécier dans son ensemble le processus d'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser de la Commune de Tannay, les travaux de la Cour ont également porté sur le mandat confié au Service technique intercommunal et sur la surveillance de sa bonne exécution. La Commune de Tannay délègue en effet l'exécution des contrôles de la légalité des constructions à un bureau externe, le Service technique intercommunal, qui sert une trentaine d'autres communes du District de Nyon et à quelques autres communes. L'Association de communes du district de Nyon

pour le Service technique intercommunal ainsi que le Service technique intercommunal ont par conséquent été intégrés au périmètre de l'audit. L'examen des aspects les concernant s'est toutefois limité aux éléments essentiels nécessaires à l'appréciation du processus d'octroi des permis de la Commune de Tannay. En particulier, le Service technique intercommunal n'a pas été soumis à un audit complet de son fonctionnement et de ses prestations aux communes.

2.3. L'APPROCHE D'AUDIT

La Cour a conduit ses travaux conformément à sa méthodologie et à son « Code de déontologie et Directives relatives à la qualité des audits ». Ceux-ci respectent les normes de contrôle de l'Organisation Internationale des Institutions Supérieures de Contrôle des Finances Publiques (INTOSAI).

L'équipe d'audit était composée de Madame Eliane Rey, magistrate responsable, et de Madame Corinne Meirino, cheffe de mandat d'audit.

LA COLLECTE ET L'ANALYSE DES INFORMATIONS PROBANTES

Les éléments probants suffisants et adéquats pour fonder raisonnablement les conclusions de l'audit ont principalement été établis au moyen des procédures suivantes :

- examen des principales bases légales et réglementaires ainsi que des directives et recommandations y relatives ;
- examen de documents relatifs à l'organisation et à la gestion de la police des constructions ainsi qu'au mandat confié au Service technique intercommunal ;
- entretiens ciblés avec :
 - le Conseiller municipal en charge des constructions, la Secrétaire municipale et son adjointe (Commune de Tannay) ;
 - la Présidente de l'Association de communes du district de Nyon pour le Service technique intercommunal ;
 - l'associée gérante du Service technique intercommunal ;
- examen d'une sélection de trois dossiers de permis de construire avec enquête publique et d'un dossier de permis d'habiter délivrés en 2016 ;
- comparaison de certaines pratiques et données avec d'autres communes grâce aux audits menés en parallèle dans six autres communes et à un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des communes vaudoises non auditées (soit 302 communes)⁹.

LES CONCLUSIONS ET LE RAPPORT

Une fois la collecte et l'analyse des informations probantes finalisées, les constatations et recommandations ont été formulées dans une démarche qui se veut constructive afin d'apporter une valeur ajoutée. La Cour formule les réserves d'usage pour le cas où des documents, des éléments ou des faits ne lui auraient pas été communiqués, ou l'auraient été de manière incomplète ou

⁹ Taux de participation : 60% au niveau global, 48% dans les communes de 300 à 999 habitants ou délivrant jusqu'à 10 permis de construire par an, soit un échantillon représentatif des communes vaudoises; les réponses ont été fournies entre juin et août 2017.

inappropriée, éléments qui auraient pu avoir pour conséquence des constatations et/ou des recommandations inadéquates

Le processus a été ensuite celui appliqué à tous les audits de la Cour. Un avant-projet de rapport a servi de base à des séances de restitution organisées entre avril et mai 2019 avec la Commune de Tannay, le Comité de direction de l'*Association de communes du district de Nyon pour le service technique intercommunal* et le Service technique intercommunal. Les remarques formulées à cette occasion ont été prises en considération pour l'élaboration du projet de rapport.

Le projet de rapport a été approuvé par la Cour le 10 juillet 2019 puis adressé le 11 juillet 2019 à la Municipalité de Tannay ainsi qu'au Comité de direction de l'*Association de communes du district de Nyon pour le service technique intercommunal* pour consultation officielle. Ils n'ont pas formulé de remarques.

La Cour délibérant en séance plénière en date du 28 août 2019 a adopté le présent rapport public en présence de Monsieur Frédéric Gognuz, président et Mesdames Eliane Rey et Anne Weill-Lévy, vice-présidentes.

La Cour rappelle que le présent rapport est destiné à analyser une situation et à informer le public. Il ne saurait interférer ou se substituer à des enquêtes administratives ou pénales.

3. LES RÉSULTATS DE L'AUDIT – L'ORGANISATION

3.1. LA MOBILISATION DES COMPÉTENCES NÉCESSAIRES

3.1.1. LA DÉLÉGATION AU SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL

LA DÉLÉGATION DE L'EXÉCUTION DES VÉRIFICATIONS NÉCESSAIRES À L'OCTROI DES PERMIS

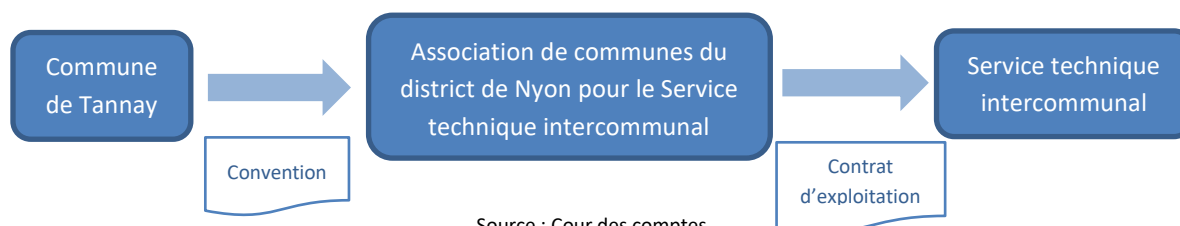
Une Municipalité consciente de la nécessité de disposer de compétences techniques

Consciente de la complexité du domaine de la construction et de la nécessité de disposer de telles compétences pour traiter des demandes d'autorisation, la Municipalité de Tannay a pris ses responsabilités. Ne disposant pas en interne des compétences techniques requises, elle a décidé il y a une dizaine d'années de confier à un tiers spécialisé tant l'examen des demandes de permis de construire que le contrôle des travaux réalisés en vue de l'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser. En recourant au *Service technique intercommunal* (ci-après STI) de la région, elle a opté pour une solution bien adaptée à sa taille et au nombre de demandes de permis déposées chaque année.

Un mandat géré par l'intermédiaire d'une association de communes

Le STI a été mis sur pied à la fin des années '60 pour quelques communes par un architecte de la région. Avec le temps, il s'est développé et a servi de plus en plus de communes. En 1989, l'*Association de communes du district de Nyon pour le Service technique intercommunal*¹⁰ (ci-après l'Association) a été constituée dans le but d'assurer le maintien d'un Service technique intercommunal qui puisse procéder à l'étude des dossiers et plans et à la mise à l'enquête publique en vue de l'octroi des permis de construire ainsi qu'à la visite de la construction pour l'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser. Les Communes qui souhaitent confier l'examen des demandes de permis au STI adhérent, par le biais d'une Convention, à l'Association. Un contrat d'exploitation du STI lie ensuite l'Association à un prestataire privé (cf. Figure 6).

Figure 6 - Délégation du contrôle au STI



Source : Cour des comptes

Cette configuration a l'avantage pour la Commune de lui éviter d'avoir à mettre en place et gérer elle-même un tel mandat, de mutualiser les coûts avec d'autres communes et de constituer un client de poids vis-à-vis du prestataire. Il incombe à l'Association de gérer le mandat confié au prestataire afin de maintenir pour ses Communes membres un STI en mesure d'accomplir les tâches de contrôle nécessaires à l'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser. Avec un délai de résiliation de 6 mois pour la fin d'un exercice civil, cette configuration constitue en outre une solution assez flexible. La reconduction du contrat d'exploitation du STI de deux ans en deux ans avec un délai de

¹⁰ L'Association est une association au sens des art. 60 ss du Code Civil Suisse.

résiliation d'un an pour la fin d'une année civile garantit quant à lui à la Commune une solution suffisamment stable.

Un même prestataire depuis plus de 50 ans

En 2016, le STI a fêté ses 50 ans d'existence. Sur la base du contrat signé en 2009 avec l'Association, il sert aujourd'hui 32 communes¹¹, soit 2/3 des communes du District de Nyon, ce qui représente environ 50% des habitants et des demandes de permis de construire de ce dernier.

Les Communes se montrant globalement satisfaites des prestations du STI, le mandat d'exploitation n'a jamais fait l'objet d'un appel d'offres. Les connaissances acquises avec les années par le prestataire et la relation tissée entre lui et les Communes constituent également un frein à la remise en jeu du mandat. Toutefois, comme l'avait déjà relevé la Cour dans son audit n°23 du 12 décembre 2012 portant sur l'analyse des conditions concurrentielles appliquées aux marchés publics de huit communes vaudoises, la nécessité de faire fonctionner la concurrence ne doit pas être contournée. En application de la loi sur les marchés publics (LMP), un appel d'offres ouvert (cf. Annexe III) devrait être lancé dès lors que le montant des prestations confiées à l'exploitant du STI dépasse manifestement largement le seuil de la procédure ouverte (CHF 250'000). Pour les contrats de durée indéterminée, qui ne prévoient pas de prix total, la valeur du marché est en effet calculée sur quatre ans (ou plus spécifiquement sur 48 mois selon l'art. 4 al. 3 lettre b RLMP-VD). La reconduction tacite d'un contrat n'est en principe pas autorisée.

LE CONTRÔLE DES PRESTATIONS DU SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL

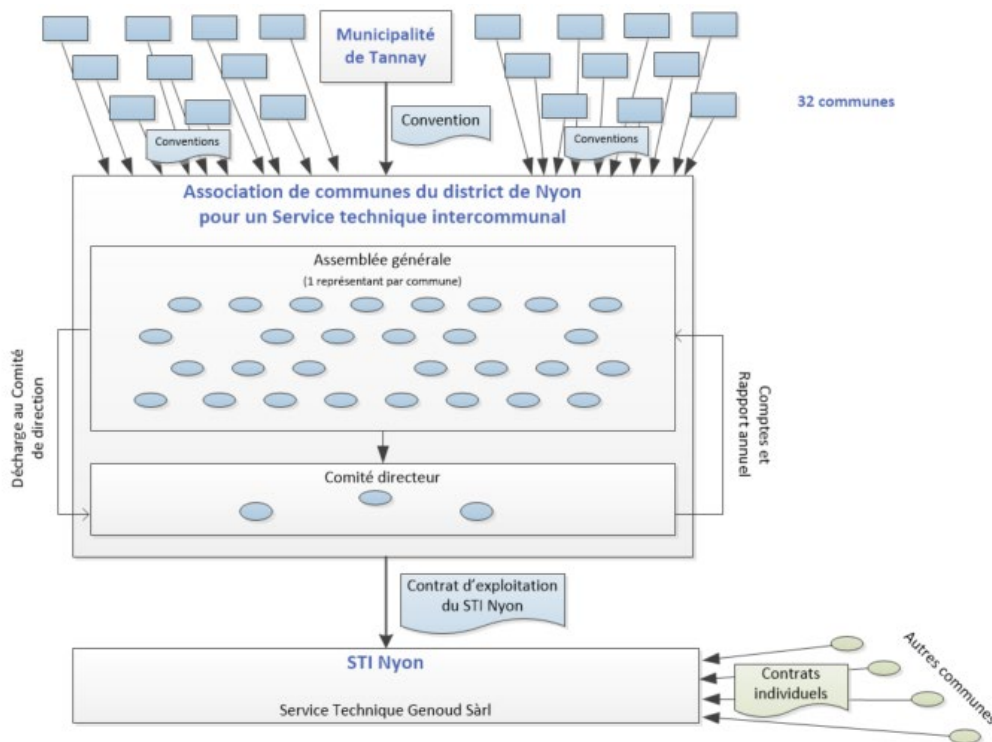
La bonne exécution du mandat confié au prestataire est essentielle pour garantir aux Municipalités de décider de l'octroi ou du refus des permis conformément aux conditions fixées par la loi, soit après vérification du respect de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables. Les Communes membres, qui octroient les autorisations, et l'Association, qui gère le mandat d'exploitation du STI, ont ainsi la responsabilité de contrôler l'adéquation des prestations fournies par le STI.

Un dispositif de contrôle des prestations du STI adéquat prévu par la Convention

La Convention qui lie les Communes et l'Association comprend les éléments essentiels nécessaires pour assurer le contrôle de la qualité des prestations du STI (cf. Figure 7). Il incombe au Comité de direction de mandater un bureau à même de remplir la fonction de STI, de s'assurer de la bonne exécution du mandat et d'en rendre compte à l'Assemblée générale. Toute modification du contrat est soumise à l'adoption de l'Assemblée générale de l'Association. Par son-sa représentant-e à l'Assemblée générale, chaque Commune peut défendre ses intérêts, à savoir la qualité des prestations du STI.

¹¹ Quatre communes du district de Morges sont également clientes du STI Nyon par le biais de conventions individuelles.

Figure 7 - Délégation au STI



Convention du 1^{er} avril 2009

Assemblée générale :

- un-e représentant-e de l'exécutif communal par membre de l'Association
- Adopte modifie la convention
- Nomme et révoque les membres du Comité de direction
- Approuve les comptes annuels et le rapport de l'Association
- Donne décharge au Comité
- Adopte, reconduit et/ou modifie le contrat de mandat

Comité de direction :

- 3 membres parmi les représentants des communes, nommés par l'Assemblée générale
- Veille au bon fonctionnement du STI
- Administre les affaires courantes de l'Association
- Prépare et dirige les assemblées
- Désigne son président, vice-président et secrétaire

Une gestion du mandat d'exploitation du STI par l'Association à renforcer

Le mandat d'exploitation du STI octroie au prestataire un mandat exclusif pour le contrôle des demandes de permis de construire et des travaux pour de nombreuses communes. Il importe que l'Association s'assure de la qualité des prestations fournies par le prestataire aux Communes. Il ressort de l'analyse du contrat et du fonctionnement actuels que la gestion par l'Association du mandat d'exploitation du STI mériterait d'être renforcée.

Des clauses contractuelles requièrent du prestataire de faire en sorte de disposer des compétences et des ressources nécessaires à la bonne exécution de son mandat. Le contrat ne comprend toutefois aucune disposition contraignant le prestataire à en rendre compte formellement au Comité de Direction de l'Association. Même si les contacts informels ayant lieu entre le prestataire et le Comité sont l'occasion d'aborder ces questions, il serait souhaitable que le STI soit tenu d'en rendre compte de manière plus systématique et plus formelle.

S'il est évident que l'exécution des contrôles, qui fait appel à son expertise métier, est de la responsabilité du STI, il appartient aux Municipalités de statuer selon le droit en vigueur et de le faire appliquer. A ce titre, elles doivent être assurées des contrôles mis en place par le STI vis-à-vis des

différentes exigences légales pour décider de l'octroi des permis sur des bases suffisantes. Or, le contrat d'exploitation du STI requiert du prestataire qu'il contrôle la conformité des plans, formulaires ainsi que toute autre annexe requise aux lois et réglementations cantonales et communales en matière de police des constructions mais il incombe au STI de définir et d'effectuer les contrôles que cela implique. L'étendue des contrôles à effectuer en rapport avec les dernières exigences légales entrées en vigueur (AEAI, LVLEne ou amiante) n'a ainsi pas fait l'objet de discussions particulières entre l'Association et le STI, au-delà des demandes d'informations formulées par des représentants des communes dans le cadre de l'Assemblée générale.

Alors que la convention signée avec les Municipalités lui confère la compétence de veiller au bon fonctionnement du STI, le Comité de direction de l'Association n'entreprend pas régulièrement de démarche lui permettant de s'assurer de la bonne exécution du mandat confié au prestataire. Il part du principe que le STI effectue les contrôles prévus par le contrat et que la surveillance s'exerce dans le cadre de l'Assemblée générale annuelle où chaque commune peut intervenir et faire part d'éventuels problèmes. A cette occasion, son rapport (oral) porte essentiellement sur les demandes d'adhésion et les démissions; c'est le STI, en tant qu'invité, qui effectue librement une présentation de l'activité de l'année (statistiques), répond aux éventuelles questions des membres, voire effectue une présentation sur un thème d'actualité ou demandé par des membres. Concernant l'Assemblée générale, les procès-verbaux 2015-2017 révèlent que les membres s'en remettent au STI et que les questions soulevées relèvent uniquement de demandes d'informations. La décharge au Comité de direction n'est par ailleurs pas à l'ordre du jour de l'Assemblée. La relation entre les Communes membres, l'Association et le STI est ainsi basée sur la confiance. En 2018, suite aux démissions successives de trois Communes, le Comité de direction s'est toutefois interrogé sur les raisons de ces départs et a discuté avec le STI de certains éléments.

La Municipalité s'en remet au STI

En tant que membre de l'Association et cliente du STI, la Municipalité de Tannay dispose de deux canaux différents pour s'assurer de la bonne exécution de toutes les vérifications requises. En premier lieu, elle devrait obtenir directement du STI des informations suffisantes pour lui garantir que sa décision repose sur le contrôle de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables. Ensuite, elle devrait faire valoir ses intérêts dans le cadre de l'Assemblée générale, via son-sa représentant-e, et obtenir la garantie suffisante du bon fonctionnement du STI. Comme relevé dans son rapport n°38 du 14 novembre 2016 portant sur les associations de communes, la Cour souligne l'importance pour les Municipalités de clarifier leurs attentes vis-à-vis des associations de communes et de cadrer et contrôler le rôle de leurs délégués. Or, la Municipalité de Tannay s'en remet au STI. En effet, d'une part, ses décisions se fondent sur le feu vert donné par le STI sans obtenir confirmation des contrôles effectués et des résultats obtenus pour ceux-ci. D'autre part, les attentes envers l'Association et le STI ainsi que la participation à l'Assemblée générale de l'Association ne sont pas discutées par la Municipalité, qui n'y était pas représentée plusieurs années de suite (2015-2017). L'assurance obtenue par la Municipalité de Tannay concernant les contrôles réalisés par le STI est ainsi insuffisante.

LES PRESTATIONS DU STI

Compétences en matière de construction

De simple bureau établi par un architecte de la place afin de servir quelques communes, le STI est devenu, avec l'accroissement du nombre de Communes membres, un bureau technique important au service d'une trentaine de communes. Depuis le passage de témoin à la troisième génération, il ne compte plus qu'un architecte à temps partiel (co-gérant de la société). La co-gérante, présidente, s'est formée au travers des suivis de chantiers effectués et d'un apprentissage de dessinatrice en bâtiments. La personne principalement chargée du suivi des chantiers pour l'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser n'était pas au bénéfice d'une formation technique de base et a, selon le prestataire, suivi ponctuellement des formations. Le STI bénéficie d'une longue expérience et indique suivre des formations continues en participant à toutes les mises à niveau à sa disposition.

Avec le temps, les exigences légales et réglementaires se sont complexifiées et les plans des constructions doivent être établis par des architectes et ingénieur-e-s reconnu-e-s (art. 106 LATC). Or, le STI ne compte aujourd'hui qu'un architecte à temps partiel. L'analyse globale des projets de construction est facilitée si ceux-celles qui la conduisent sont à même d'appréhender les différents aspects d'une construction et ont déjà été confronté-e-s aux difficultés posées par la coexistence de multiples exigences parfois contradictoires. Au vu des enjeux que revêtent les différents domaines concernés par les constructions (architecture, aménagement du territoire, protection du patrimoine, énergie, etc.), des compétences techniques pointues sont donc nécessaires.

