COMMUNE DE GLETTERENS

RÈGLEMENT SUR LES ÉMOLUMENTS ET LES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE CONSTRUCTIONS

La Commission administrative de Gletterens

- 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) ;
- Vu le règlement communal d'urbanisme d'avril 2021 (RCU)
- L'arrêté du Conseil d'Etat du 24 juin 2024 soumettant la Commune de Gletterens à l'administration exceptionnelle confiée à une Commission administrative composée de trois membres

édicte:

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet

Article premier. [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 assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant des émoluments et des contributions de remplacement.

Cercle des assujettis

Art. 2 [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·e d'une des obligations mentionnées aux articles 17 et 18.

II. ÉMOLUMENTS

Prestations soumises à émolument

Art. 3. [1] Sont soumis à émolument :

a) l'examen préalable et définitif d'un plan d'aménagement de détail (PAD) facultatif, obligatoire ou d'un plan spécial ;
b) l'examen préalable et définitif d'un plan d'infrastructure de mobilité (PIM) ;
c) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande de permis de construire ;
d) la saisie électronique et la numérisation de demandes de permis de construire par la commune en lieu et place du ou de la requérant·e au moyen de l'application FRIAC mise à disposition par l'Etat de Fribourg(art. 89a al.2 ReLATeC) ;
e) les contrôles et autres mesures rendues nécessaires par des travaux exécutés sans permis ou en violation du permis de construire délivré, et les diverses mesures de polices ;
f) 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) ;
g) l'examen d'un verbal concernant une modification parcellaire, une division parcellaire, un report d'indice, ou un autre projet comparable (art. 53 ReLATeC) ;
h) la demande de dérogation à la distance à la route communale, cantonale ou un chemin à usage public (art. 145 LMob) ;
i) la demande de dérogation indépendante d'une demande de permis de construire ;
j) la demande de début anticipé des travaux (art. 144 LATeC) ;
K) la demande de prolongation de validité du permis de construire (art. 145 al.2 LATeC) ;
l) la demande d'exécuter des travaux sur le domaine public (travaux de fouille, dépôts, installation d'échafaudages) et les contrôles y relatifs ;
m) la décision sur opposition à un permis de construire, en cas d'opposition téméraire, abusive ou introduite à la légère (art. 134 CPJA) ;
n) 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

Mode de calcul - Généralités

Art. 4 [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 ou la requérant·e en est informé·e 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 ou la requérant·e en cours de procédure, d'abandon de projet ou de refus de permis, les émoluments sont 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.

PAD et plans spéciaux

Art 5 [1] Pour les plans d'aménagement de détails (PAD) et les plans spéciaux, l'émolument se calcule comme suit :

a) la taxe fixe s'élève à CHF 600.00;

b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du temps effectivement consacré à l'examen du dossier, selon un tarif horaire de CHF 150.00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

[2] L'émolument total ne peut pas dépasser CHF 50'000.00.

Demande préalable et permis d'implantation

Art. 6 [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 CHF 150.00.

Permis de construire

Art. 7 [1] Pour les demandes de permis de construire, l'émolument se calcule comme suit :

a) la taxe fixe s'élève à CHF 200.00 ;

b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du coût de construction annoncé, comme suit :

i. jusqu'à CHF 20'000.00 : CHF 200.00 00 ;
ii. plus, sur la tranche entre CHF 20'000.00 et 800'000.00 : 2 .75 ‰
iii. plus, sur la tranche entre CHF 800'000.00 et 3'000'000.00 : 2.5 ‰
iv. plus, sur la tranche supérieure à CHF 3'000'000.00 : 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) CHF 60'000.00 pour les préavis communaux en procédure ordinaire ;

b) CHF 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 ou de la requérant·e et/ou son ou sa mandataire, etc.

Numérisation dans FRIAC

Art. 8 [1] La saisie électronique et la numérisation d'une demande de permis de construire en lieu et place du ou de la requérant·e 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 CHF 150.00 et selon le temps effectivement consacré à cette prestation.

Police des constructions

Art. 9 [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 CHF 150.00 00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

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

Contrôles des bâtiments selon la LEGAB

Art. 10 [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 CHF 250.00. 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 CHF 150.00 00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

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

Verbal

Art. 11 [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 CHF 100.00.

Dérogation à une route communale

Art. 12 [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 CHF 150.00 00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

Dérogation hors procédure de permis

Art. 13 [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 CHF 100.00 et d'une taxe proportionnelle fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de CHF 150.00 00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

Début anticipé des travaux et prolongation de permis

Art. 14 [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 CHF 100.00.

Travaux sur domaine public

Art. 15 [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 CHF 200.00.

[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 CHF 150.00 par heure entamée pour les prestations mentionnées.

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

Opposition abusive

Art. 16 [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·e jusqu'à concurrence de CHF 500.00 par opposition.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de stationnement

Art. 17. [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.

[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 CHF 5'000.00.

Places de jeux et de détente

Art. 18. [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 m² de place de jeux ou de détente est de CHF 200.00.

Assujettissement de bien-fonds et attestation d'affectation

Art. 19. [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 CHF 150.00 par formulaire ou attestation.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Art. 20. [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 ou à la requérant·e, 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

Voies de droit

Art. 21. [1] Les réclamations concernant l 'assujettissement aux émoluments et contributions de remplacements prévu·e·s 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.

Abrogation

Art. 22. [1] Le règlement du 7 décembre 1992 concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions est abrogé.

Entrée en vigueur et abrogation

Art. 23. [1] Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2027, sous réserve de son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

Ainsi adopté par la Commission administrative le 26 octobre 2026

Au nom de la Commission administrative

La Secrétaire communale
Christel Carrard

COMMUNE GLETTERENS

Le Président
Willy Schorderet

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

Le Conseiller d'Etat,
Directeur