**COMMUNE DE VALLON**

# REGLEMENT SUR LES EMOLUMENTS ET LES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE CONSTRUCTIONS

**L'ASSEMBLÉE COMMUNALE**

- Vu la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) ;
- Vu le règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC ; RSF 710.11) ;
- Vu la loi du 1er mars 2024 sur la mobilité (LMob ; RSF 780.1) et son règlement d'exécution du 20 décembre 2022 (RMob ; RSF 780.11) ;
- Vu la loi du 9 septembre 2016 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (LECAB; RSF 732.1.1) ;
- Vu le code de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA; RSF 150.1);

édicte:

## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Art. 1 Objet

[1] Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

[2] Il détermine le cercle des assujetti-e-s, l'objet, le mode de calcul et le montant des émoluments et des contributions de remplacement.

### Art. 2. Cercle des assujetti-e-s

[1] Les émoluments et les contributions de remplacement sont dus par celui ou celle qui requiert ou à qui est imposé une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3, ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées aux articles 17 et 18.

## II. ÉMOLUMENTS

### Art. 3. Prestations soumises à émolument

[1] Sont soumis à émolument :

a) l'examen préalable et définitif d'un plan d'aménagement de détail ;

b) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande de permis de construire ;

c) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'occuper ;

d) la saisie et la numérisation de demandes de permis de construire par la commune pour les requérants ;

e) le contrôle des bâtiments et autres activités de sécurité au sens de la législation en matière de prévention des risques liés au feu et aux éléments naturels ;

f) l'examen d'un verbal de modification ou de division d'une parcelle (art. 53 ReLATeC).

**Art. 4. Mode de calcul - Généralités**

[1] L'émolument communal se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe, fixée forfaitairement, est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier (réception, ouverture du dossier, administration générale de l'activité). La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire mentionné.

[2] Toutefois, selon la complexité du dossier, la commune peut avoir recours à un tiers qualifié pour l'examen de problèmes particuliers. Le requérant en est informé préalablement. Les prestations de tiers sont facturées en sus de l'émolument communal.

[3] Sauf disposition contraire, les taxes du présent chapitre sont cumulatives.

[4] En cas de retrait du dossier par le requérant, en cours de procédure, d'abandon de projet ou de refus de permis, les émoluments restent dus, mais peuvent être réduits si les circonstances le justifient.

[5] Au surplus, l'article 129 CPJA (réduction et remise des frais de procédure) demeure réservé.

[6] Si les documents concernant les prestations mentionnées à l'art 3 al 1, let. c, ne mentionnent pas le montant des coûts de construction ou si les indications se situent manifestement en dehors des montants indiqués lors de la mise à l'enquête et / ou dans le questionnaire pour l'estimation fiscale des valeurs locatives et fiscales des immeubles non agricole, le conseil communal a la compétence de les fixer ou d'adapter lui-même le montant des coûts de construction.

**Art. 5. PAD et plans spéciaux**

[1] Pour les plans d'aménagement de détail (PAD) et les plans spéciaux, l'émolument se calcule comme suit :

a) la taxe fixe s'élève à Fr. 600.— ;
b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du temps effectivement consacré à l'examen du dossier, selon un tarif horaire de Fr 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

[2] L'émolument total ne peut pas dépasser Fr. 50'000.—.

**Art. 6. Demande préalable et permis d'implantation**

[1] L'examen d'une demande préalable ou d'un permis d'implantation donne lieu à la perception d'une taxe proportionnelle selon un tarif horaire de de Fr. 150.—.

**Art. 7. Demande de permis**

[1] Pour les demandes de permis de construire, l'émolument se calcule comme suit :

a) la taxe fixe s'élève à Fr. 200.— ;
b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du coût de construction annoncé dans la demande de permis de construire, comme suit :
   i. jusqu'à Fr. 20'000.— : Fr. 200.—.
   ii. plus, sur la tranche entre Fr. 20'000.— et 800'000.— : 2.75 ‰.
   iii. plus, sur la tranche entre Fr. 800'000.— et 3'000'000.— : 2.5 ‰.
   iv. plus, sur la tranche supérieure à Fr. 3'000'000.— : 1 ‰.

[2] Sous réserve de l'alinéa 5 ci-après, l'émolument total pour un permis de construire ne peut pas dépasser les montants suivants :

a) Fr. 60'000.— pour les préavis communaux en procédure ordinaire ;
b) Fr. 5'000.— pour les décisions d'octroi ou de refus de permis de construire en procédure simplifiée.

[3] Les contrôles en cours de chantier, le contrôle de fin de travaux et le permis d'occuper provisoire ou définitif sont compris dans l'émolument du permis de construire. L'article 9 demeure toutefois réservé en cas de travaux non conforme.

[4] L'émolument calculé en vertu de l'alinéa 1 peut être majoré jusqu'à 50% en cas de difficulté particulière qui génère manifestement un travail supplémentaire, à savoir notamment en cas de projets incomplets ou insuffisamment développés, difficultés à obtenir les documents et informations nécessaires au traitement de la demande, absence de collaboration du requérant et/ou son mandataire, etc.

**Art.8. Numérisation FRIAC**

[1] La saisie électronique et la numérisation d'une demande de permis de construire en lieu et place du requérant au moyen de l'application FRIAC mise à disposition par l'Etat de Fribourg (art. 89a al. 2 ReLATeC) donne lieu à la perception d'une taxe proportionnelle basée sur un tarif horaire de Fr. 150.— et selon le temps effectivement consacré à cette prestation.