Compétences techniques spécialisées

En outre, suite à certaines évolutions législatives, certains aspects des demandes de permis de construire et de permis d'habiter ou d'utiliser requièrent des connaissances techniques plus spécifiques. Or, le STI ne s'est pas doté de toutes les compétences additionnelles nécessaires à l'exécution des contrôles approfondis attendus dans certains domaines suite à de nouvelles exigences légales :

- *Protection contre l'incendie (LPIEN)* : depuis le 1^{er} janvier 2015, l'application des dispositions relatives à la protection contre l'incendie est de la responsabilité première d'un *Responsable assurance qualité* (projet puis chantier). L'autorité de police du feu doit procéder uniquement à certains contrôles, mais les constructions les moins complexes ne sont plus soumises à autorisation de l'ECA, elles doivent être analysées par les Communes. Le STI s'appuie dans ce domaine sur les compétences de son architecte. Lors de l'exécution de l'audit, l'associée gérante était en cours de formation en vue d'obtenir la certification AEAI importante pour la bonne exécution de la vérification de la conformité des différents aspects de protection contre l'incendie des projets de compétence communale.
- *Dispositions énergétiques (LVLEne)* : le STI est en mesure de procéder au contrôle formel des formulaires LVLEne (cf. chapitre 4.2.1.1), mais ne dispose pas des compétences spécialisées nécessaires à la vérification de leur contenu, en particulier des données des bilans thermiques. Au vu du caractère très spécifique des compétences requises, la plupart des Communes du Canton ne comptent pas non plus de telles ressources au sein de leurs administrations ; pour procéder à ces contrôles, elles doivent recourir à des bureaux externes spécialisés. Toutefois, au même titre que certaines Communes du Canton, le STI estime qu'un contrôle approfondi n'est

pas opportun, ce qui va à l'encontre des recommandations de contrôle formulées par le Canton¹².

- *Amiante* : le STI, tout comme la majorité voire la totalité des communes vaudoises toutefois, n'a jamais disposé des compétences spécifiques indispensables au contrôle technique du contenu des diagnostics amiante joints aux demandes de permis de construire. La reprise du contrôle de la qualité des diagnostics par le Canton en 2017 a néanmoins réglé cette problématique.

Les exigences de contrôle dans ces domaines spécifiques sont problématiques pour la plupart des communes du Canton, seules les plus grandes disposant des compétences nécessaires. Face à la difficulté de disposer de ces compétences spécialisées, certaines d'entre elles mais aussi d'autres bureaux intercommunaux, recourent à des spécialistes externes.

Dotation en personnel

Avec un volume de près de 600 dossiers traités par année, dont environ 250 demandes de permis de construire (cf. Annexe II), le STI est, en termes de volume d'activité, le troisième plus grand « bureau technique » du Canton derrière les Villes de Lausanne et Yverdon-les-Bains et devant le STI Gros-de-Vaud. Par rapport à ces autres « bureaux » également audités par la Cour, le STI est plus faiblement doté en personnel avec 2.5 ETP de ressources techniques au 31 décembre 2017. Même sous l'hypothèse d'une plus grande efficacité de sa part et en tenant compte de l'arrivée d'une collaboratrice supplémentaire en 2018, la question de la suffisance des ressources engagées par le STI pour contrôler de manière adéquate le respect des multiples dispositions légales et réglementaires applicables aux constructions des diverses Communes membres se pose.

3.1.2. L'APPUI JURIDIQUE

L'examen des demandes de permis de construire et le contrôle de conformité des travaux en vue de l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser font appel non seulement à des compétences techniques, mais aussi à des compétences juridiques.

Comme la très large majorité des communes vaudoises et compte tenu de sa petite taille, la Commune de Tannay ne dispose pas de compétences juridiques spécialisées en interne. En cas de procédure de recours, elle indique faire appel à un avocat-conseil. Pour le reste, elle se repose sur les connaissances du STI. Celui-ci ne disposant toutefois pas non plus de ressources juridiques en son sein indique conseiller les communes sur la base de son expérience et de sa connaissance de la jurisprudence.

Ce fonctionnement permet à la Municipalité de faire appel à des compétences juridiques en cas de nécessité, mais ne garantit pas la maîtrise des nombreux aspects juridiques liés aux constructions, ce qui rend difficile la prise en compte de la dernière jurisprudence dans l'exécution des contrôles et peut conduire à des lacunes dans le contrôle des demandes de permis.

¹² *Guide pour le contrôle de conformité énergétique des bâtiments* établi par la DIREN, disponible sous <https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-du-territoire-et-de-lenvironnement-dte/direction-generale-de-lenvironnement-dge/diren-energie/actualites/news/guide-pour-le-contrôle-de-conformité-énergétique-des-batiments-1524124922/>

3.2. LA GESTION DU RISQUE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Une gestion adéquate du risque de conflits d'intérêts est indispensable pour éviter que l'objectivité des contrôles effectués sur les demandes de permis de construire soit remise en question. Qu'ils soient réels, apparents ou potentiels, ils représentent un risque d'image pour la commune, un risque pour les personnes concernées, dont l'intégrité peut être mise en cause, ainsi qu'un risque d'inégalité de traitement pour les demandeurs. Le risque de conflits d'intérêts existe tant pour les projets de tiers que pour les projets communaux mais se manifeste et se traite différemment.

L'intérêt porté à l'obtention des permis d'habiter ou d'utiliser étant moindre que pour les permis de construire, le risque de conflits d'intérêts est, de manière inhérente, plus faible que pour les permis de construire. Il ne peut toutefois être exclu, en particulier pour les établissements publics ou autres constructions soumises à une autorisation d'exploiter. L'objectivité des contrôles doit également être garantie dans le cadre de l'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser par une gestion adéquate du risque de conflits d'intérêts.

PROJETS DE TIERS

Dans le cadre des projets présentés par des tiers, « un conflit d'intérêts implique un conflit entre la mission publique et les intérêts privés d'un agent public, dans lequel l'agent public possède à titre privé des intérêts qui pourraient influencer indûment la façon dont il s'acquitte de ses obligations et de ses responsabilités »¹³. Les conflits d'intérêts constituent une porte d'entrée à un dysfonctionnement, dans la mesure où un conflit de loyauté entre l'intégrité professionnelle et les intérêts privés peut biaiser les décisions prises. Lors du contrôle de demandes de permis de construire adressées par des tiers, un conflit d'intérêts intervient lorsque une personne qui décide ou qui contribue à la décision, est directement concernée par le projet de construction ou a des liens personnels, familiaux, amicaux, économiques ou de dépendance avec le propriétaire, son mandataire ou un tiers concerné par le projet (ex : voisin).

Au niveau de la Municipalité, la gestion du risque de conflits d'intérêts s'effectue uniquement au travers de l'obligation de récusation à laquelle est soumis chacun de ses membres conformément à l'art. 65a LC. La Municipalité indique par ailleurs avoir réglé en 2018 la question des cadeaux faits à ses membres ou à des collaborateurs-trices en les mettant en commun. La délégation des contrôles de la conformité des projets de construction au STI contribue également, dans une certaine mesure, à maintenir une distance avec les constructeurs alors qu'il existe une forte proximité entre les Conseillers communaux et les citoyens de par la taille de la Commune.

En ce qui concerne le STI, le contrat conclu avec l'Association comprend les clauses essentielles à la gestion du risque de conflits d'intérêts.

PROJETS COMMUNAUX

Les projets communaux placent d'office en situation de conflit d'intérêts la Municipalité dès lors qu'elle a élaboré le projet de construction. Contrairement à la législation d'autres cantons¹⁴, la LATC

¹³ *Gérer les conflits d'intérêts dans le secteur public : mode d'emploi*, OCDE, 2006, p.13 et p.99

¹⁴ Dans le canton de Berne, les projets propres à la commune sont du ressort du préfet (art. 8 Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire) et en Valais, la Commission cantonale des constructions est compétente pour les projets dont la commune est requérante ou partie prenante pour au moins 30%.

n'empêche pas les Municipalités de se délivrer à elles-mêmes des autorisations pour leurs propres projets.

La sélection de dossiers auditée ne comprenait pas de projet communal, mais la Cour relève qu'une attention particulière devrait être portée à l'exécution de l'intégralité des contrôles et à l'égalité de traitement des demandes de permis pour des projets communaux, ce qui passe par la documentation des contrôles effectués.

3.3. LE DÉVELOPPEMENT DE L'E-ADMINISTRATION

L'e-administration se caractérise par l'emploi de technologies de l'information et de la communication visant à améliorer les processus, la communication entre usagers et administrations ou entre administrations et l'efficacité de l'administration, que ce soit sur le plan des délais, de la qualité ou de la productivité.

<https://fr.wikipedia.org>

Sur le site internet de la Commune de Tannay, les constructeurs peuvent trouver les différents plans et règlements communaux ainsi que de brèves informations sur les différentes procédures d'autorisation.

Etant donné le volume d'activité très limité, le suivi des projets en cours s'effectue au moyen des outils bureautiques standards. Le STI gère quant à lui ses dossiers au moyen d'un logiciel personnalisé, qu'il peut adapter à ses besoins. Cette solution permet une édition automatisée des permis et la traçabilité des différentes étapes de traitement des dossiers. Le STI indique pouvoir ainsi renseigner en tout temps les Municipalités sur les détails utiles à leur compréhension des procédures en cours. Il n'a par contre pas de fonction structurante guidant l'analyse de la conformité des projets et constructions et permettant d'attester des contrôles effectués. Il ne comprend pas non plus d'outil intégré de suivi des dossiers ou d'établissement de statistiques.

La demande de permis de construire s'effectuant via un questionnaire en ligne dont la configuration est du ressort de la CAMAC, l'éventuel développement de l'e-administration en matière de police des constructions passe par l'aboutissement préalable du projet cantonal de nouveau système d'information et de refonte du questionnaire général.

4. LES RÉSULTATS DE L'AUDIT - LES PROCESSUS

4.1. L'EXAMEN DES PROJETS PRÉALABLEMENT AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec les exigences légales croissantes qui rendent l'élaboration des projets de construction de plus en plus complexe, l'examen d'avant-projets par la Commune a l'avantage de permettre d'identifier des problèmes potentiels avant que l'entier des projets soient développés, dans l'intérêt des constructeurs et de la Commune.

AUTORISATION PRÉALABLE D'IMPLANTATION

L'art. 119 LATC donne la possibilité aux constructeurs d'obtenir une autorisation préalable d'implantation. Cette procédure permet d'obtenir une décision ferme de la Municipalité concernant l'implantation de la construction sans avoir encore développé tout le projet de construction. Elle permet, en cas de doute, de sonder la réaction des tiers et de connaître la position de la Municipalité avant de développer un projet dans les moindres détails. Elle implique toutefois le dépôt d'un dossier selon des exigences formelles similaires au permis de construire et une mise à l'enquête publique. C'est pourquoi, de manière générale, cette procédure reste toutefois peu utilisée par les constructeurs, qui la réservent aux grands projets.

EXAMENS PRÉALABLES

Pour les constructeurs, une alternative à l'obtention d'une autorisation préalable d'implantation est de solliciter l'examen préalable de leurs projets avant le dépôt de la demande de permis de construire. Non prévu par la loi, cet examen ne débouche pas sur une décision municipale ; son résultat n'est contraignant ni pour la Commune ni pour le constructeur. Il s'agit d'une prestation à bien plaisir de la Commune.

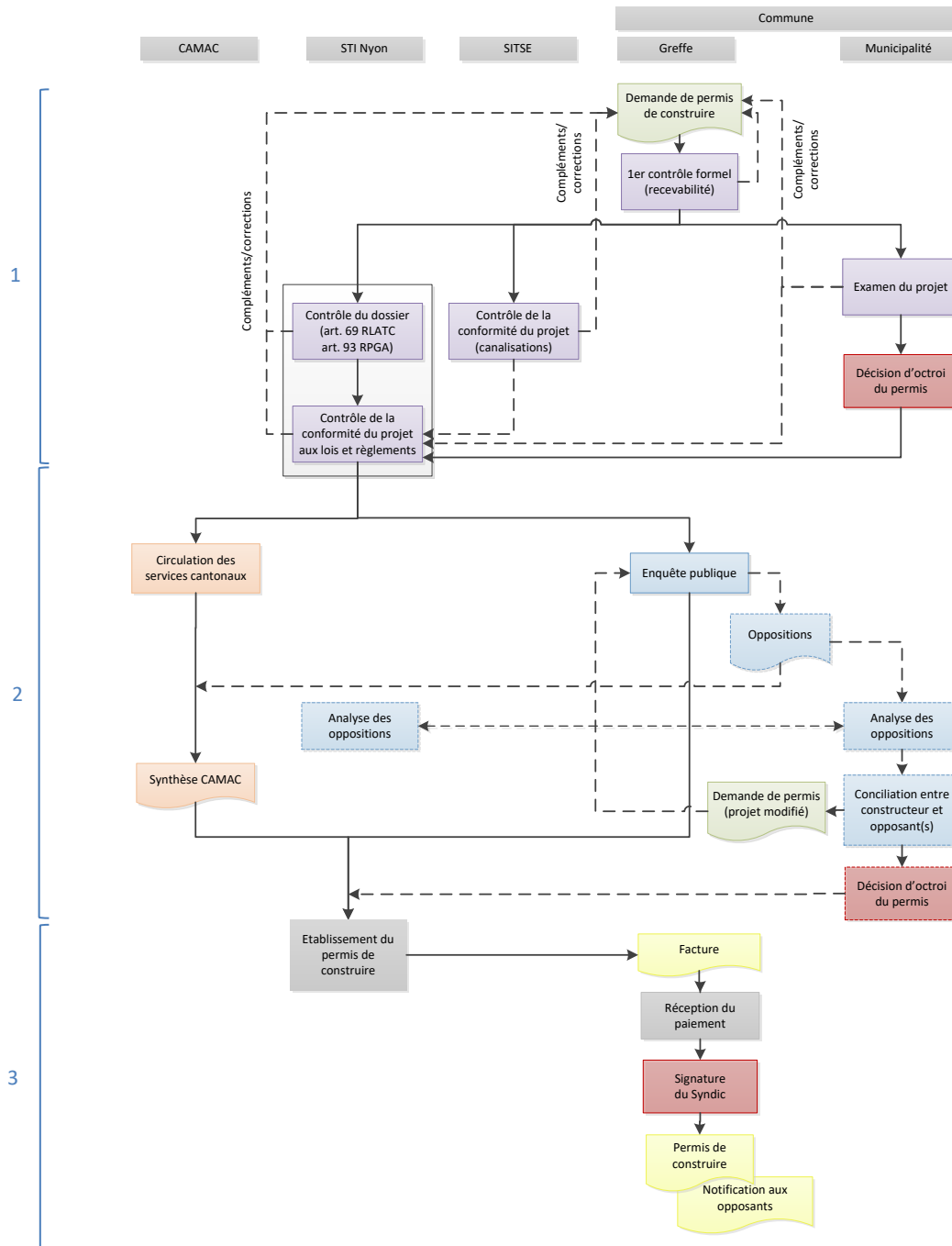
La Municipalité de Tannay se dit favorable au dépôt de telles demandes par les constructeurs pour régler certains aspects essentiels en amont et présenter à la Municipalité des projets aboutis. Le Greffe invite, au besoin, les constructeurs à prendre contact avec le STI.

De son côté, le STI considère l'étude d'avant-projets ou de projets comme une prestation à part entière. Il encourage les constructeurs à venir présenter leurs projets, sur la base de plans ou même de croquis, afin de préavisier de la conformité au règlement communal, sur la base d'éléments concrets. Dans ce cadre, il entend ne pas se limiter à se déterminer sur la conformité des constructions mais aussi, au besoin, collaborer activement avec les constructeurs. Une telle approche favorise les prises de contact préliminaires de la part des constructeurs qui facilitent ensuite l'examen de la demande de permis de construire. Le Conseiller municipal en charge de la police des constructions indique avoir eu en 2018 40 séances avec des architectes alors que la Commune a délivré cette année-là une dizaine de permis de construire.

4.2. LE PROCESSUS D'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

La procédure définie par la LATC laisse une latitude à la Commune pour organiser son processus d'octroi des permis de construire, en particulier le moment de la mise à l'enquête par rapport à l'exécution des différentes vérifications. Le processus mis en place par la Commune de Tannay pour délivrer les permis de construire peut être découpé en trois phases (cf. Figure 8).

Figure 8 - Processus d'octroi des permis de construire avec enquête publique de la Commune de Tannay



Source : Cour des comptes

4.2.1. LE CONTRÔLE DE LA CONFORMITÉ DES PROJETS AUX DISPOSITIONS DE COMPÉTENCE COMMUNALE

4.2.1.1. L'EXAMEN DE LA CONFORMITÉ DE LA DEMANDE DE PERMIS

Cette première étape consistant à valider la demande de permis avant sa mise à l'enquête publique implique différents intervenants.

LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS PAR LE GREFFE

A réception de la demande de permis de construire, le Greffe traite le dossier sur le plan administratif. Il s'agit de vérifier le caractère complet du dossier, l'exactitude des informations générales fournies, le nombre d'exemplaires ainsi que les signatures requises. Dès que la recevabilité du dossier est confirmée, le Greffe l'inscrit à l'ordre du jour de la séance suivante de la Municipalité afin qu'elle procède à son examen du projet et le transmet en parallèle au STI pour que celui-ci procède à la vérification des aspects techniques puis aux formalités de mise à l'enquête publique (cf. Annexe IV). Le dossier est également soumis aux *Services Industriels de Terre Sainte et Environs* (SITSE) pour le contrôle des aspects relatifs aux canalisations.

LA DÉCISION D'OCTROI OU DE REFUS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité examine la demande de permis de construire, afin de déterminer si elle accepte ou non le projet selon son appréciation, principalement sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration des bâtiments et de la protection du patrimoine¹⁵, aspects auxquels le règlement communal accorde une importance particulière. Dans un souci de simplification, elle décide directement à cette occasion de l'octroi du permis de construire, sans savoir si le projet est conforme à l'ensemble des dispositions légales. Cette décision est prise sous réserve d'un préavis favorable remis ultérieurement par le STI. Selon la Municipalité, ce n'est que si le STI, à l'issue de son contrôle, porte à sa connaissance une non-conformité qu'elle reprend le point.

La Municipalité intervient ainsi dès le début du processus, avant que le projet soit mis à l'enquête publique et que les services cantonaux se soient prononcés (autorisations cantonales). Cela permet d'éviter que le STI passe du temps supplémentaire lié à la finalisation de la procédure d'octroi pour un projet refusé par la Municipalité et d'en informer de suite les constructeurs.

Cette manière de procéder présente cependant l'inconvénient que la Municipalité se prononce, en particulier sur l'esthétique et l'intégration des bâtiments, sans l'appui de professionnels à même de développer une motivation adéquate utile en cas de levée d'oppositions ou de recours. Parallèlement, la Municipalité ne fait pas usage de la possibilité laissée par le règlement communal de faire appel, pour des projets importants, à une commission consultative, composées de personnes

¹⁵ Le plan partiel d'affectation « le village » comprend notamment une zone du Village, dont l'objectif est, d'une part la protection des groupes de constructions constituant un rappel fort du bâti rural traditionnel et du château, et d'autre part, l'extension contemporaine de la structure spatiale villageoise, afin d'en conforter la notion de centralité (art. 5 RPGA). Le plan partiel d'affectation « zone riveraine du lac » a pour objectif de permettre la construction de logements individuels tout en préservant les qualités paysagères du site. Ceci a pour conséquence que les constructions et aménagements extérieurs doivent répondre à une exigence de qualité accrue (art. 36 RPGA)

choisies en raison de leurs compétences pouvant varier de cas en cas (art. 3 RPGA). Enfin, il convient de relever que la question du choix des teintes de façades et autres éléments apparents n'est pas traitée dans le cadre de l'examen des demandes de permis de construire ; il doit être soumis à la Commune préalablement à leur mise en œuvre, ce qui est rappelé dans les conditions aux permis de construire. Ce faisant, les éléments les plus visibles d'une construction ne sont pas systématiquement mis à l'enquête publique, ce qui prive les voisins de leur droit d'être entendus sur ces aspects.

LE CONTRÔLE DES ASPECTS TECHNIQUES

Les vérifications nécessaires au contrôle de la conformité du projet de construction aux dispositions légales et réglementaires incombent au STI (cf. chapitre 3.1.1). Le cas échéant, il appartient à celui-ci de récolter les documents manquants et/ou de faire compléter ceux qui ne répondent pas aux exigences de la mise à l'enquête, soit directement auprès du maître de l'ouvrage ou de son mandataire soit par l'intermédiaire de la Municipalité.

Le contrôle du dossier déposé

Sans se référer strictement à l'art. 69 RLATC, le STI examine d'abord si le dossier comprend tous les documents qu'il estime pertinents au vu de la nature du projet. Il indique avoir pour l'heure privilégié comme approche d'apporter lui-même, dans la mesure du possible, les modifications ou les compléments d'informations nécessaires plutôt que de retourner les dossiers aux constructeurs. Vu le temps qu'il doit y consacrer dans certains dossiers, il entend néanmoins modifier sa pratique afin de responsabiliser les constructeurs pour qu'ils se reposent moins sur les contrôles des Communes.

Des contrôles guidés par les connaissances et l'expérience du STI

Le STI contrôle ensuite la conformité du projet de construction. Hormis par le règlement communal des constructions, ces vérifications reposent sur les connaissances et l'expérience du STI qui indique suivre une systématique mais ne sont pas guidées par une marche à suivre documentée (ex : checklist) permettant de s'assurer de la couverture de tous les contrôles. Les vérifications effectuées font l'objet de notes personnelles comprenant certains calculs, les points en suspens ou à rapporter à la Municipalité. Cette manière de fonctionner va dans le sens de la simplification administrative, mais ne fait pas le lien entre les exigences légales et réglementaires applicables au projet examiné et les contrôles à effectuer alors que la conformité du projet à l'ensemble des dispositions applicables est la condition d'octroi des permis de construire.

La vérification du respect des dispositions réglementaires communales

L'examen de la conformité des projets aux dispositions du règlement communal implique le contrôle des aspects relatifs à l'affectation de la zone, la mesure du sol et les autres conditions de constructions, l'aménagement de places de stationnement, les aménagements extérieurs ainsi que l'esthétique et l'intégration des bâtiments. Ces contrôles n'étant toutefois pas documentés, le contrôle de l'intégralité des dispositions ne peut être confirmé. Lorsque des dispositions réglementaires appellent une remarque particulière, le STI en fait part à la Municipalité à l'issue de son contrôle dans son rapport sans se déterminer, à moins d'une demande de conseil en ce sens.

Des contrôles qui ne recouvrent pas l'ensemble des exigences légales cantonales applicables

Concernant la vérification de la conformité des projets aux différentes dispositions légales et réglementaires cantonales applicables, la documentation disponible ne permet pas non plus de confirmer les contrôles que le STI indique effectuer, notamment en ce qui concerne la salubrité des constructions, l'amiante¹⁶ ou la prévention contre l'incendie.

En ce qui concerne les dispositions de droit cantonal relatives à la suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées (art. 94 à 96 LATC et 36 RLATC), le STI ne procède pas à la vérification de leur application, ce qu'il justifie par l'examen des projets par l'AVACAH et la responsabilité incombant aux architectes de respecter les normes professionnelles, dont fait partie la SIA 500. Une opposition déposée par l'AVACAH dans l'un des dossiers audités s'est ainsi avérée fondée et a nécessité l'adaptation du projet de la part du constructeur. La pratique du STI implique que la Municipalité de Tannay se décharge de sa responsabilité de contrôler le respect des dispositions visant à protéger les intérêts des personnes handicapées sur une Association privée.

En ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'énergie, le STI n'effectue qu'un contrôle restreint des formulaires inclus dans la demande de permis. Il indique en effet principalement vérifier que le pourcentage d'énergie renouvelable imposé par la LVLEne est respecté sur la base du bilan thermique fourni et demander au besoin des compléments si des informations ou documents manquent. Bien que le Canton ait défini la nécessité de vérifier les données des bilans thermiques, les calculs établis ne sont pas vérifiés par le STI. Comme dans d'autres Communes, la Municipalité estime cela peu opportun dès lors qu'ils sont le résultat du travail de spécialistes. Alors que le STI a confirmé à l'Assemblée générale de l'Association de 2017 qu'il se chargeait du contrôle des bilans thermiques pour les Communes membres, cette position n'a pas été discutée. Il en découle que la Municipalité de Tannay délivre des permis de construire sans avoir procédé aux contrôles définis par le Canton pour assurer la conformité du projet de construction aux exigences de la LVLEne.

Le contrôle des aspects relatifs aux canalisations confié au SITSE

L'examen des aspects relatifs au raccordement des canalisations est confié aux SITSE, propriétaire des canalisations depuis 2016. Cette limitation du mandat du STI n'est pas prévue par le contrat d'exploitation du STI.

4.2.1.2. LA MISE EN CONFORMITÉ DES PROJETS

Lorsque le projet de construction présente des aspects non conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables, les mesures à prendre varient en fonction de l'importance de la non-conformité (principe de proportionnalité). Pour autant qu'il existe une base légale ou réglementaire l'autorisant et que les conditions soient réunies, la Municipalité peut autoriser le projet en octroyant une dérogation. Si ce n'est pas le cas, des irrégularités importantes doivent conduire au refus du permis de construire alors que des non-conformités d'importance secondaire pouvant être corrigées après coup ne doivent pas à elles seules empêcher la délivrance du permis de construire.

¹⁶ Jusqu'à la reprise du contrôle qualitatif des diagnostics amiante, le STI, comme la majorité, voire toutes les communes, ne procédait pas au contrôle requis à ce niveau par la Directive cantonale. Communes ne satisfaisaient ainsi pas leurs obligations en la matière.

L'OCTROI DE DÉROGATIONS

Dans ses domaines de compétence, la Municipalité peut, pour un projet donné, autoriser une exception à l'application d'une disposition légale (ex : salubrité des constructions, suppression des barrières architecturales) ou réglementaire en octroyant une dérogation. Cela n'est toutefois possible que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (art. 6 al. 2 LATC). La dérogation doit également se justifier par un intérêt public ou des circonstances objectives¹⁷ et ne pas porter atteinte à un intérêt public (ex : esthétique, préservation du patrimoine,...) ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 al.1 LATC)¹⁸. Pour octroyer une dérogation, la Municipalité doit peser les intérêts en présence afin de se déterminer entre la stricte application de l'exigence légale concernée et l'intérêt public de la construction. Le cas échéant, elle doit vérifier que les critères d'octroi de la dérogation sont satisfaits et faire figurer sur l'avis d'enquête la demande de dérogation et la disposition qui l'autorise.

Le règlement communal des constructions de Tannay (art. 76 RPGA) autorise l'octroi de dérogations conformément à l'art. 85 LATC, sans plus de précisions quant à l'objet et aux conditions d'octroi de ces dérogations, ce qui laisse une marge de manœuvre importante à la Municipalité pour accepter certaines non-conformités.

Dans l'un des dossiers audités, la Municipalité a mis à l'enquête et accordé une dérogation pour permettre l'implantation du bâtiment en dehors du périmètre prévu (art. 12 RPGA). Dans ce même dossier, le STI a relevé une non-conformité concernant les tuiles prévues (art. 16 RPPA). Cet aspect n'ayant pas donné lieu à une modification, il est également constitutif d'une dérogation. Cette dérogation n'ayant toutefois pas fait l'objet d'une mention particulière dans le dossier d'enquête, la qualité de l'information fournie aux tiers dans ce cadre s'en est trouvée réduite. La justification de la légitimité de cette dérogation ne figure pas non plus au dossier.

LA MODIFICATION DES PROJETS EN VUE DE L'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Un projet qui nécessite d'importantes modifications pour être rendu conforme aux lois et règlements applicables ne peut être autorisé. La Municipalité dispose par ailleurs dans certains domaines (ex : esthétique et intégration des constructions) d'un pouvoir d'appréciation. Afin d'éviter de refuser le permis et permettre la réalisation des projets des constructeurs, la Municipalité peut leur demander de modifier leur projet. Selon les cas, le STI formule directement ses demandes aux constructeurs, dans d'autres il les soumet d'abord à la Commune.

En l'absence de données en la matière, il n'est pas possible de déterminer l'existence et la fréquence de telles demandes. Un tel cas a néanmoins pu être observé dans deux des trois dossiers audités. La plupart des non-conformités identifiées et communiquées aux constructeurs étaient accompagnées de la référence légale ou réglementaire, mais ce n'était pas le cas de tous les éléments relevés.

¹⁷ En application de l'art. 108 LATC, le chiffre 11 du questionnaire général requiert que le constructeur mentionne non seulement l'article auquel il est demandé de déroger mais aussi le motif et la base légale d'octroi

¹⁸ L'octroi de la dérogation ne peut par conséquent pas être motivé par la volonté d'autoriser la solution voulue par le constructeur, de favoriser une plus grande utilisation du sol que prévu ou d'éviter des dispositions réglementaires jugées peu satisfaisantes. Cf. Article « Des dérogations en matière de police des constructions : un produit à consommer avec modération ? », Dr Raymond Durussel, pour l'Ordre vaudois des géomètres, dans Point commune n°59, UCV, hiver 2016, p. 10

LA FORMULATION DE CONDITIONS À L'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Si des modifications de minime importance suffisent à rendre le projet conforme, l'art. 117 LATC confère à la Municipalité la possibilité de délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet en assortissant le permis de « conditions »¹⁹. Le recours à l'usage de conditions doit être réservé uniquement aux défauts ou lacunes secondaires ou de minime importance. En aucun cas, ces clauses ne peuvent servir à couvrir des vices trop importants sous peine de détourner les règles de la procédure qui veulent qu'un permis soit alors refusé, à charge au constructeur de modifier son projet²⁰. L'Autorité ne doit pas non plus abuser de ces clauses en y recourant pour des éléments ne nécessitant pas une telle rigueur ; elles doivent porter sur des éléments indispensables à l'octroi du permis. Enfin, les conditions et charges doivent être réalisables et directement liées à la procédure d'octroi du permis de construire et au but d'intérêt public du droit de la police des constructions²¹.

Les conditions spéciales assortissant les permis de construire de la Commune de Tannay servent pour l'essentiel à rappeler certaines exigences et obligations aux constructeurs, à des fins de prévention et d'organisation, en rapport avec le suivi de l'exécution des travaux et l'octroi du permis d'exploiter ou encore à garantir la réalisation du projet conformément aux plans modifiés et engagements pris par les constructeurs. Aucune condition figurant dans les permis de construire audités ne va ainsi à l'encontre des principes susmentionnés. La formulation de ces conditions n'est pas indispensable mais relève d'une pratique répandue qui favorise la conformité des constructions à la législation et facilite le déroulement du suivi des travaux. Pour une meilleure transparence, il serait souhaitable que ces conditions, dès lors qu'elles sont inscrites au permis de construire, soient systématiquement motivées par la mention de la base légale ou réglementaire qui les fonde.

4.2.1.3. LE RAPPORT À LA MUNICIPALITÉ

Lorsque le STI a identifié des non-conformités dans le cadre de son contrôle, il en informe la Municipalité au terme de son contrôle du dossier par le biais d'un courriel adressé au Greffe et l'invite à se déterminer. Les éléments relevés sont généralement accompagnés de la mention de la référence légale ou réglementaire applicable. Le STI indique donner son avis pour orienter les Communes sur l'appréciation à porter. La confirmation de la conformité aux autres exigences légales et réglementaires applicables est quant à elle implicite.

Dans le cas où il conclut à la conformité du projet de construction et que le projet est validé par la Municipalité, le STI entreprend les formalités de mise à l'enquête publique et transmet les documents nécessaires au Greffe sans aucune confirmation des contrôles effectués et de leurs

¹⁹ La LATC ne prévoit que des conditions mais en matière de clauses accessoires du permis de construire la doctrine distingue les conditions des charges. La **condition** fait dépendre le début (condition suspensive) ou la fin (condition résolutoire) des effets du permis de construire de la survenance d'un événement futur incertain; l'entrée en force du permis ou son invalidité dépend de la réalisation de la condition. La **charge** est une obligation imposée au bénéficiaire du permis. Elle permet à l'autorité de formuler certaines prescriptions. A la différence d'une condition, le permis est valable que la charge soit ou non remplie. Si le constructeur ne s'acquitte pas de sa charge, l'autorité peut le contraindre à le faire, à l'extrême en procédant à une exécution par substitution, ou révoquer son autorisation. Dans la pratique, la distinction est rarement effectuée. Source : Maître Bovay, op.cit., pp. 182-183

²⁰ Benoît Bovay, op.cit., p. 184

²¹ Benoît Bovay, op.cit., p. 185

résultats. La conformité du projet de construction est à déduire de la mise à l'enquête de la demande de permis de construire.

Les modalités des échanges entre le STI et la Municipalité de Tannay ne donnent ainsi pas à cette dernière une assurance suffisante que tous les contrôles nécessaires ont été effectués et ont permis de confirmer la légalité du projet.

4.2.2. LA SOUMISSION DU PROJET AUX TIERS ET AUX SERVICES CANTONAUX

4.2.2.1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dès lors que la légalité du projet est établie, le STI transmet les exemplaires nécessaires à la CAMAC, pour la publication de l'avis d'enquête dans la *Feuille des avis officiels*, et au journal local. Il retourne le dossier au Greffe (cf. Annexe V), qui se charge de l'affichage au pilier public et met le dossier à disposition du public dans ses locaux.

A l'issue de l'enquête, le dossier est retourné au STI, qui est en même temps informé du résultat de l'enquête. En l'absence d'oppositions, celui-ci est prié d'établir le permis de construire. Dans le cas contraire, la Municipalité traite les oppositions dans la séance suivant la fin de l'enquête publique et convoque les opposants pour essayer d'obtenir le retrait de leurs oppositions dans le cadre d'une conciliation. Contrairement à d'autres communes²², la Commune de Tannay s'implique systématiquement dans la conciliation entre les constructeurs et les opposants, ce qui favorise l'aboutissement des projets. En entendant les constructeurs mais aussi les opposants, elle dispose aussi de plus d'éléments pour se déterminer et motiver la décision municipale en cas de refus du permis ou de levée d'opposition²³. Au besoin, elle consulte ou demande l'appui du STI, qui, pour des raisons financières, tend toutefois à limiter son investissement à ce stade ou à facturer des montants d'honoraires en sus du forfait contractuel. Il estime en effet que le traitement des oppositions dépasse le cadre de son contrat. Or, le STI est celui qui a fait les contrôles remis en question par les remarques des opposants. Il est de plus contractuellement tenu de renseigner et conseiller les Municipalités sur toutes les questions techniques d'intérêt public et en rapport avec la construction.

Deux des trois permis audités ont entraîné des oppositions. Pour un permis concernant un immeuble, l'une a été formulée par l'AVACAH en raison d'aspects non conformes à la norme SIA 500. Une autre, déposée par des voisins, portait sur divers aspects apparaissant non conformes aux dispositions légales, au règlement communal et à la jurisprudence²⁴. Les modifications apportées par le constructeur ont permis le retrait de toutes les oppositions, 8 mois plus tard, à l'issue de l'enquête complémentaire qui s'en est suivi. Pour un projet de villas, le permis a été octroyé grâce à la levée des oppositions basée sur les engagements pris par le constructeur. Les opposants ont été avisés de la décision conformément à la loi. Celle-ci comprenait la voie, le mode et le délai de recours ainsi

²² La loi vaudoise ne contient aucune disposition relative à la conciliation entre le constructeur et les opposants au projet. Les communes n'ont aucune obligation en la matière.

²³ Cf. Bovay, op.cit., p.

²⁴ accès insuffisant pour absorber le trafic engendré par la construction, nombre trop élevé de places de stationnement, abattage injustifié d'arbres protégés, dimensionnement des couverts à voitures et présence du certificat Minergie dans le dossier d'enquête

qu'une argumentation, plus ou moins développée, avec la mention des dispositions réglementaires fondant la levée des oppositions, conformément à la loi.

Afin que les services cantonaux puissent prendre en considération les éventuelles oppositions ou observations formulées durant l'enquête publique avant de décider d'octroyer ou de refuser leurs autorisations spéciales et autres approbations, les Communes sont tenues de communiquer celles-ci à la CAMAC (art. 113 LATC). Les oppositions déposées dans les dossiers susmentionnés ne concernant que des aspects de compétence communale, la Cour n'a pu constater la transmission de telles oppositions au Canton.

4.2.2.2. LA CONSULTATION DES SERVICES CANTONAUX

Sur la base des rubriques activées dans le questionnaire général de demande de permis de construire, la CAMAC se charge de mettre le dossier en circulation auprès des services cantonaux afin qu'ils délivrent les autorisations spéciales ou préavis conformément à l'art. 113 LATC par le biais de la remise de la synthèse CAMAC.

Le STI est chargé de vérifier le contenu du questionnaire général (cf. chapitre 4.2.1.1), ce qui doit assurer l'identification des éléments soumis à autorisation. Se reposant ensuite sur le travail de la CAMAC, le STI n'a pas mis en place de contrôle de l'obtention de toutes les autorisations spéciales et autres approbations cantonales. Le lien entre les autorisations cantonales requises par la loi et celles obtenues n'est pas établi. Or, dès lors qu'il s'agit d'une condition d'octroi du permis de construire (art. 104 LATC, art. 75 RLATC), la Municipalité devrait s'assurer de disposer de toutes les autorisations requises.

Les services cantonaux peuvent, comme la Commune, être amenés à assortir leurs autorisations spéciales de conditions. Afin d'indiquer les autorisations spéciales délivrées par l'Etat et de reprendre les conditions particulières posées par celles-ci pour l'exécution de l'ouvrage, le permis de construire fait référence à la synthèse CAMAC jointe en annexe du permis de construire conformément à l'art. 75 al. 2 RLATC.

4.2.3. LA DÉCISION D'OCTROI OU DE REFUS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Une fois reçus la synthèse CAMAC et les éventuels documents manquants, le STI établit le permis de construire avec ses annexes et le transmet ensuite au Greffe pour signature et envoi au constructeur (cf. Annexe VI).