**Art.9. Police des constructions**

[1] Les contrôles et autres mesures rendus nécessaires par des travaux exécutés sans permis ou en violation du permis de construire délivré, et les diverses mesures de police donnent lieu à la perception d'une taxe proportionnelle qui est fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de Fr. 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

[2] Les éventuels frais d'intervention de tiers sont facturés en sus.

**Art.10. Contrôles des bâtiments selon la LECAB**

[1] Les contrôles des bâtiments et autres activités de sécurité au sens de la législation en matière de prévention des risques liés au feu et aux éléments naturels (LECAB) donnent lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 250.—. Ce montant correspond à une séance de contrôle et à l'établissement du rapport y relatif.

[2] En cas de constat de non-conformité, ce qui nécessite un suivi et de nouveaux contrôles de la part de la Commune, une taxe proportionnelle est fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de Fr. 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

[3] Les éventuels frais d'intervention de tiers sont facturés en sus.

**Art.11. Verbal**

[1] L'examen d'un verbal de géomètre concernant une modification parcellaire, une division parcellaire, un report d'indice, ou un autre projet comparable (art. 53 ReLATeC) donne lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 100.—.

**Art.12. Dérogation à une route communale**

[1] Les décisions sur demande de dérogation à la distance à la route communale (art 145 LMob) donnent lieu à la perception d'une taxe horaire de Fr. 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

**Art.13. Dérogation hors procédure de permis**

[1] Les décisions sur demande de dérogation qui sont déposées indépendamment d'une demande de permis de construire donnent lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 100.— et d'une taxe proportionnelle fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de Fr. 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

**Art.14. Début anticipé des travaux et prolongation de permis**

[1] Le préavis ou la décision communale sur une demande de début anticipé des travaux ou sur une demande de prolongation d'un permis de construire donne lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 100.—.

**Art. 15 Travaux sur le domaine public**

[1] L'autorisation concernant l'exécution de travaux sur domaine public, notamment suite à un avis de fouille, donnent lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 200.—.

[2] Si les travaux ne sont pas exécutés conformément aux autorisations délivrées ou aux règles de l'art et que des contrôles et suivis supplémentaires s'avèrent nécessaires, une taxe proportionnelle est fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de Fr. 150.— par heure entamée pour les prestations mentionnées.

[3] Les éventuels frais d'intervention de tiers sont facturés en sus.

**Art. 16 Opposition abusive**

[1] En cas d'opposition abusive au sens des articles 1 30 al. 2 et 134 al. 1 CPJA, les frais de procédure peuvent être mis à la charge de l'opposant jusqu'à concurrence de Fr. 500.— par opposition.

## III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

**Art. 17. Places de stationnement**

[1] Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

[2] Le nombre de places requises est fixé par le règlement communal d'urbanisme (RCU).

[3] Le paiement de cette contribution ne donne pas droit à l'attribution exclusive d'une ou de plusieurs places de stationnement.

[4] La contribution de remplacement par place de stationnement non réalisée est de Fr. 5'000.—

### Art. 18. Places de jeux et de détente

[1] Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de jeux ou de détente telle que prévue par l'article 63 ReLATeC.

[2] La contribution de remplacement par $m^2$ de place de jeux ou de détente est de Fr. 200.—.

### Art. 19. Assujettissement de bien-fonds et attestation d'affectation

[1] l'établissement du formulaire communal concernant l'assujettissement d'un bien-fonds à la taxe sur la plus-value et les demandes d'attestation d'affectation des zones à bâtir donne lieu à la perception d'une taxe fixe de Fr. 150.— par formulaire ou attestation.

## IV. DISPOSITIONS COMMUNES

### Art. 20. Exigibilité

[1] Le montant des émoluments est exigible dès :

- l'approbation du plan d'aménagement de détail ou du plan spécial ; ou la notification de la décision relative à la demande de permis ou d'autorisation ; ou
- dès la notification du retour d'examen portant sur une demande préalable ou un verbal; ou
- aussitôt après que les contrôles aient été effectués et les éventuelles mesures ordonnées ; ou
- de manière générale, dès que les prestations en question ont été effectuées par la Commune et communiquées au requérant, respectivement aux autorités qui ont sollicité un préavis.

[2] Le montant des contributions de remplacement est dû dès la délivrance du permis.

[3] Tout émolument et toute contribution non payé·e à l'échéance porte intérêt au même taux que celui fixé pour l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques.

[4] Une avance de frais peut être exigée dans les cas prévus aux articles 59 al. 3 (frais élevés d'administration de preuve) et 128 (personnes domiciliées à l'étranger ou sans résidence fixe) CPJA.

## V. DISPOSITIONS FINALES

### Art. 21. Voies de droit

[1] Les réclamations concernant l'assujettissement aux émoluments et contributions de remplacements prévues par ce règlement ou leur montant sont adressées par écrit et motivées au Conseil communal, dans les 30 jours dès réception de la facture.

[2] La décision sur réclamation est susceptible d'un recours auprès de la Préfecture de la Broye dans les 30 jours dès la réception.

### Art. 22. Abrogation

[1] Le règlement du 26 septembre 1989 sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions est abrogé.

**Art. 23. Entrée en vigueur et abrogation**

[1] Le présent règlement entre en vigueur dès le 1er janvier qui suit son adoption par l'Assemblée communale, sous réserve de son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

[2] Dès cette date, le règlement communal sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 26 septembre 1989 est abrogé.

Adopté par l'Assemblée communale en date du _____

La Secrétaire : Le Syndic :

C. Celato G. Vullième

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) le, _____

Le Conseiller d'Etat

J.-F. Steiert