Il est à noter que, selon la loi (art. 112 et 128 LATC), la salubrité des constructions devrait être examinée par la Commission de salubrité, tant pour l'octroi des permis de construire que pour celui des permis d'habiter ou d'utiliser. Comme une large majorité des communes du Canton, la Municipalité de Tannay ne sollicite toutefois pas cette Commission dans le cadre des autorisations de construire, considérant que le contrôle des dispositions y relatives fait partie de l'examen technique du dossier. Cette pratique est courante dans les communes du Canton et admissible²⁵ dès lors que la salubrité des constructions est vérifiée par une personne compétente en matière de construction.

²⁵ Sur le principe, l'examen de ces aspects par la Commission de salubrité aurait en effet pour seul apport de soumettre les projets de constructions puis les constructions achevées à l'examen d'un médecin. Or, si l'implication d'un médecin peut s'avérer pertinente dans des situations d'insalubrité affectant des locaux occupés, elle ne l'est pas pour le contrôle de

Il n'y a pas à ce stade de nouvelle décision de la Municipalité. Le permis est émis sur la base de la décision municipale prise en début de processus ou suite à l'enquête publique en cas d'oppositions.

4.2.4. LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur la base de la décision prise par la Municipalité, le permis de construire (cf. Annexe VII) ou la décision de refus transmis par le STI sont signés par le Syndic et la Secrétaire municipale. La facture de l'émolument administratif est établie et adressée aux constructeurs. Le permis de construire et les éventuelles notifications aux opposants ne sont envoyés qu'après réception du paiement. Or, le paiement de l'émolument administratif ne devrait pas conditionner l'autorisation de construire²⁶. Cette pratique, qui se justifie par des objectifs de gestion du risque « débiteurs », n'a pas de base légale et est contraire à l'art. 7 du *Règlement communal relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions*.

4.3. LE PROCESSUS D'OCTROI DES PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Les exigences légales et réglementaires quant aux vérifications à effectuer dans le cadre de l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser amènent à découper le processus en trois phases principales :

1. Le suivi de l'exécution des travaux
2. La visite de fin des travaux
3. La délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser

4.3.1. LE SUIVI DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les constructeurs sont tenus d'annoncer à la Municipalité le début puis l'achèvement de tous travaux faisant l'objet d'un permis de construire (art. 125 LATC). En application de l'art. 126 LATC, des avis intermédiaires concernant l'avancement des travaux peuvent être requis par les règlements. Le règlement communal n'en prévoit aucun mais certaines étapes de contrôle sont exigées par le RLATC ou recommandées par les services cantonaux afin de garantir des contrôles en temps opportun. Une fois les travaux achevés, certains contrôles ne peuvent en effet plus être réalisés et les mises en conformité impliquant des modifications importantes que difficilement exigées compte tenu du principe de proportionnalité.

INFORMATION RELATIVE AU DÉBUT DES TRAVAUX

La Commune de Tannay requiert des constructeurs qu'ils l'informent du début des travaux au moyen d'une carte de contrôle à lui retourner. Certains constructeurs n'annoncent toutefois pas l'ouverture du chantier²⁷. Un tableau récapitulatif des dossiers en cours permet au Greffe d'avoir un suivi de

conformité de plans ou de travaux tout juste achevés à des exigences légales et réglementaires d'ordre technique. Les communes qui sollicitent la Commission de salubrité pour l'examen des dossiers de permis de construire ne convoquent d'ailleurs généralement pas le médecin.

²⁶ Cf. Bovay, op.cit., p. 185

²⁷ Le STI estime que seuls 50% des cartes sont retournées mais les constructeurs informent souvent le STI directement par courriel

l'avancement des dossiers mais il n'y a pas de suivi systématique spécifique mis en place pour identifier le démarrage des travaux. Des observations ponctuelles sur le terrain peuvent toutefois permettre de le détecter.

Informé par la Commune ou directement par les constructeurs, le STI prend acte du début des travaux, sans entreprendre de démarche particulière à ce stade.

LES CONTRÔLES EFFECTUÉS DURANT LES TRAVAUX

Durant les travaux, la Commune transmet respectivement au STI et aux SITSE les cartes de contrôle transmises par les constructeurs en vue des contrôles d'implantation et de raccordement des canalisations. Aucun autre contrôle n'est prévu durant le chantier. Comme pour le début des travaux, des observations ponctuelles sur le terrain peuvent également amener des informations, mais aucun suivi systématique actif de l'avancement des travaux n'est en place.

Le STI n'entreprend en principe aucun contrôle sur le chantier en cours de travaux en dehors des visites de sécurité des chantiers dont il est contractuellement chargé. Il reconnaît l'importance d'exercer un contrôle tout au long des travaux, en faisant usage des possibilités prévues par la loi (art. 105 LATC et art. 78 RLATC) et a attiré l'attention des Communes membres sur ce point. Toutefois, considérant que ces contrôles ne sont pas compris dans son contrat, il se tient uniquement à disposition des Communes pour intervenir à leur demande en cas de doute contre le paiement d'honoraires supplémentaires.

Vérifications d'implantation (art. 77 al.1 à 3 RLATC)

En vue des vérifications d'implantation, les constructeurs doivent aviser la Municipalité de l'établissement des gabarits délimitant l'implantation puis de l'atteinte de la première dalle. Les Communes peuvent procéder à ces contrôles elles-mêmes mais doivent impérativement faire exécuter ces vérifications par des ingénieurs géomètres brevetés lorsqu'elles n'ont pas de service technique et que les distances jusqu'aux fonds voisins sont proches du minimum autorisé ou que l'implantation du bâtiment dépend d'une limite des constructions.

La vérification de l'implantation des bâtiments incombe au STI. Le contrôle repose sur la réception de la carte-avis d'ouverture du chantier qui comprend l'attestation du géomètre concernant l'implantation des murs du sous-sol. Dans le cas où le contrôle d'implantation n'aurait pas été effectué par un-e géomètre, le STI doit procéder lui-même, en début de chantier mais au plus tard lorsque les murs atteignent le niveau du terrain naturel, à la vérification de l'implantation²⁸.

La Commune satisfait ainsi à sa première obligation de contrôle de l'implantation, ce qui assure un positionnement de la construction sur le terrain conforme aux plans autorisés. En revanche, il n'est pas prévu de contrôle systématique au moment où l'ouvrage atteint la première dalle. L'annonce de cette étape n'est pas demandée aux constructeurs. Le risque que le bâtiment soit plus haut que prévu par le permis de construire n'est pas couvert, sauf par d'éventuelles dénonciations de la part de tiers lésés. La Commune ne remplit ainsi pas entièrement ses obligations de contrôle de

²⁸ Le contrat d'exploitation du STI stipule que sa responsabilité est engagée à partir de la réception de la carte-avis n°1 (début de chantier) expédiée par la Municipalité

l'implantation. Or, celui-ci est impératif compte tenu de la difficulté d'obtenir la mise en conformité d'un éventuel écart lorsque la construction est achevée (principe de proportionnalité).

Contrôle à fouille ouverte du raccordement des canalisations (art. 77 al.4 RLATC)

Le second contrôle imposé durant les travaux par le règlement cantonal à la Municipalité est le contrôle à fouille ouverte du raccordement des canalisations d'évacuation d'eaux claires et d'eaux usées. Ce contrôle doit être effectué dans le court laps de temps où le raccordement des canalisations est visible.

Afin de pouvoir procéder à ce contrôle, les constructeurs sont tenus d'informer la Commune, au moyen d'une carte-avis, du raccordement des canalisations. Comme lors de l'examen de la demande de permis de construire, le contrôle des raccordements des canalisations incombe aux SITSE. Un document de suivi des échanges avec le SITSE et des contrôles effectués par ce dernier a été mis en place par le Greffe.

Vérifications des dispositions énergétiques et de protection contre l'incendie cantonales

Ces dernières années, deux lois spéciales affectant de manière importante les constructions sont entrées en vigueur en 2015 dans le Canton de Vaud : la loi sur l'énergie (LVLEne) et la loi sur la protection contre l'incendie (LPIEN). La conformité aux dispositions légales concernées doit être vérifiée dans le cadre de l'octroi du permis de construire mais aussi du permis d'habiter ou d'utiliser. Des vérifications en cours de travaux sont indispensables, d'une part parce que nombre d'aspects ne sont plus visibles, et par conséquent invérifiables, au moment de la visite de fin de travaux. Elles font l'objet de recommandations de la part de la DIREN²⁹ et de l'ECA.

Compte tenu de la délégation des contrôles techniques au STI, la Municipalité de Tannay se repose entièrement sur celui-ci pour l'organisation des contrôles nécessaires à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser. Or, en l'absence de révision du contrat d'exploitation du STI, les coûts induits par ces contrôles, inexistantes au moment de la signature du contrat en 2009, conduisent le prestataire à ne pas faire ces contrôles.

En ce qui concerne les dispositions énergétiques, le STI ne procède en principe à aucun contrôle dans ce domaine. Comme indiqué devant l'Assemblée générale de l'Association, il considère que de tels contrôles, qui nécessiteraient des ressources supplémentaires, dépassent son mandat. Il se tient néanmoins à disposition pour des contrôles sporadiques, en cas de doute émis quant à la conformité de la construction, moyennant la facturation d'un supplément. En conséquence, la Municipalité de Tannay ne satisfait actuellement pas à ses obligations en matière de contrôle de la conformité effective des constructions à la LVLEne.

Quant à la protection contre l'incendie, le STI indique ne pas effectuer de contrôle en cours de chantier, contrairement à ce que prescrit l'ECA³⁰, mais procéder à des vérifications dans le cadre de

²⁹ *Guide pour le contrôle de conformité énergétique des bâtiments* élaboré par la DIREN (<https://guide-energie-batiment.ch>) et *Recommandation R03 - Elaboration et suivi des plans et concepts de protection incendie* édictée par l'ECA (<https://www.eca-vaud.ch>).

³⁰ Des contrôles complémentaires et ciblés sont réalisés par la Municipalité pour ses obligations, d'une part en matière de police des constructions (vérification du suivi fait par le RAQ et de la bonne exécution/aspects techniques dont le contrôle doit être fait avant la fin des travaux, p.ex. ramoneur), d'autre part en matière de protection incendie pour la surveillance

la visite de fin de travaux et par le biais de l'obtention de la déclaration de conformité du constructeur.

L'ANNONCE PAR LES CONSTRUCTEURS DE LA FIN DES TRAVAUX

Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la Municipalité, donnée sous la forme d'un permis d'habiter ou d'utiliser (art. 128 al.1 LATC). Cette interdiction est rappelée aux constructeurs par le biais des conditions du permis de construire.

Les constructeurs sont tenus d'aviser la Commune de l'achèvement des travaux par le biais d'une carte-avis dédiée. En l'absence de suivi systématique régulier de l'avancement des travaux en cours, la Municipalité, comme le STI, ne sont toutefois pas en mesure de détecter rapidement les constructions pour lesquelles les constructeurs auraient manqué d'annoncer la fin des travaux.

LA VISITE DE FIN DES TRAVAUX

Une fois la fin des travaux annoncée, la date de la visite de fin des travaux est convenue entre le STI et la Commune. Elle est planifiée, sauf exception, lorsqu'il y a assez de chantiers terminés pour effectuer une demi-journée. Le STI convoque le constructeur.

La visite est effectuée conjointement par un représentant du STI et par le Conseiller municipal en charge des constructions, tous deux membres de la Commission de salubrité. Les vérifications sont guidées par le STI et s'effectuent sur la base de l'expérience de son représentant, en fonction du type de construction.

Concernant le contrôle du respect des conditions figurant dans la synthèse CAMAC, qui incombe à la Commune (art. 128 LATC), le STI indique vérifier le respect des conditions émises par les services cantonaux, mais ces contrôles ne sont pas traçables. Dans les domaines avec des conditions liées à des normes particulières (crèches, écoles, EMS), les services cantonaux peuvent procéder à certains contrôles, sans que le STI en ait confirmation au moment de donner son feu vert pour l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

LA MISE EN CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS

En cas de travaux insuffisamment achevés, de mises en conformité nécessaires ou d'informations manquantes pour finaliser le contrôle de la construction, les éventuels correctifs ou documents à apporter sont communiqués d'abord oralement sur place puis par écrit aux constructeurs et à la Commune.

Conformément à son contrat, le STI effectue le suivi auprès des constructeurs, afin de mettre en conformité les constructions en fin de travaux. Les visites supplémentaires sont limitées au maximum, les contrôles ultérieurs s'effectuant autant que possible sur la base de photographies et de documents. Le STI indique effectuer une relance après 3 mois et renvoyer le cas à la Commune si le dossier n'a pu être bouclé après 6 mois.

relative à la sécurité du chantier (risque incendie). Le contrôle ponctuel de chantier est nécessaire mais non systématique (pointages). Il appartient à chaque Municipalité d'en définir les règles. (source : Cas pratique ECA mars 2016)

Dans certains cas, le permis d'habiter ou d'utiliser est délivré avec des observations ou remarques. Or, contrairement au permis de construire pour lequel la loi autorise le report de certaines modifications de minime importance (art. 117 LATC), il n'est pas prévu que le permis d'habiter ou d'utiliser, qui constitue la dernière étape d'autorisation de la construction, puisse être délivré avec des points en suspens. Or, le permis d'habiter audité a été délivré avec une remarque concernant la nécessité d'apporter des modifications pour que les garde-corps de la terrasse soient conformes à la norme, renvoyant la responsabilité aux propriétaires en cas de chute. Cette manière de procéder n'est pas conforme à la loi.

LE FEU VERT POUR L'OCTROI DU PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Une fois que le STI conclut que le permis d'habiter ou d'utiliser peut être délivré, il établit le document et retourne à la Commune le dossier afin qu'elle délivre le permis.

4.3.2. LA DÉLIVRANCE DES PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

A moins d'un problème rapporté par le Conseiller municipal en charge des constructions, la Municipalité n'intervient pas dans le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser.

La Municipalité décide de l'octroi des permis sur la base de la liste récapitulative des dossiers retournés par le STI qu'elle approuve en séance. Comme pour les permis de construire, la confirmation de l'exécution des différents contrôles effectués par le STI et les SITSE et de la conformité de la construction à l'ensemble des dispositions applicables est implicite. L'exigence légale de préavis de la Commission de salubrité n'est pas formellement respectée.

Suite à cette séance, le Greffe et le Syndic signent les permis, qui sont ensuite transmis aux constructeurs après paiement des émoluments administratifs y relatifs.

5. LES RÉSULTATS DE L'AUDIT - LA DURÉE DES PROCÉDURES

5.1. LA DURÉE DES PROCÉDURES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LA GESTION DES DÉLAIS

Hormis la durée de l'enquête publique (30 jours), la loi ne fixe aux communes qu'un seul délai dans le processus d'octroi des permis de construire : les Municipalités doivent prendre leurs décisions d'octroi ou de refus du permis de construire dans les 40 jours à compter de la réception de la synthèse CAMAC (art. 114 al. 4 LATC). Ce délai est admis comme étant un délai d'ordre³¹. Même si la loi n'est pas très contraignante envers les communes en ce qui concerne les délais, les Municipalités devraient définir des délais cibles pour les différentes étapes de leurs processus et suivre périodiquement ces délais dans l'optique d'assurer les procédures les plus rapides possibles aux constructeurs.

Vu le faible nombre de dossiers traités, la Commune de Tannay n'a pas défini d'objectifs relatifs à la durée des procédures ni de délais pour les différentes étapes du processus d'octroi. Les séances hebdomadaires de la Municipalité assurent un traitement sans délais des dossiers et les délais de traitement du STI sont jugés rapides. L'avancement des procédures de permis de construire dépend essentiellement de la réception de la synthèse CAMAC. Les permis de construire étant transmis puis délivrés rapidement, la Municipalité n'a pas mis en place de suivi particulier des délais, notamment du délai légal de 40 jours. Le Greffe tient toutefois un tableau de suivi de l'avancement des dossiers et se renseigne auprès du STI en cas de questions de la part des constructeurs.

De son côté, le STI n'a pas d'outil de suivi, les dossiers étant traités au rythme de l'arrivée des informations les concernant. Il ne tient pas de statistique concernant la durée de traitement des dossiers, le contrat du STI ne fixant d'ailleurs au prestataire aucune exigence en la matière.

LA DURÉE DES PROCÉDURES D'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur la base des permis audités, on constate qu'à Tannay, les projets sont mis à l'enquête publique dans un délai de 2 à 3 semaines à compter de la réception de la demande, 10 à 15 jours étant suffisants pour que la demande soit traitée par le Greffe, la Municipalité et le STI. L'enquête publique prend ensuite 1 mois, comme le prévoit la loi. A réception de la synthèse CAMAC, le STI prépare et transmet au Greffe le permis de construire dans les 10 jours qui suivent la réception de la synthèse CAMAC. Le permis est établi dans les 2-3 jours suivants. Pour autant qu'il n'y ait pas d'oppositions nécessitant une conciliation, le délai légal de 40 jours peut être satisfait sans difficultés et les permis octroyés en un peu moins de deux mois après le dépôt de la demande de permis. Le permis est toutefois ensuite délivré uniquement une fois que l'émolument administratif a été payé.

³¹ Benoît BOVAY, op. cit., p. 122 : la violation d'un délai d'ordre n'affecte pas la validité du permis mais l'autorité chargée de délivrer l'autorisation ne doit pas en déduire qu'elle a tout loisir et tout temps pour prendre sa décision, sous peine de commettre un déni de justice formel.

En comparaison avec d'autres communes, la durée des procédures d'octroi des permis de construire est ainsi très rapide à Tannay. Cette rapidité s'explique par l'organisation mise en place et la rapidité de traitement du STI. Certains contrôles tels que la vérification des bilans thermiques, ne sont toutefois pas effectués (cf. chapitre 4.1). Ces contrôles seraient susceptibles d'entraîner un allongement de la durée de la procédure (temps nécessaire au contrôle ou nécessité de faire modifier le projet).

5.2. LA DURÉE DES PROCÉDURES DE PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Le suivi de l'exécution des travaux ne fait l'objet d'aucun délai dans la loi, les contrôles sur les chantiers devant se faire en fonction de l'avancement des travaux. En revanche, la loi a prévu un délai de 15 jours à compter du dépôt de la demande de permis d'habiter pour que la Municipalité décide de son octroi ou refus. Il s'agit d'un délai d'ordre.

Le délai prévu par la loi n'est pas pris en considération par la Commune de Tannay. De par l'organisation mise en place, soit le regroupement des visites de fin de travaux sur une ou deux dates par an, il ne peut généralement pas être tenu. La durée de la procédure peut également être influencée par la nécessité d'effectuer des vérifications complémentaires à la visite de fin des travaux en raison de non-conformités ou de documents manquants. Les dossiers de permis de construire comprenant plusieurs objets peuvent également entraîner d'importants délais en cas d'achèvement échelonné des constructions ou d'interruption des travaux car le permis d'habiter n'est pas délivré tant que toutes les constructions ne sont pas terminées.

Dans la continuité des permis de construire, le Greffe suit les dossiers ouverts grâce au tableau de suivi qu'il a mis en place. Le STI se charge du suivi des dossiers qui nécessitent une mise en conformité après la visite de fin des travaux.

6. RÉSULTATS DE L'AUDIT – L'OPTIMISATION DES TARIFS DES TAXES PERÇUES

6.1. LA COUVERTURE DES COÛTS DES PRESTATIONS PAR LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

6.1.1. LES TARIFS PRATIQUÉS

UN RÈGLEMENT RÉCENT RÉPONDANT AUX EXIGENCES DU PRINCIPE DE LÉGALITÉ ...

L'art. 96 du *Règlement du plan général d'affectation* du 26 octobre 1996 prévoit que la perception par la Commune de Tannay d'émoluments administratifs en matière de police des constructions est régie par un règlement spécifique, adopté par le Conseil communal et approuvé par le Conseil d'Etat. La Commune a toutefois perçu ses émoluments sur la base de décisions municipales jusqu'à ce que le précédent Conseiller municipal en charge des constructions s'aperçoive qu'un règlement devait être instauré.

Après un premier projet refusé par le SDT en 2014, un nouveau *Règlement communal relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions* est entré en vigueur en janvier 2016. Ce règlement, qui définit le cercle des assujettis, l'objet et la base de calcul des émoluments et des contributions de remplacement, répond aux exigences induites par le principe de légalité. Il fixe également les tarifs (cf. Tableau 2 ci-après), ce que le Conseil communal pourrait déléguer à la Municipalité afin de faciliter leur adaptation future.

... MAIS NON MIS EN ŒUVRE PAR LA MUNICIPALITÉ LORS DE SON ENTRÉE EN VIGUEUR

La Municipalité de Tannay a entrepris cette démarche et l'a menée à terme, malgré un premier projet refusé en 2014 par le SDT, alors que nombre de communes vaudoises renoncent à s'engager dans un processus de révision de leur règlement sur les émoluments et donc de leurs tarifs. Le nouveau règlement n'a toutefois pas été mis en œuvre lors de son entrée en vigueur.

Frais administratifs pas toujours conformes au tarif en vigueur

Destinée à couvrir les frais administratifs de constitution et de bouclage des dossiers, la taxe de base a été fixée à CHF 200 pour un permis de construire et à CHF 50 pour un permis d'habiter ou d'utiliser dans le règlement en vigueur. Or, pour deux permis de construire parmi les trois de l'échantillon, la facturation de frais administratifs a été d'un montant de CHF 50 (au lieu de CHF 200). Pour le troisième, de tels frais n'ont pas été facturés. La taxe perçue pour le permis d'habiter audité était en revanche conforme au règlement.

Tableau 2 – Tarif des émoluments facturés aux constructeurs de la commune de Tannay

Prestation	Règlement communal sur les émoluments du 06.01.2016	Projet de règlement communal sur les émoluments du 10.03.2014	Rémunération du STI selon contrat du 01.04.2009
1 Demande préalable	Inclus dans octroi / renonciation / refus du permis de construire	Inclus dans octroi / renonciation / refus du permis de construire	Inclus dans octroi / renonciation / refus du permis de construire
2 Octroi du permis de construire	Taxe fixe CHF 200 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 200, max. 20'000	Frais administratifs CHF 200 + 1,5% du montant des travaux selon CFC 1 à 5, min. CHF 200, max. 20'000	1,7% de la valeur de l'ouvrage ³² , min. CHF 200 Ouvrage > CHF 5 mio : 1,2%, max. CHF 15'000
3 Renonciation au permis de construire après enquête ou Refus du permis de construire	Taxe fixe CHF 50 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 100, max. 500	Frais administratifs CHF 200 + 0,5% du montant des travaux selon CFC 1 à 5, min. CHF 200, max. 10'000	Moitié de la rémunération pour octroi du permis de construire
4 Prolongation du permis	Taxe fixe CHF 50	Frais administratifs CHF 50	--
5 Permis de construire pour objet dispensé d'enquête publique	Taxe fixe CHF 100 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 100, max. 10'000	Frais administratifs CHF 200 + Emolument fixe CHF 100	--
6 Autorisation municipale	Taxe fixe CHF 150		--
7 Contrôle des travaux	Taxe fixe CHF 100 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, max. 5'000	Emolument fixe CHF 100 Visite supplémentaire CHF 150	Entre CHF 60 et 300 selon l'importance du dossier
8 Permis d'habiter/utiliser	Taxe fixe CHF 50 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 100, max. 1'000	Contrôle complémentaire des raccordements : selon le temps consacré conformément au tarif en vigueur de facturation des prestations communale	
9 Permis d'implantation	Taxe fixe CHF 200 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 200, max. 20'000	Frais administratifs CHF 200 + 0,75% du montant des travaux selon CFC 1 à 5, min. CHF 200, max. 20'000	--
10 Autorisation complémentaire	Taxe fixe CHF 200 + Tarif horaire ⁽¹⁾ selon prestations fournies, min. CHF 200, max. 3'000	0,25% du montant des travaux selon CFC 1 à 5, min. CHF 200, max. 3'000	Moitié de la rémunération pour octroi du permis de construire (enquêtes complémentaires sans grande modification du projet initial)
11 Frais divers	Frais d'insertion dans les journaux (publication de la mise à l'enquête) ajoutés sur la base des coûts facturés	Frais secondaires refacturés au prix coûtant : <ul style="list-style-type: none"> • Publication de la mise à l'enquête • Frais de port • Plaque de n° du bâtiment 	--
12 Frais de tiers ou spécialistes	Honoraires-à la charge de l'auteur de la demande de permis de construire	Frais de prestataires, désignés par la Commune pour l'examen du dossier et les démarches de mise à l'enquête ou autre examen complémentaire sont facturés au prix coûtant en sus des taxes susmentionnées	--

⁽¹⁾ Le tarif horaire a été fixé à CHF 120 par le règlement.

Source : règlement 2016, projet de règlement 2014, contrat du STI 2009

Un passage à la tarification horaire non effectué...

Dans son projet initial de révision des tarifs des émoluments, la Municipalité avait prévu une taxe proportionnelle fonction des coûts de construction (cf. Tableau 2) mais s'est vu contrainte, suite à l'examen préalable du projet de règlement par le SDT, d'introduire à la place une tarification horaire.

³² Taux appliqué sur la base du CFC2 selon le STI Nyon

Lors de l'entrée en vigueur du règlement, il a toutefois été renoncé à mettre en place un décomptage du temps consacré aux différents dossiers, tant par les collaborateurs-trices que par le Conseiller municipal responsable et la Municipalité. Une telle démarche a été jugée trop compliquée dès lors que les tâches que le Greffe accomplit pour la police des constructions sont le plus souvent des interventions relativement courtes (ex : téléphones, traitement de documents) qui se mêlent aux autres tâches accomplies dans la journée. La Commune a également expliqué sa réticence à l'application du tarif horaire par le fait qu'elle estimait qu'un tel système va à l'encontre du service public et qu'il risque d'amener les constructeurs à renoncer à prendre contact avec la Commune préalablement à l'élaboration de leurs projets. La tarification selon le temps consacré n'avait ainsi été envisagée dans le projet initial de 2014 que pour des cas particuliers. La Cour estime que la définition de modalités d'application adaptées permettrait la mise en application du règlement en vigueur sans entrer en contradiction avec les préoccupations légitimes exprimées par la Commune. En effet, les frais administratifs liés au traitement des dossiers par le Greffe et la Municipalité sont destinés à être couverts par la taxe de base. Le tarif horaire peut ne s'appliquer dès lors qu'aux opérations particulières effectuées pour un dossier (ex : conciliation entre constructeurs et opposants).

... qui remet en cause le respect du principe d'équivalence des prestations

Actuellement, la Municipalité applique les tarifs figurant dans le projet de règlement non validé par le Canton, qui définit un émolument de 1.5‰ du montant des travaux (CFC 1 à 5), minimum CHF 200, maximum CHF 20'000 et non un tarif horaire selon prestations fournies. Par cette pratique, la Commune a non seulement facturé des émoluments non conformes à son propre règlement mais aussi remis en cause le respect du principe d'équivalence des prestations.

En effet, en facturant l'émolument susmentionné en plus des honoraires du STI, la commune de Tannay facture un taux supérieur à 3‰ du coût de construction, largement supérieur aux tarifs habituellement pratiqués³³. A titre de comparaison, la Commune d'Echallens pratique un taux de 1.2‰ incluant les émoluments relatifs aux contrôles effectués par le STI Gros-de-Vaud, dont les coûts sont entièrement couverts.

Compte tenu des honoraires déjà facturés par le STI, qui est chargé de procéder à la quasi-totalité des vérifications requises par la loi, il n'apparaît pas raisonnable que le coût du travail effectué par la Commune (réception dossier, traitement par la Municipalité, délivrance des permis) soit équivalent à 1.5‰ du coût de construction. En outre, si on cumule les montants maximum fixés pour les émoluments de la Commune et les honoraires STI, les constructeurs peuvent devoir payer un montant maximal de CHF 35'000 pour un seul permis, ce qui paraît particulièrement élevé.

Le règlement en vigueur mais non appliqué prévoit une taxe fixe, qui permet de couvrir les frais de traitement administratif du dossier (temps consacré par la Secrétaire municipale et la Municipalité) ainsi qu'un tarif horaire permettant de répercuter sur les constructeurs le coût de prestations particulières supplémentaires, telles que le temps consacré par la Commune à la conciliation en cas d'oppositions. Un tel système ne nécessite pas la mise en place d'un décomptage fastidieux par la Commune de l'ensemble des heures consacrées par l'administration à un dossier. Seules les heures relatives aux prestations supplémentaires (conciliations) devraient être décomptées, ce qui ne paraît

³³ Un tarif de 1-2‰ du coût de construction est le plus fréquemment appliqué dans le canton

pas excessif. Le montant maximum d'heures facturables, repris du projet initial de règlement, est toutefois à reconsidérer. Moyennant la révision de cet aspect, le tarif en vigueur devrait être appliqué.

DES HONORAIRES DU STI PLUS ÉLEVÉS QUE CE QUE PRÉVOIENT LES ACCORDS SIGNÉS

La Commune de Tannay ayant délégué la vérification des demandes de permis de construire au STI Nyon, le montant facturé aux constructeurs inclut la facture émise par le STI. Il ressort de l'audit que les montants facturés comprennent des rubriques supplémentaires par rapport d'une part à la Convention signée avec l'Association, d'autre part au contrat d'exploitation liant le STI à l'Association.

Un émolument pour les permis d'habiter introduit dans le contrat d'exploitation du STI sans être prévu par la Convention signée par les Communes

La convention entre la Commune et l'Association (art. 20) prévoit, outre une contribution basée sur le nombre d'habitants, une contribution par permis de construire délivré. Le contrat signé entre l'Association et le STI Nyon (art. 6a) prévoit non seulement le tarif pour le permis de construire mais aussi un montant distinct pour les contrôles liés aux permis d'habiter ou d'utiliser. Les honoraires du STI pour les prestations relatives aux permis d'habiter ne sont ainsi pas compris dans le montant payé pour le permis de construire, tel qu'il ressort de la Convention, mais sont facturés en sus selon le contrat signé avec le STI. Transparent pour les Communes dès lors qu'elles disposent du contrat signé avec le STI, cet écart pourrait être réglé à l'occasion d'une prochaine révision du contrat.

Des frais supplémentaires facturés par le STI sans base contractuelle valable

L'examen des émoluments facturés pour les permis de construire sélectionnés par la Cour et les discussions avec le STI ont mis en évidence que différents frais sont facturés par le STI, sans base contractuelle, en sus du montant forfaitaire basé sur le coût de l'ouvrage. Il s'agit des frais suivants :

- *Frais administratifs*
 - pour les objets de compétence cantonale pour les coûts relatifs à l'envoi du dossier à la CAMAC et la réception de sa synthèse
 - pour les divers formulaires officiels pour les coûts liés aux cartes de contrôle jointes au permis et l'établissement du permis

La procédure de mise à l'enquête et l'établissement des permis de construire et d'habiter faisant partie du mandat confié au STI (art. 3c et d du Contrat), la rémunération du STI pour ses tâches est incluse dans la rémunération prévue pour le traitement des dossiers. Le STI n'a pu expliquer l'introduction dans les factures de ces montants, certes de faible importance, perçus selon lui depuis de nombreuses années sans avoir jamais été remis en question.

- *Frais de constitution du dossier*

Selon le STI, ces montants permettent de faire supporter, en partie, aux constructeurs les coûts supplémentaires occasionnés par les corrections que le STI doit effectuer sur des dossiers de mauvaise qualité sur la base du temps qui y est consacré. Ce temps est estimé à la fin du processus sur la base des notes prises durant le traitement du dossier. Le taux horaire appliqué est celui prévu dans le contrat pour les prestations relatives aux travaux publics.

- *Frais pour des séances à la Commune*

Le STI a introduit cette rubrique en 2017 et n'a pas eu de retour de la part des communes à ce propos. Ce montant, également établi en fonction du temps consacré par le STI, vise à répercuter les coûts liés aux demandes d'accompagnement des communes, notamment dans le cadre du traitement des oppositions qui s'avère être toujours plus exigeant selon le STI qui estime que cette prestation ne fait pas partie du contrat de base.

Des frais supplémentaires peuvent également être ajoutés au forfait prévu pour les permis d'habiter ou d'utiliser, notamment en cas de visites manquées par les constructeurs. La facturation de ces frais n'a toutefois pas non plus de base contractuelle.

Par ailleurs, la Cour relève que le STI facture la TVA (taux de 8%) en sus, sans que cela soit explicitement prévu par le contrat d'exploitation signé avec l'Association.

Alors que les contrôles nécessaires à l'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser sont plus nombreux et plus complexes que lors de la signature du contrat d'exploitation du STI en 2009, les tarifs de ses honoraires n'ont jamais été renégociés. Pour des raisons financières, il tend à facturer des montants en plus du forfait sans base contractuelle valable tout en n'adaptant pas en temps opportun ses compétences aux nouvelles exigences légales et en limitant ses prestations (cf. chapitre 4).

Un manque de contrôle et de transparence des honoraires facturés par le STI

Selon le STI, les communes ne demandent généralement pas de justification des montants facturés pour les permis de construire et les permis d'habiter ou d'utiliser. A Tannay, le Greffe reporte dans la facture des émoluments administratifs adressée aux constructeurs ce montant, sans exercer de contrôle particulier sur celui-ci. Compte tenu de la refacturation de ces coûts aux constructeurs, les montants supplémentaires susmentionnés n'ont pas d'impact sur les comptes de la Commune. Toutefois, même s'ils devaient correspondre à des coûts effectifs, les montants qui en découlent sont supérieurs à ceux que la Commune a accepté de payer par le biais du contrat signé par l'Association et que devraient payer les constructeurs.

En outre, les tarifs pratiqués par le STI ne sont pas publics et ses factures ne sont pas transmises aux constructeurs, alors que le montant facturé par le STI s'ajoute au forfait facturé par la Commune et constitue l'essentiel de la facture. Une plus grande transparence serait souhaitable.

La nécessité de se préoccuper du respect du principe d'équivalence des prestations par le STI

Les émoluments administratifs facturés aux constructeurs doivent respecter le principe d'équivalence des prestations, que les tâches de vérification soient effectuées par la Commune ou déléguées à un prestataire externe, sous peine de créer une inégalité de traitement entre les constructeurs. Les constructeurs n'ont pas à payer un montant d'émoluments sensiblement plus élevés du fait que la Commune ne dispose pas des ressources internes nécessaires à l'examen de leurs demandes de permis.

Dans le cas présent, l'Association est responsable de convenir avec le prestataire du STI des tarifs proportionnés aux prestations fournies. Pour ce faire, les tarifs devraient être négociés sur des bases transparentes quant aux coûts des prestations du STI. Or, l'Association ne dispose pas de telles

informations, tout en acceptant le principe que le STI facture ce qu'il estime nécessaire en plus du forfait convenu dans son contrat. Comme pour la commune, le montant maximum d'honoraires pouvant être facturés par le STI devrait être réévalué. Pour les autorisations complémentaires, la facturation d'un tarif correspondant à la moitié des honoraires du permis de construire en plus des honoraires du permis de construire est également à questionner.

6.1.2. LA COUVERTURE DES COÛTS DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

6.1.2.1. L'OBJECTIF DE COUVERTURE DES COÛTS

Décider dans quelle proportion les coûts de la police des constructions doivent être financés par les constructeurs ou à l'inverse par la collectivité est un choix en opportunité. Dans la perspective d'optimiser les ressources communales, cette décision devrait néanmoins résulter d'une analyse des coûts et d'une pesée d'intérêts raisonnée de la part de la Municipalité sur les prestations à facturer ou non.

DES COÛTS DES PRESTATIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS INDÉTERMINÉS

La Municipalité de Tannay ne connaît pas les coûts et les revenus de sa police des constructions. Comme nombre de petites communes, elle ne dispose pas d'informations de gestion au-delà de ce que peut fournir sa comptabilité générale.

Dans les comptes, seules les prestations fournies par le STI font l'objet d'un poste spécifique. Les charges découlant du travail effectué par le Greffe, le Conseiller municipal et la Municipalité en matière de police des constructions, les honoraires d'avocat mais aussi les revenus des émoluments sont inclus dans les montants relatifs aux Services d'intérêt général.

Les nouveaux tarifs n'ont pas été établis à partir d'une analyse des coûts mais sur base d'une comparaison avec d'autres tarifs et avec l'idée que le coût d'un permis devrait être en moyenne le même avec le tarif horaire qu'avec le tarif forfaitaire. Le taux horaire de CHF 120 ne peut être rattaché à une analyse des coûts de la Commune.

UNE POLITIQUE TARIFAIRE GUIDÉE PAR LA VOLONTÉ DE NE PAS DÉCOURAGER LES CONSTRUCTEURS À DEMANDER UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les choix effectués dans le cadre de l'élaboration des tarifs sont déterminants pour la couverture des coûts. La manière dont le tarif est construit, les prestations qui font ou non l'objet d'un émoulement, la base de calcul de l'émoulement et le montant de celui-ci influencent en effet l'importance des revenus engrangés.

Le règlement relatif aux émoluments administratifs a été introduit uniquement dans le but de se mettre en conformité avec RPGA qui le prévoyait. La Municipalité a souhaité que les émoluments calculés selon le nouveau règlement soient du même ordre de grandeur que ceux calculés selon la pratique antérieure. Elle ne visait pas une amélioration de la couverture des coûts, sans pour autant la connaître.

En ce qui concerne les examens préalables, le projet initial de tarification établi par la Commune ne prévoyait pas de facturation pour ces démarches, qu'elle souhaitait considérer comme incluses dans l'émolument facturé pour le permis de construire. Les remarques formulées par le SDT lors de l'examen préalable du règlement ont conduit à l'introduction de la tarification horaire. Celle-ci n'a toutefois pas été mise en œuvre lors de l'entrée en vigueur du règlement, notamment par crainte que cela dissuade les architectes de solliciter la Commune avant de déposer une demande de permis.

La volonté de la Commune de ne pas décourager les constructeurs à demander une autorisation de construire se manifeste également au travers du tarif fixé pour les demandes qui n'aboutissent pas à un permis. Avec un émolument fixé à CHF 550 au maximum, le nouveau règlement ne prévoit ainsi qu'une faible répercussion des coûts engendrés par les demandes de permis qui sont abandonnées après l'enquête publique ou qui sont refusées.

6.1.2.2. LE DEGRÉ EFFECTIF DE COUVERTURE DES COÛTS

La Cour a obtenu de la part de la Commune une estimation des coûts et l'identification des revenus de la police des constructions pour l'année 2016.

Tableau 3 - Couverture des coûts de la police des constructions

	Charges	Revenus	Taux de couverture	
Traitements et charges sociales	62'609			facturation selon les tarifs communaux
Honoraires d'avocats (oppositions)	11'229	55'365	71%	
Forfait Service technique intercommunal	3'620			
Frais d'annonces (enquêtes)	1'334	32'780	100%	entièrement refacturés aux constructeurs
Frais Service technique intercommunal	31'446			
	110'238	88'145	80%	

Les charges ci-dessus n'incluent pas les charges correspondantes au temps consacré à la police des constructions par les autres membres de la Municipalité, ni les frais généraux qui pourraient lui être imputés. Elles sont basées sur les montants communiqués par la Commune de Tannay, dont l'exactitude ne peut être confirmée par la Cour.

Le forfait Service technique intercommunal correspond à la rémunération de CHF 2.50 par habitant, qui sert notamment à financer les renseignements et conseils concernant toutes les questions techniques d'intérêt public en rapport avec la construction, alors que les frais Service technique intercommunal sont les factures établies par le STI pour l'examen des demandes de permis.

Source : Cour des comptes sur base des montants communiqués par la Commune de Tannay

Selon cette estimation fournie par la Commune, le taux de couverture des coûts de la police des constructions a été de 80% pour l'année 2016. Les frais du STI, chargé de la vérification de la conformité des projets aux dispositions légales et réglementaires, ainsi que les frais d'annonce sont refacturés au coût effectif aux constructeurs et par conséquent supportés à 100% par ces derniers. Sur la base des coûts communiqués par la Commune, le taux de couverture des autres coûts de la police des constructions n'atteint en revanche que 71%. Compte tenu des taux élevés d'émoluments facturés aux constructeurs, ce taux paraît anormalement bas. Il appelle à une analyse plus approfondie des charges.

6.2. L'ADÉQUATION DU MONTANT DE LA CONTRIBUTION DE REMPLACEMENT POUR PLACES DE STATIONNEMENT

Selon l'art. 77 RPGA, « la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement et garages pour voitures, les normes VSS étant la référence. Elles doivent être aménagées par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions [...] Si des garages ou des emplacements de stationnement imposés en vertu de l'alinéa premier sont supprimés pour quelque cause que ce soit ou régulièrement utilisés à d'autres fins, le propriétaire est tenu de les remplacer sur son fonds ou à proximité immédiate ». Contrairement aux règlements d'autres communes, une dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement n'est pas prévue par le RPGA. L'art. 76 RPGA prévoit néanmoins la possibilité pour la Municipalité d'accorder des dérogations sans en spécifier l'objet. La Municipalité accordant de l'importance à éviter que des véhicules occupent le domaine public, aucune dispense n'a été octroyée à ce jour selon la Commune.

Afin de dissuader les constructeurs de vouloir créer moins de places de stationnement que prévu par le RPGA, la Municipalité a prévu dans son nouveau *Règlement sur les émoluments administratifs et contributions de remplacement* qu'une contribution de remplacement de CHF 15'000³⁴ par place doit être versée « en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement ». Calculé, comme il est d'usage dans les communes vaudoises, sur la base d'un montant fixe par place manquante sans justification de coût, ce montant ne permet pas le respect du principe d'équivalence des prestations. En effet, conformément à un jugement du Tribunal fédéral de 2006³⁵, en vertu du principe d'équivalence des prestations, « le montant de la contribution perçue doit représenter l'avantage de la dispense de l'obligation d'aménager des places, soit les coûts d'aménagement des places de stationnement économisés moins la diminution de valeur résultant de la perte de l'avantage de disposer de ses propres places de stationnement ». Ainsi, les constructeurs qui ne peuvent, malgré eux, remplir leur obligation d'aménager des places de parc et qui subissent en conséquence une perte financière n'ont pas à payer au surplus une taxe, rendant pour eux le coût disproportionné. Inversement, les constructeurs dont l'économie de coûts est supérieure à l'inconvénient de ne pas disposer de place de stationnement paient une contribution de remplacement.

³⁴ Montant qui se situe dans la fourchette haute des tarifs constatés dans les autres communes du Canton

³⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 2P.337/2005 du 16 novembre 2006

7. LES RÉPONSES AUX QUESTIONS D'AUDIT

7.1. LE PROCESSUS D'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le processus d'octroi des permis de construire permet-il de délivrer ces permis dans les meilleurs délais tout en assurant la légalité des projets de constructions ?

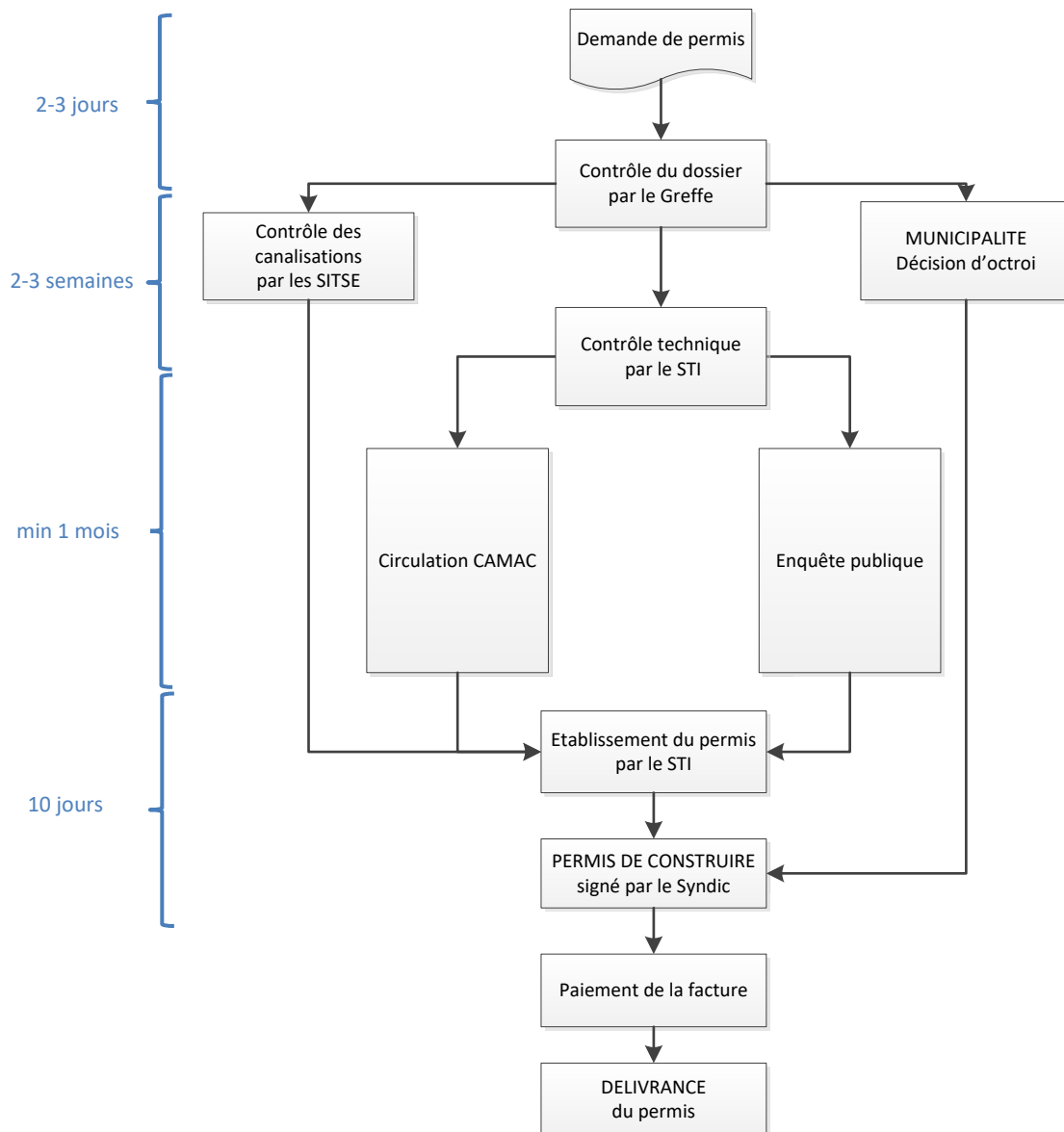
CONTRÔLE DE LA LÉGALITÉ DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

En raison de sa taille, la Commune de Tannay ne dispose pas en interne de compétences techniques en matière de constructions. Consciente que de telles compétences sont indispensables pour contrôler la légalité des projets de construction soumis à autorisation, la Municipalité de Tannay confie cette tâche depuis plusieurs années au *Service technique intercommunal (STI)*. Cette solution est non seulement adaptée au nombre limité de demandes de permis à traiter chaque année à Tannay mais aussi permet de mutualiser les coûts et la gestion du mandat d'exploitation du STI.

Le mandat n'est pas géré directement par la Commune mais par l'*Association de communes du district de Nyon pour le Service technique (Association)* qui a pour mission de mettre à disposition de la trentaine de Communes membres un Service technique intercommunal qui puisse procéder aux contrôles nécessaires à l'octroi des permis de construire et permis d'habiter. L'exploitation du STI est confiée au même prestataire depuis sa fondation il y a plus de 50 ans, ce qui contrevient aux exigences de la loi sur les marchés publics et entretient une routine dans le fonctionnement du STI et les relations avec ses mandants.

Une telle structure évite à la Municipalité d'avoir à gérer elle-même un mandat avec un spécialiste et offre une solution flexible et stable. Le contrôle exercé sur le mandat confié au prestataire est toutefois insuffisant pour lui garantir que tous les contrôles nécessaires pour établir la conformité des projets de construction ont bien été effectués. Les relations entre les Municipalités, l'Association et le prestataire reposent essentiellement sur la confiance. Tant le Comité de direction que l'Assemblée générale de l'Association n'exercent pas une surveillance suffisante de la bonne exécution du mandat confié au prestataire (en particulier : dotation en ressources et en compétences, contrôles effectués en vue de l'octroi des permis de construire, prestations de conseils aux Municipalités). De son côté, la Municipalité de Tannay ne fait pas usage de sa représentation à l'Assemblée générale de l'Association pour obtenir l'assurance de la qualité des prestations du STI. S'en remettant à l'expertise du STI, elle décide de l'octroi des permis de construire sans avoir établi que l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables ont été contrôlées et que la légalité du projet est démontrée. En outre, alors que les exigences légales et réglementaires se sont complexifiées, le STI ne dispose que d'un architecte à temps partiel. En l'absence de compétences juridiques, les contrôles effectués peuvent ne pas prendre en compte l'évolution de la jurisprudence et conduire à des conclusions erronées sur la légalité des constructions. L'absence de révision des tarifs de ses honoraires depuis 2009 ne facilite pas l'adaptation des moyens engagés et conduit le STI à facturer des suppléments non prévus par le contrat ainsi qu'à resserrer les prestations aux communes.

Figure 9 - Schéma du processus d'octroi des permis de construire et des délais moyens observés



Source : Cour des comptes

La préoccupation dont fait preuve la Municipalité pour la simplification des procédures est à relever. Toutefois, en l'absence d'une traçabilité suffisante des vérifications effectuées par le STI mais aussi des appréciations faites par la Municipalité (ex : esthétique des constructions, octroi de dérogations), les contrôles effectués avant l'octroi des permis de construire ne peuvent être confirmés. Or, il ressort de l'audit que le respect des dispositions relatives à la suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées n'est pas contrôlé, le STI s'en remettant aux éventuelles oppositions de l'AVACAH. L'examen des formulaires « énergie » est en outre succinct : les données des bilans thermiques ne sont pas contrôlées. Concernant l'obtention des autorisations cantonales requises, le STI se repose sur le travail de la CAMAC. Il est par ailleurs regrettable que la Municipalité ne bénéficie pas de l'appui d'une Commission consultative ou du STI lorsqu'elle est amenée à devoir se prononcer sur des aspects nécessitant une appréciation. S'agissant de l'esthétique et de l'intégration des bâtiments, il convient de noter que l'examen du choix des teintes

de façades et des toitures n'est pas traité dans le cadre de la demande de permis de construire. Afin de garantir le respect des multiples dispositions légales et réglementaires applicables aux constructions, la Municipalité de Tannay devrait renforcer ses bases de décision concernant l'octroi des permis de construire. Il serait également souhaitable que sa gestion du risque de conflits d'intérêts soit renforcée.

Vis-à-vis des constructeurs, les exigences formulées ne sont pas toujours motivées par les bases légales applicables, ce qui peut créer un manque de clarté quant à leur caractère obligatoire. Les réponses données aux opposants sont succinctes mais conformes à la loi. L'engagement systématique de la Commune dans la résolution des obstacles à l'octroi du permis de construire, par une forte implication dans les conciliations entre constructeurs et opposants, est par contre à relever, tout comme sa position favorable aux examens préalables d'avant-projets.

DURÉE DU PROCESSUS

Le processus d'octroi des permis de construire de la Commune de Tannay est organisé de manière à pouvoir assurer un traitement rapide des demandes de permis de construire. Le STI est en mesure d'effectuer son analyse dans des délais satisfaisants. Les échanges entre le STI et la Commune comme entre le STI et les constructeurs sont peu formels. En l'absence d'oppositions ou de délai de remise de la synthèse des autorisations cantonales par la CAMAC, un permis de construire peut ainsi être octroyé dans les deux mois suivant la date du dépôt de la demande.

Il convient par ailleurs de relever que les projets présentés aux tiers dans le cadre de l'enquête publique ont préalablement été validés par la Municipalité, ce qui évite des pertes de temps inutiles aux constructeurs. En outre, par son engagement dans les démarches de conciliation, la Commune favorise le retrait des oppositions et contribue à éviter des procédures de recours, qui peuvent prolonger de manière conséquente le temps nécessaire aux constructeurs pour obtenir les permis de construire. Le délai légal de 40 jours à compter de la remise de la synthèse CAMAC pour décider de l'octroi du permis de construire est dans ce cas-là susceptible d'être dépassé.

CONCLUSION

Le processus d'octroi des permis de construire mis en place par la Commune de Tannay permet l'octroi des autorisations dans les meilleurs délais mais il doit être renforcé pour pouvoir garantir la conformité de chaque projet de construction à toutes les dispositions légales et réglementaires applicables. Une plus grande implication de l'Association qui gère le mandat d'exploitation du STI est également nécessaire pour garantir la qualité des prestations fournies à la Commune (cf. chapitre 8 « Conclusions et recommandations »).

7.2. LE PROCESSUS D'OCTROI DES PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER

Le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser permet-il de délivrer ces permis dans les meilleurs délais tout en assurant la légalité des constructions ?

CONTRÔLE DE LA LÉGALITÉ DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Comme pour les permis de construire, la Municipalité recourt aux compétences du STI pour procéder au contrôle de la conformité des constructions. La Municipalité, comme l'Association, n'obtiennent cependant pas suffisamment d'assurance quant à la bonne exécution par le STI de son mandat dans le cadre des procédures d'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

Afin de permettre à la Commune de procéder aux contrôles requis par la loi, les constructeurs reçoivent, en annexe des permis de construire, des cartes de contrôle destinées à informer celle-ci de l'achèvement des étapes des travaux devant être contrôlées selon le RLATC. Le suivi de l'exécution des travaux n'est toutefois actuellement pas suffisant. La Commune n'effectue pas de suivi systématique sur le terrain de l'avancement des travaux. A moins d'une demande particulière de la Commune, le STI ne procède quant à lui à aucun contrôle de la conformité des travaux durant le chantier. La vérification de l'implantation, qui se limite au premier des deux contrôles prévus par le RLATC, s'effectue sur une base documentaire. Le contrôle des raccordements des canalisations est assuré par les SITSE. Concernant les dispositions de la LVLEne, le respect effectif des valeurs du bilan thermique autorisées par le permis de construire n'est pas vérifié, le STI considérant que de tels contrôles dépassent le cadre de son mandat.

Le contrôle de la conformité des constructions est ainsi concentré sur la visite de fin des travaux, ce qui ne permet pas de garantir l'exécution des contrôles en temps opportun. Or, le défaut de suivi durant les travaux peut avoir pour effet que les écarts entre la construction et les plans autorisés soient identifiés uniquement au moment de la visite finale. Il peut alors être difficile, en raison du principe de proportionnalité, d'obtenir la mise en conformité des aspects concernés.

La documentation figurant dans les dossiers ne permet pas de confirmer l'exécution de l'ensemble des contrôles nécessaires pour établir la conformité de la construction au permis de construire et aux exigences légales et réglementaires. Les permis d'habiter ou d'utiliser sont dans certains cas délivrés avec des réserves, y compris sur des aspects de sécurité, ce qui est contraire aux conditions d'octroi fixées par la loi. Les bases légales de ces réserves ne sont par ailleurs pas mentionnées et aucune voie de recours n'est prévue.

DURÉE DU PROCESSUS

Il ressort de l'audit que le délai d'ordre de 15 jours fixé par la LATC entre la demande de permis et l'octroi du permis ne peut généralement être tenu, compte tenu du regroupement des visites de fin de travaux sur quelques dates par an et des suivis successifs rendus nécessaires par les travaux non conformes, inachevés ou par des documents manquants.

CONCLUSION

Le processus d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser de la Commune de Tannay n'assure pas la vérification de la conformité à toutes les exigences légales et réglementaires applicables. Les délais d'octroi des permis d'habiter ou d'utiliser sont largement supérieurs au délai légal, notamment en raison du regroupement des visites de fin de travaux, ce qui conduit à l'occupation des locaux avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser (cf. chapitre 8 « Conclusions et recommandations »). Comme pour les permis de construire, une plus grande implication de l'Association qui gère le

mandat d'exploitation du STI est également nécessaire pour garantir la qualité des prestations fournies à la Commune dans le cadre de ces procédures.

7.3. LES TARIFS DES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

La commune optimise-t-elle la tarification des taxes perçues dans le cadre des processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou utiliser ?

Contrairement à de nombreuses communes, la Municipalité de Tannay s'est dotée d'un règlement sur les émoluments administratifs et contributions de remplacement qui satisfait le principe de légalité fixé par la jurisprudence. Toutefois, étant opposée au principe de la tarification horaire qu'elle indique s'être vu imposer par le SDT, la Municipalité ne l'a pas mis en œuvre lors de son entrée en vigueur. Outre le principe de légalité, cette pratique a remis en cause le respect du principe d'équivalence des prestations en conduisant à la facturation d'un forfait supérieur à 3% du coût de construction.

En ce qui concerne ses honoraires, le STI facture, en sus du forfait prévu par le contrat d'exploitation signé en 2009, divers frais supplémentaires : des frais administratifs relatifs à certaines opérations standards qu'il doit effectuer, des frais de constitution des dossiers qui visent à répercuter sur le constructeur les coûts découlant des corrections qu'il doit effectuer ainsi que des frais pour les séances demandées par la Commune. Plutôt que de solliciter, au fur et à mesure de l'accroissement des exigences légales et réglementaires, une révision de ses tarifs, le STI a entrepris de facturer des frais supplémentaires pour les prestations qu'il estime ne pas être incluses dans son contrat, en référence à ce que celui-ci impliquait au moment de sa conclusion en 2009. Ni la Municipalité de Tannay, ni l'Association ne sont intervenues à ce sujet, que ce soit pour faire respecter les conditions du contrat ou pour s'assurer du caractère proportionné des honoraires facturés et garantir ainsi le principe d'équivalence des prestations. Il convient par ailleurs de relever que la facture des émoluments administratifs adressée par la Commune aux constructeurs manque de transparence dès lors que la facture d'honoraires du STI qu'elle inclut n'y est pas annexée.

Concernant la couverture des coûts des prestations de police des constructions par les émoluments, la Commune de Tannay n'a pas défini d'objectif particulier, si ce n'est de ne pas décourager les constructeurs à solliciter une autorisation. Les coûts de la police des constructions ne sont pas établis par la Commune. Sur la base d'une estimation des coûts fournie par celle-ci, le taux de couverture des coûts se monte à 80%, ce qui paraît anormalement bas compte tenu du tarif élevé des émoluments facturés pour les permis de construire et appelle à une analyse plus approfondie de la part de la Municipalité.

Enfin, en ce qui concerne les contributions de remplacement pour places de stationnement, le respect du principe d'équivalence des prestations n'est pas garanti. Le montant de la contribution a été fixé dans un but dissuasif et non en lien avec les coûts et avantages retirés par le constructeur de la dispense d'obligation d'aménager une place de stationnement. L'inconvénient que représente pour le constructeur le fait de manquer de places de stationnement n'apparaît ainsi pas pris en compte.

8. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

La Cour formule huit recommandations à la Municipalité de Tannay dans le but de garantir la conformité des constructions soumises à autorisation à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables et une meilleure information aux parties concernées, mais aussi d'améliorer la gestion de l'activité de police des constructions. Elle adresse également trois recommandations à l'Association de communes du district de Nyon pour le Service technique intercommunal chargée de la gestion du mandat d'exploitation du STI.

RECOMMANDATIONS À L'ATTENTION DE LA MUNICIPALITÉ DE TANNAY

GARANTIR LA CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS À L'ENSEMBLE DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

1. Garantir la bonne exécution de l'ensemble des contrôles nécessaires avant l'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser

Que ce soit pour les permis de construire (art. 104 LATC, art. 75 RLATC) ou les permis d'habiter ou d'utiliser (art. 128 LATC, art. 79 RLATC), la Municipalité est tenue de vérifier, avant d'octroyer un permis, que les conditions fixées par la loi, les règlements et les plans sont remplies. En délivrant successivement ces deux permis, la Municipalité se porte garante de la conformité des constructions à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables, assurant ainsi la sécurité des occupants et la protection des intérêts publics voulue par le législateur.

Il appartient à la Municipalité de statuer selon le droit en vigueur et de le faire appliquer. Elle ne devrait se reposer sur le travail du STI qu'avec une garantie suffisante que tous les contrôles requis ont été effectués et que la conformité de la construction a pu être établie. Or, la Municipalité n'est pas assurée, pour chaque dossier, de l'exécution de l'ensemble des contrôles requis par la loi et de la légalité de la construction dès lors que le rapport du STI mentionne les problèmes identifiés mais ne confirme pas les vérifications effectuées et leurs résultats. Elle n'exerce pas non plus, par le biais de son représentant au sein de l'Association, une surveillance suffisante de la bonne exécution de son mandat par le STI.

En l'absence de traçabilité suffisante des contrôles effectués, la Cour ne peut constater l'exécution des différents contrôles. Elle a néanmoins pu déterminer que les vérifications de la légalité du projet et/ou de la construction ne sont pas ou pas complètement effectuées dans les domaines suivants :

- *Suppression des barrières architecturales* : aucun contrôle n'est effectué concernant les dispositions légales et réglementaires applicables dans ce domaine, en particulier le respect de la norme SIA 500 ; pour l'octroi du permis de construire, le STI s'en remet à d'éventuelles oppositions déposées par l'AVACAH ; pour l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, le contrôle se limite aux vérifications de la conformité de la construction aux plans et aux éventuelles conditions du permis de construire ;
- *Utilisation rationnelle de l'énergie* : alors que les enjeux énergétiques sont majeurs et les coûts engendrés par l'établissement des bilans thermiques lors du permis de construire élevés, les

contrôles prescrits par le *Guide pour le contrôle de conformité énergétique des bâtiments* établi par la DIREN ne sont pas effectués ; le contrôle des formulaires « énergie » joints aux demandes de permis de construire effectué par le STI n'inclut pas celui des valeurs des bilans thermiques, contrôle qui nécessiterait un spécialiste; les permis d'habiter ou d'utiliser sont délivrés sans contrôle systématique du respect des valeurs autorisées, les contrôles sur les chantiers étant effectués par le STI uniquement en cas de doute quant à la conformité de la construction, sur demande de la Commune ;

- *Sécurité* : compte tenu du regroupement des différentes visites de fin de travaux, la sécurité des lieux ne peut souvent pas être vérifiée avant l'occupation des locaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser ; la documentation présente dans les dossiers ne permet pas de constater les vérifications de cet aspect crucial; des permis d'habiter ou d'utiliser peuvent être délivrés avec des remarques portant sur des aspects sécuritaires ;
- *Implantation des constructions* : alors que le RLATC prévoit deux étapes distinctes de contrôle de l'implantation des constructions avant l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, seul le premier d'entre eux est effectué lors des travaux ;
- *Dérogations* : les motivations fondant l'octroi de dérogations, soit l'acceptation d'une non-conformité des projets de construction au règlement communal ou d'une dérogation prévue par le droit cantonal, ne figurent pas dans les dossiers alors que le règlement communal laisse une très grande marge d'appréciation à la Municipalité en ne limitant pas les possibilités d'octroi de dérogations à certaines dispositions et ne définissant pas les conditions d'octroi. En outre, les demandes de dérogation doivent figurer distinctement sur la demande de permis de construire comme sur l'avis d'enquête (art. 85a et 109 al.2 LATC, art. 72 al.1 let. g RLATC), mais le processus actuel de traitement des demandes de permis de construire n'assure pas le respect de ces exigences, comme observé dans un des dossiers audités, ce qui réduit la qualité de l'information fournie aux tiers dans le cadre de l'enquête publique ;
- *Obtention des autorisations spéciales et autres approbations cantonales* : le STI vérifie le contenu de la demande de permis de construire, ce qui doit assurer la consultation des services cantonaux requis, puis réceptionne la synthèse de la CAMAC et établit le permis de construire; la responsabilité d'obtenir les autorisations nécessaires est laissée au STI, qui se repose sur le travail de la CAMAC ; au niveau du permis d'habiter ou d'utiliser, le STI indique contrôler les conditions cantonales assortissant le permis de construire mais il n'a pas de visibilité sur les éventuels contrôles effectués par les services cantonaux au moment de donner son feu vert à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

Les dossiers de la Commune ne comprennent pas l'argumentation retenue par le STI et/ou la Municipalité sur les aspects nécessitant une appréciation, tels que la détermination du besoin en places de stationnement ou l'appréciation de l'esthétique et de l'intégration des bâtiments. Or, disposer d'une argumentation solide permet de motiver efficacement une levée d'oppositions et limiter ainsi le risque d'un recours mais aussi de disposer des éléments de réponse nécessaires pour la CDAP le cas échéant.

Enfin, la gestion du risque de conflits d'intérêts au sein de la Commune, qui se limite pour l'heure au principe de récusation des Conseillers municipaux prévu par la loi, doit être renforcée pour garantir au mieux l'objectivité des contrôles.

Constatation n° 1

Au moment de décider de l'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser, la Municipalité n'a pas l'assurance suffisante que les projets déposés, respectivement les constructions réalisées, sont conformes à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables. Les contrôles effectués par le STI et leurs résultats ne lui sont pas explicitement communiqués. Dans certains domaines (suppression des barrières architecturales, utilisation rationnelle de l'énergie, sécurité, implantation, obtention des autorisations cantonales), les contrôles nécessaires ne sont pas ou pas complètement effectués. Certaines vérifications sont reportées sur des tiers (voisins, AVACAH, CAMAC). L'argumentation retenue lors de l'examen des aspects qui nécessitent une appréciation (besoin en places de stationnement, esthétique et intégration des constructions, octroi de dérogations) n'est pas traçable. Ces aspects sont examinés par la Municipalité seule sans préavis motivé de professionnels du domaine.

Recommandation n° 1

Afin de garantir la conformité des constructions à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables et préserver les intérêts publics visés par ces dispositions, renforcer les bases de décision d'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser, notamment :

- a) définir les contrôles devant être effectués avant l'octroi des permis et s'assurer que les mandats donnés aux spécialistes incluent l'ensemble de ces contrôles ;
- b) obtenir confirmation de leur exécution et des résultats obtenus avant toute décision d'octroi des permis ;
- c) faire usage de la possibilité de recourir à la Commission consultative prévue par le règlement communal ;
- d) documenter les éléments fondant les appréciations de la Municipalité.

2. Défendre les intérêts de la Commune au sein de l'Association qui gère le mandat du STI

Constatation n° 2

Le Comité de direction de l'Association n'exerce pas la veille relative au bon fonctionnement du STI que lui confie la Convention liant l'Association et les Communes membres. Le contrat d'exploitation du STI conclu entre l'Association et le prestataire ne comprend aucune disposition contraignant ce dernier à rendre des comptes sur l'exécution de son mandat. Certains contrôles nécessaires à l'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser ne sont pas effectués. En l'absence de révision de ses tarifs, le STI tend à limiter certaines de ses prestations et les montants qu'il facture à la Commune ne sont pas conformes aux tarifs fixés par le contrat. La Commune n'a pas la garantie que les montants facturés par le STI permettent le respect du principe d'équivalence des prestations, qui veut que le montant payé par les constructeurs ne soit pas en disproportion manifeste avec la valeur objective de la prestation fournie et se situe dans des limites raisonnables. La Municipalité n'est pas systématiquement représentée à l'Assemblée générale de l'Association. Les attentes vis-à-vis de l'Association et du STI, le rôle de son représentant et les éléments traités par l'Assemblée générale ne sont pas discutés par la Municipalité.

Recommandation n° 2

Afin de faire valoir les intérêts de la Commune :

- a) définir les attentes envers le STI et l'Association et définir le rôle du représentant à l'Assemblée générale ;
- b) requérir de l'Association la révision du contrat d'exploitation du STI et qu'elle s'assure dans ce cadre de préciser et renforcer les exigences envers le prestataire et convienne de tarifs conformes au principe d'équivalence des prestations ;
- c) obtenir annuellement de l'Association l'assurance de la bonne exécution par le prestataire de son mandat (en particulier : fonctionnement du STI, contrôles effectués en vue de l'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser, conseils aux Municipalités, application des tarifs).

3. Renforcer le suivi de l'avancement des travaux

Constatation n° 3

Le suivi de l'avancement des travaux est essentiellement fondé sur les annonces faites par les constructeurs. Le contrôle de la légalité des constructions en vue de l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser se concentre sur la visite de fin de travaux. Les visites des différentes constructions sont regroupées et organisées une fois par an. Le suivi de l'avancement des travaux mis en place n'est ainsi pas suffisamment serré pour permettre de demander à temps, le cas échéant, la mise en conformité des travaux. Les locaux peuvent être occupés avant le contrôle de la conformité des constructions et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser par la Municipalité.

Recommandation n° 3

Afin de permettre l'exécution en temps opportun des contrôles à effectuer durant les travaux et réduire le risque que les locaux ne soient pas conformes ou soient occupés avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser, renforcer le suivi de l'avancement des travaux.

AMÉLIORER L'INFORMATION AUX PARTIES CONCERNÉES

4. Communiquer de manière plus transparente avec les constructeurs

Constatation n° 4

Les exigences adressées aux constructeurs par le biais des demandes de modifications ou des conditions assortissant les permis de construire ne comprennent pas systématiquement l'indication des bases légales ou réglementaires qui les fondent. Le caractère obligatoire ou non des demandes peut ainsi ne pas être clair alors que ces exigences constituent de fait une forme de refus du permis pour le projet tel que soumis. Il en va de même pour les remarques éventuelles formulées dans les permis d'habiter ou d'utiliser. La facture adressée par la Commune aux constructeurs est également peu transparente : le montant facturé par le STI, composé d'un forfait auquel s'ajoute divers frais, est reporté sur la facture des constructeurs sous une rubrique « Honoraires du STI » distincte des émoluments communaux mais sans que la facture détaillée du STI soit annexée. En cas de doute, il incombe ainsi aux constructeurs de questionner la Commune.

Recommandation n° 4

Afin d'améliorer la transparence envers les constructeurs :

- a) exiger du STI la motivation systématique des demandes qui leur sont formulées en indiquant les références aux dispositions légales et réglementaires invoquées et distinguer clairement ce qui est d'ordre impératif ou relève d'une recommandation ;
- b) joindre à la facture des émoluments administratifs la facture du STI.

5. Contrôler les aspects impactant les droits des tiers avant l'enquête publique

Constatation n° 5

Le contrôle du choix des teintes de façades et autres matériaux apparents est effectué après l'octroi du permis de construire, ce qui prive les tiers de leur droit d'être entendus alors qu'il s'agit d'éléments susceptibles d'affecter leurs droits.

Recommandation n° 5

Afin d'éviter des difficultés lors des travaux et respecter le droit des tiers d'être entendus, contrôler la conformité du choix des teintes de façade et des matériaux avant la mise à l'enquête publique.

POUR AMÉLIORER LA GESTION DE L'ACTIVITÉ DE POLICE DES CONSTRUCTIONS

6. Obtenir du STI une facturation de ses honoraires conforme à son contrat

Constatation n° 6

Le prestataire privé mandaté pour l'exploitation du STI facture, en sus de ses honoraires forfaitaires, divers frais supplémentaires non prévus par son contrat. La Commune de Tannay refacture aux constructeurs le montant facturé par le STI sans remettre en cause ces montants.

Recommandation n° 6

Afin d'assurer le respect des conditions contractuelles du STI, contrôler pour chaque facture du STI que le montant facturé correspond au tarif prévu par le contrat et obtenir si nécessaire une correction de la facture.

7. Mise en œuvre et adaptation de la pratique tarifaire relative aux émoluments administratifs

Constatation n° 7

Le tarif des émoluments administratifs entré en vigueur suite à l'établissement d'un nouveau règlement n'est pas appliqué. La tarification horaire, principe imposé par le Canton mais auquel la Commune n'adhérait pas, n'a pas été instaurée. Le maintien de la facturation d'une taxe forfaitaire des coûts de construction en sus des honoraires du STI conduit à des émoluments supérieurs à 3%, ce qui remet en question le respect du principe d'équivalence des prestations. Malgré cela, le taux de couverture des coûts de la police des constructions estimé par la Commune est de 80%. En outre, le taux horaire et le plafond des émoluments prévus par le règlement ne sont pas liés à une analyse des coûts.

Recommandation n° 7

Afin de respecter les principes de légalité et d'équivalence des prestations applicables aux émoluments administratifs :

- a) mettre en œuvre le tarif prévu par le règlement en vigueur en considérant que les frais administratifs de traitement des dossiers sont compris dans la taxe de base et que le tarif horaire s'applique uniquement à des opérations particulières (ex : conciliation entre constructeurs et opposants) ;
- b) établir la justification du taux horaire et du montant maximum des émoluments prévus par le règlement communal ;
- c) analyser les coûts de la police des constructions, les gains d'efficacité possibles et examiner au besoin l'opportunité de réduire certaines prestations ou d'adapter les tarifs de certains émoluments administratifs ;
- d) mettre en place un mécanisme de révision périodique des tarifs des émoluments administratifs.

8. Assurer la légitimité des contributions de remplacement pour places de stationnement

Constatation n° 8

Le règlement communal (RPGA) ne définit pas les conditions à satisfaire pour bénéficier d'une dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement et ne prévoit pas la perception d'une contribution de remplacement qui en découle. Pour éviter des demandes de dispense de la part des constructeurs, le *Règlement sur les émoluments administratifs et contributions de remplacement* prévoit un montant qui se veut dissuasif. Le tarif ne repose pas sur une analyse du coût d'aménagement d'une place de parc et de l'inconvénient que représente pour les constructeurs le fait de ne pas pouvoir aménager de places de stationnement. Le respect du principe d'équivalence des prestations n'est ainsi pas garanti.

Recommandation n° 8

Introduire dans le *Règlement du Plan général d'affectation* un article relatif aux contributions de remplacement pour places de stationnement qui définisse les conditions de dispense de l'obligation, la perception d'une contribution de remplacement et les règles y relatives.

Réévaluer la légitimité du montant prévu pour les contributions de remplacement pour places de stationnement, afin d'assurer le cas échéant le respect du principe d'équivalence de prestations et prélever une taxe proportionnée.

RECOMMANDATIONS À L'ATTENTION DU COMITÉ DE DIRECTION DE L'ASSOCIATION DE COMMUNES DU DISTRICT DE NYON POUR LE SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL

La Cour formule à l'attention du Comité de direction de l'Association de Communes du District de Nyon pour le Service technique intercommunal trois recommandations afin que l'Association défende les intérêts des Communes membres en leur offrant des prestations qui leur assurent la vérification de la conformité des projets de construction puis des constructions à des tarifs en accord avec le principe d'équivalence des prestations.

9. Mieux définir les prestations attendues du STI en matière de contrôle de la légalité des constructions

Constatation n° 9

Le contrat d'exploitation du STI établi en 2009 laisse une large autonomie au prestataire quant à la nature des prestations et à l'étendue des contrôles à effectuer en vue de l'octroi par les communes des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser. Le contrat ne prévoit pas l'exclusion de certaines prestations (contrôles non effectués par le STI, contrôles confiés à une autre entité par la Commune). Le Comité de direction, comme l'Assemblée générale, composés de membres des Municipalités clientes du STI, se reposent sur l'expertise du prestataire et lui font confiance. La Municipalité se fonde sur le feu vert donné par le STI pour délivrer les permis de construire et d'habiter ou d'utiliser.

Recommandation n° 9

Afin de permettre aux Municipalités de s'assurer de la couverture de l'ensemble des contrôles requis par la loi, proposer à l'Assemblée générale un renforcement du contrat d'exploitation du STI, en particulier par :

- a) l'établissement, au besoin avec un appui externe, un cahier des charges qui spécifie, en incluant une certaine modularité, les dispositions légales et réglementaires devant être contrôlées par le STI ;
- b) l'exigence de la part du STI qu'il remette à la Municipalité concernée, à l'issue de ses analyses, un livrable qui confirme l'exécution des contrôles requis et mentionne leurs résultats.

10. Veiller au bon fonctionnement du STI

Constatation n° 10

Alors que la Convention d'adhésion signée avec les Municipalités lui confère cette compétence, le Comité de direction n'entreprend pas de mesure particulière afin de veiller au bon fonctionnement du STI. Il considère que cette surveillance s'exerce dans le cadre de l'Assemblée générale au cours de laquelle chaque commune peut intervenir et faire part d'éventuels problèmes.

Recommandation n° 10

Afin de veiller au bon fonctionnement du STI, comme le prévoit la Convention,

- a) inclure dans le contrat d'exploitation, une clause exigeant du STI qu'il rende compte annuellement de la bonne exécution de son mandat, notamment en fournissant certaines informations clés ;
- b) exercer une surveillance du fonctionnement du prestataire (adéquation des compétences et dotation en personnel) et des prestations fournies, en particulier en cas d'évolution des exigences légales, et en rendre compte à l'Assemblée générale.

11. Lancer périodiquement un appel d'offres pour le mandat d'exploitation du STI

Constatation n° 11

L'exploitation du STI est assurée par le même prestataire depuis plus de 50 ans. Suite à l'augmentation progressive du nombre de Communes membres, ce mandat représente aujourd'hui un marché supérieur aux seuils applicables aux marchés publics mais il n'a jamais fait l'objet d'un appel d'offres. Depuis la création du STI, le contrôle de la légalité des constructions s'est complexifié, en particulier suite aux nouvelles exigences légales entrées en vigueur ces dernières années. L'absence de certaines connaissances spécifiques et des tarifs inchangés depuis 2009 conduisent le prestataire actuel à limiter certaines de ses prestations et à ne pas effectuer certains contrôles.

Recommandation n° 11

Afin de respecter les exigences de la loi sur les marchés publics et optimiser les prestations fournies par le STI aux communes, effectuer tous les quatre ans un appel d'offres pour l'exploitation du STI, en veillant notamment à définir précisément le mandat et à négocier un tarif en lien avec les coûts des prestations pour garantir le respect du principe d'équivalence des prestations.

9. REMARQUES DES ENTITÉS AUDITÉES

A l'issue de la consultation officielle, la Municipalité de Tannay et le Comité de direction de l'*Association de communes du district de Nyon pour le service technique intercommunal* n'ont pas formulé de remarques.

ANNEXES

Annexe I : Autorisation des constructions de minime importance	66
Annexe II : Liste des communes clientes du STI Nyon	67
Annexe III : Exigences de la législation sur les marchés publics	68
Annexe IV : Exemple de courrier de transmission du dossier au STI	69
Annexe V : Exemple de courrier du STI pour la mise à l'enquête publique.....	70
Annexe VI : Exemple de courrier de remise du permis de construire par le STI	71
Annexe VII : Exemple de permis de construire	72
Annexe VIII : Exemple de permis d'habiter ou d'utiliser.....	73
Annexe IX : La Cour des comptes en bref.....	74

ANNEXE I : AUTORISATION DES CONSTRUCTIONS DE MINIME IMPORTANCE

Le droit fédéral donnant aux cantons une marge de manœuvre en les laissant organiser la procédure d'autorisation, le législateur vaudois a donné la possibilité à la Municipalité de décider si le projet de construction peut être considéré comme de minime importance et donc directement autorisé ou s'il est assujéti à une procédure d'autorisation de construire (art. 103 al.4 LATC, art. 68a al.1 RLATC). Le *Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC)* règle la procédure.

Le législateur vaudois a en effet donné la possibilité à la Municipalité de ne pas soumettre à autorisation les **travaux dits « de minime importance »**³⁶ situés en zone à bâtir (art. 103 al.2 et 3 LATC). Pour cela, ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant tel la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tel ceux des voisins. Les travaux ne doivent pas non plus avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement (art. 108 al.2 et 3 LATC). Dispensés d'enquête publique, ces projets ne doivent pas contenir de demande de dérogation à des dispositions légales ou réglementaires.

Les objets pouvant ne pas être soumis à autorisation sont les rénovations et rafraîchissements intérieurs et extérieurs sans redistribution de volumes et de surfaces, des abris pour vélos non fermés, pergolas ou dépendances de petite taille ou des aménagements extérieurs pas trop importants (art. 68a al.1 et 2 RLATC).

Le constructeur doit annoncer les travaux en fournissant un extrait cadastral ou une copie du plan de situation à jour et un descriptif avec photographies et croquis. Ces projets n'ont pas à être élaborés par des architectes ou des ingénieurs reconnus au sens des art. 107 et 107a LATC, afin que des plans particuliers soient requis. Sur cette base, la Municipalité décide, dans un **délai** de 30 jours, si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation³⁷ (art. 103 al. 5 LATC). Si ce n'est pas le cas, elle délivre une **autorisation municipale de construire**.

³⁶ Soit les constructions, démolitions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, les aménagements extérieurs, excavations et travaux de terrassement de minime importance et les constructions et installations mises en place pour une durée limitée (art. 108 al.2 LATC)

³⁷ Pour les projets en zone à bâtir, la Municipalité consulte le SIPAL lorsque les bâtiments sont inscrits à l'inventaire ou présentant un intérêt local (art. 103 al. 5 LATC)

ANNEXE II : LISTE DES COMMUNES CLIENTES DU STI NYON

COMMUNES ¹⁾	HABITANTS AU 31.12.2017 ²⁾	NOMBRE DE DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ³⁾		
		2017	2016	2015
Arnex-sur-Nyon	224	2	2	1
Bassins	1'356	10	9	8
Begnins	1'910	9	11	13
Bogis Bossey	893	2	4	0
Borex	1'126	3	5	1
Bursinel	488	4	2	1
Chavannes de Bogis	1'290	0	3	5
Chavannes des Bois	942	2	4	4
Cheserex	1'219	1	2	7
Coinsins	484	3	3	3
Commugny	2'858	15	11	12
Coppet	3'123	15	13	21
Crassier	1'161	0	5	2
Duillier	1'078	6	6	4
Eysins	1'603	6	5	3
Genolier	1'945	9	11	11
Gingins	1'212	7	7	7
Givrins	995	3	4	4
Grens	382	2	3	5
La Rippe	1'164	4	4	3
Le Vaud	1'283	13	15	8
Luins	608	1	3	5
Mies	2'037	14	12	19
Mont-sur-Rolle	2'701	3	10	6
Prangins	4'069	8	22	11
Saint-Cergue	2'559	19	29	12
Saint-George	1'031	11	12	x
Signy-Avenex	567	1	2	3
Tannay	1'585	5	7	7
Tartegnin	235	1	x	0
Trelex	1'405	11	9	18
Vich	1'026	6	x	7
TOTAL : 32 communes (68% du district)	46'988 (47% du district)	196 (44%)	235 (51%)	211 (48%)
Allaman	442	3	x	x
Bougy-Villars	483	7	18	7
Saint-Oyens	366	3	8	4
Saubraz	420	2	2	2
TOTAL : 4 communes	1'711	15	28	20
TOTAL : 36 communes	48'699	211	263	231

Le tableau ne comprend pas les communes sorties en 2015 et 2016 (non significatif).

Remarque : les statistiques communiquées par le STI à l'Assemblée générale font état de près de 600 dossiers traités en tout par année, toutes prestations confondues.

¹⁾ source : www.stinyon.ch ;

²⁾ source : Statistique Vaud, statistique annuelle de la population vaudoise ;

³⁾ source : Statistique Vaud, statistique des dossiers déposés auprès de la CAMAC demandes pouvant ensuite aboutir ou non à la délivrance d'un permis de construire ;

⁴⁾ source : procès-verbal de l'Assemblée générale ; chiffre qui ne fait pas la distinction entre les demandes de permis de construire et autres dossiers (notamment constructions de minime importance)

ANNEXE III : EXIGENCES DE LA LÉGISLATION SUR LES MARCHÉS PUBLICS

Le droit des marchés publics³⁸ en Suisse est issu de l'intégration en droit interne de l'Accord GATT/OMC/AMP de 1994 et de l'Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne de 2002. Cette transposition a été faite séparément pour la Confédération et, par chacun des cantons, dans le cadre de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), ce qui explique la dispersion des sources de droit interne. Toute entité de droit public de rang cantonal est donc assujettie à la législation sur les marchés publics de son canton.

Les objectifs de la législation vaudoise, de même que ceux prévalant au niveau national et intercantonal, peuvent être déclinés en quatre axes. Ils visent à :

- promouvoir une concurrence efficace entre les fournisseurs de prestations publiques,
- garantir l'égalité de traitement entre les soumissionnaires et l'impartialité de l'adjudication,
- assurer la transparence des procédures de passation des marchés,
- utiliser les deniers publics de manière parcimonieuse.

Il faut distinguer trois principaux types de procédures qui doivent être mises en œuvre par le pouvoir adjudicateur³⁹ selon la nature de la dépense et son montant.

Champ d'application	Fournitures (valeurs seuils en CHF)	Services (valeurs seuils en CHF)	Construction (valeurs seuils en CHF)	
			Second œuvre	Gros œuvre
Procédure de gré à gré	jusqu'à 100'000.-	jusqu'à 150'000.-	jusqu'à 150'000.-	jusqu'à 300'000.-
Procédure sur invitation	de 100'000.- à 250'000.-	de 150'000.- à 250'000.-	de 150'000.- à 250'000.-	de 300'000.- à 500'000.-
Procédure ouverte / sélective ⁴⁰	dès 250'000.-	dès 250'000.-	dès 250'000.-	dès 500'000.-

Source : Rapport n°23 de la Cour des comptes « Audit sur les conditions concurrentielles appliquées aux marchés publics de huit communes », pp. 4 et 11

³⁸ Le rapport No 18 de la Cour des comptes *Audit de l'application de la législation sur les marchés publics dans le canton de Vaud* donne une définition plus large du contexte légal et réglementaire des marchés publics. Ce document est disponible sur www.vd.ch/cdc.

³⁹ Le pouvoir adjudicateur est l'entité publique responsable de l'application de la LMP pour ses achats.

⁴⁰ La procédure sélective se déroule en deux tours. Au premier tour les candidats sont départagés sur la base de critères d'aptitude, et au deuxième tour sur la base de leur offre.

ANNEXE IV : EXEMPLE DE COURRIER DE TRANSMISSION DU DOSSIER AU STI



Commune de Tannay

Affaire traitée par : Jacques Kaltenrieder, Municipal
(☎ 079 374 72 43)

Tannay, le

Service technique intercommunal
M. Thierry Genoud
Rte des Avouillons 8
1196 Gland

Parcelle n° – – Construction d'un immeuble

Monsieur,

Nous vous transmettons, en annexe, le dossier cité en titre que nous avons reçu le
Nous avons prélevé et conservé un exemplaire pour notre dossier.

Ce projet concerne

Nous vous laissons le soin de l'examiner et vous remercions d'entreprendre les formalités pour la mise
à l'enquête publique en cas de conformité.

Dans l'intervalle, nous vous adressons, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Pour la Commune :
La Secrétaire :
Catherine Gandolfi

Annexe

Route F.-L.-Duvillard 6 - 1295 TANNAY

◆ Téléphone 022 960 95 55 ◆ Fax 022 960 95 59 ◆ E-mail: greffe@tannay.ch ◆ www.tannay.ch
Ouvertures: mercredi et vendredi de 08 h 00 à 12 h 00

ANNEXE V : EXEMPLE DE COURRIER DU STI POUR LA MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Municipalité de et à

1295 TANNAY

Gland, le

Cote					
Conservabilité	0	1	2	3	4
R					

Enquête n°

Du _____ au _____

Madame, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs,

Nous vous remettons, en annexe, les pièces nécessaires à la mise à l'enquête publique des travaux susmentionnés.

Aussitôt l'enquête publique terminée, nous vous prions de nous retourner le dossier complet signé par la Municipalité, la feuille d'enquête mentionnant les oppositions ou remarques déposées lors de l'enquête, timbrée et signée par le greffe municipal.

Lorsque nous serons en possession des préavis ou directives des services cantonaux, nous établirons le permis de construire et vous transmettrons pour apposition des signatures de votre Autorité et du sceau de votre commune. Le permis de construire sera expédié à qui de droit par le greffe municipal.

Par ce même courrier, nous envoyons l'annexe au quotidien local et à la CAMAC à Lausanne.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs, nos sentiments distingués.

SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
Arbouillons 8 Fax 364 34 44
1196 GLAND ☎ 022 364 19 63

Remarque : A noter que des tuiles grises foncées sont prévues dans le questionnaire général. Nous vous laissons le soin de vous déterminer.

Annexes : 1 questionnaire général + 1 avis d'enquête
1 plan de situation
6 plan(s) de construction

ANNEXE VI : EXEMPLE DE COURRIER DE REMISE DU PERMIS DE CONSTRUIRE PAR LE STI



Municipalité de et à

1295 TANNAY

Gland, le

Cote	
Conservation :	> ? 1 4
R	

Enquête n° _____

Madame, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs,

L'enquête publique étant terminée et toutes les formalités étant désormais réglées, nous pouvons vous faire parvenir les pièces nécessaires à la délivrance du permis de construire de l'affaire citée en marge.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs, nos sentiments distingués.

SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
Avouillons 8, Fax 364 34 44
1196 GLAND (T) 022 364 19 63

Remarque : Attention au type de tuile proposée dans le QG (grise foncée)
400 m² au sol (EC)
785 m² habitables (EU).

Annexes :

A adresser : à l'architecte

- 1 permis de construire n°
- 1 série de plans munis du sceau et signatures
- Cartes-avis n° 1 + 4 + 7

Pour la Commune :

- Note-honoraires du STI
- 1 bulletin de versement

WWW.STINYON.CH / INFO@STINYON.CH

ANNEXE VII : EXEMPLE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



COMMUNE DE TANNAY

Permis de construire (ou de démolir) N°

N° CAMAC :

Propriétaire :

Mandataire :

Adresse :

Nature Travaux : Immeuble de logements avec places de parc extérieures et couvertes.

Situation :

Parcelle N°

ECA N°

Enquête ouverte du :

au

Conditions générales : Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et des règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- L'Ordonnance sur les travaux de construction (OTConst) du 29 juin 2005, mise à jour du 1er janvier 2009 (amiante, etc.) la directive cantonale pour la gestion des eaux et des déchets de chantier de septembre 2008 et le règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 21 mai 2003.
- Les conditions des autorisations spéciales, ci-jointes, de la centrale des autorisations et des départements concernés datées du et du
- Une dispense de construire un abri PC a été accordée par le SCPCi à Gollion. La taxe compensatoire de Fr. 12'800.-, sera facturée par le Service de la sécurité civile et militaire (SSCM).
- Les locaux sanitaires non ventilés naturellement doivent être pourvus d'une aération donnant directement à l'extérieur du bâtiment.
- L'exécution sera exclusivement conforme aux plans ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire N° (ci-joints).
- L'engagement de l'architecte, en regard de l'opposition de l'AVACAH, fait partie intégrante du présent permis de construire.
- Les prescriptions AEA1 (édition 2003), en matière de prévention des incendies, seront strictement respectées lors de l'exécution. (bâtiment de plusieurs logements, garage collectif, largeur d'escalier 120 cm, portes d'appartement E130, porte d'entrée (sens de fuite), accès toiture par locaux communs, éclairage de secours, moyens d'extinction, signalisation, ...)
Le concept de protection incendie définitif sera remis à la Municipalité ainsi qu'à l'ECA avant le début des travaux.
- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité.
Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
- Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type, y compris murs extérieurs et autres éventuels aménagements ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en oeuvre.

Annexes : 4 plans en retour
2 prescriptions communales
3 cartes de contrôle

Taxe réglementaire : 11'011,75 CHF
Frais spéciaux : Facturés par SITSE
Total : 11'011,75 CHF

Lieu et date: TANNAY

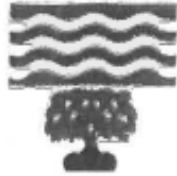
Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La secrétaire



ANNEXE VIII : EXEMPLE DE PERMIS D'HABITER OU D'UTILISER



COMMUNE DE TANNAY

Permis d'habiter ou d'utiliser N°

N° CAMAC :

Propriétaire :

Mandataire :

Nature Travaux :

Situation:

Parcelle n°

ECA n°

Enquête ouverte du _____ au _____

Nombre appartements 1 pièce : _____

4 pièces : _____

2 pièces : _____

5 pièces et plus : _____

3 pièces : _____

activités : _____

Observations ou remarques :

- Les garde-corps de la terrasse ne sont pas conformes à la norme SIA 358, des modifications doivent être apportées afin de la respecter. En cas de chute, la responsabilité seule du/des propriétaire/s est engagée.

Lieu et date: _____ Tannay, le _____

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Serge Schmidt

La secrétaire
Catherine Gandolfi

Taxe: CHF 150.00
Frais: CHF 70.00
Total: CHF 220.00

Serge Schmidt
Catherine Gandolfi

ANNEXE IX : LA COUR DES COMPTES EN BREF

La Cour des comptes du canton de Vaud est une Autorité indépendante qui a pour mission de contrôler l'utilisation de tout argent public, sous l'angle de la performance en s'assurant principalement du respect des principes d'économie, d'efficacité, d'efficience et de durabilité, et subsidiairement du respect des principes de légalité et de régularité (art. 2 LCComptes).

Les **attributions** de la Cour sont les suivantes (art. 4 LCComptes) :

- vérification de la bonne utilisation des fonds des entités soumises à son champ de contrôle ;
- vérification de l'évaluation de la gestion des risques des entités soumises à son champ de contrôle ;
- contrôle des subventions accordées par l'Etat ou les communes.

La Cour **se saisit elle-même** des objets qu'elle entend traiter, à l'exception des mandats spéciaux que le Grand Conseil et le Conseil d'Etat peuvent lui attribuer (art. 21 et ss LCComptes). Quiconque peut également proposer un mandat spécial à la Cour, qui peut y donner suite ou non.

Le **champ de contrôle** de la Cour s'étend aux entités suivantes (art. 3 LCComptes) :

- le Grand Conseil et son Secrétariat général ;
- le Conseil d'Etat et son administration ainsi que les entités qui lui sont rattachées ;
- le Tribunal cantonal ainsi que les tribunaux et autres offices qui lui sont rattachés ;
- les communes, ainsi que les ententes, associations, fédérations et agglomérations de communes ;
- les personnes morales de droit public ;
- les personnes physiques et morales auxquelles l'Etat ou une commune délègue l'exécution d'une tâche publique ou accorde, directement ou indirectement, une subvention au sens des articles 7 et 12 de la loi sur les subventions ou une autre contribution au sens de l'article 8, alinéa 1, lettres a,c,d,f,g de la loi sur les subventions.

Les **rapports** de la Cour consignent ses constatations et recommandations. Ils comprennent également les remarques de l'entité auditée, les éventuelles remarques subséquentes de la Cour et, le cas échéant, les avis minoritaires de la Cour. L'entité contrôlée doit indiquer à la Cour **quelles suites** elle donne aux recommandations de la Cour.

La Cour **publie ses rapports** pour autant qu'aucun intérêt prépondérant, public ou privé, ne s'y oppose. Ils sont consultables sur le site internet de la Cour : www.vd.ch/cdc.

Vous pouvez apporter votre contribution au bon usage de l'argent public en contactant la Cour des comptes. Toute personne peut communiquer à la Cour des signalements en rapport avec des faits entrant dans ses attributions. Il suffit de vous adresser à :

Cour des comptes du canton de Vaud
Rue de Langallerie 11, 1014 Lausanne
Téléphone : +41 (0) 21 316 58 00 Fax : +41 (0) 21 316 58 01
Courriel : info.cour-des-comptes@vd.ch