



MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif au nouveau règlement sur la taxe communale sur la plus-value

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

1. INTRODUCTION

La taxe sur la plus-value vise les avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement. Concrètement, il s'agit de taxer les augmentations des possibilités de bâtir sur un terrain, par exemple s'il change de zone (de faible densité à moyenne densité) ou si son indice d'utilisation augmente.

D'après la réglementation cantonale entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023, les communes peuvent prélever une taxe sur la plus-value sur la base de la taxation cantonale. La part dévolue à la commune est déduite de la part cantonale (art. 113a al. 1bis LATeC).

Si la Commune de Villars-sur-Glâne souhaite pouvoir toucher une partie de la taxe sur la plus-value perçue par le Canton, elle doit se doter d'une base légale ad hoc.

2. CONTEXTE LEGAL CANTONAL

L'article 113a al. 1 LATeC dispose que la compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value prélevée par le canton. L'alinéa 2 précise qu'est considérée comme un avantage majeur l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a) du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
- b) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé;
- c) de l'augmentation des possibilités de construire d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, lorsque cette augmentation représente au minimum le 50% des surfaces de plancher du potentiel initial.



L'article 113b LATeC prévoit que le montant de la contribution s'élève à 20% de la plus-value, soit 20% de la différence entre la valeur vénale du bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

C'est la Direction du développement territoriale, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) qui procède à la taxation (art. 113d LATeC) mais c'est le service cantonal des contributions qui est l'autorité de perception (art. 113f LATeC). La contribution est exigible au moment de l'obtention d'un permis de construire pour la première construction du bien-fonds ou en cas d'aliénation du bien-fonds (art. 113e LATeC).

Les recettes sont affectées à hauteur de 4% pour alimenter le Fonds des améliorations foncières, le solde étant versé dans le Fonds de la plus-value (art. 113c LATeC). L'article 51a du règlement d'exécution de la LATeC (ReLATeC) énumère l'ordre de priorité pour l'utilisation du fonds de la plus-value, à savoir en premier lieu les indemnités pour expropriations matérielles (en cas de dézoning par exemple), jusqu'à concurrence des montants disponibles. Une fois que les montants cumulés alloués au Fonds dépassent les 20 millions de francs, alors les montants nouvellement affectés au Fonds sont répartis comme suit :

- 60% pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- 20% pour le financement des plans directeurs régionaux ou de leur révision, des projets d'agglomérations et des études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti ;
- 10 % pour le financement des infrastructures prévues dans le cadre de projets d'agglomérations ou de plans directeurs régionaux visant à un aménagement de qualité et à favoriser la mobilité douce ;
- 10% pour le financement des autres mesures d'aménagement prévues par l'article 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Le nouvel alinéa 1bis de l'article 113a LATeC permet désormais aux communes de prélever une taxe sur la plus-value sur la base de la taxation cantonale. **Cette taxe se monte au maximum à un quart du prélèvement cantonal.** La part dévolue à la commune est déduite de la part cantonale. Le canton continue d'assurer la procédure de taxation, d'estimation et de perception de la taxe, mais une part du montant perçu est versé aux communes, pour autant qu'elles se soient dotées d'un règlement communal, approuvé par la DIME.

Au surplus, les dispositions légales topiques de la LATeC et du ReLATeC sont reproduites en annexe.

3. DELAI POUR L'ADOPTION D'UN REGLEMENT COMMUNAL

Il découle des dispositions transitoires fixées à l'article 113a ReLATeC que les communes disposent d'un délai de 2 ans dès le 1^{er} octobre 2023 pour faire approuver leur réglementation par la DIME.

Pour les mesures d'aménagement approuvées dès le 1^{er} octobre 2023, le canton verse à la commune la part de la taxe sur la plus-value qui lui est dévolue si le règlement communal sur la plus-value entre en vigueur avant le 1^{er} janvier 2026 (art. 113 al. 1 ReLATeC). Dès le 1^{er} janvier 2026, la taxe communale sur la plus-value ne peut être prélevée que sur les mesures

d'aménagement approuvées après l'entrée en vigueur du règlement communal (art. 113 al. 2 ReLATEC).

D'après le rapport explicatif du Conseil d'Etat accompagnant le projet de l'ordonnance modifiant le ReLATEC (2023-DIME-283), les communes dont le règlement aura été approuvé par la DIME après le délai de deux ans dès le 1^{er} octobre 2023 pourront uniquement prélever une taxe communale pour des mesures approuvées après l'entrée en vigueur du règlement.

4. CONTENU DU PROJET

Sous le titre « affectation des recettes », l'article 113c al. 5 LATEC dispose que l'affectation de la taxe communale doit servir des mesures d'aménagement du territoire. Cette affectation est déterminée par un règlement de portée générale. L'article 51i ReLATEC dispose quant à lui que le règlement communal contient au moins les éléments suivants : a) le taux, b) l'affectation de la taxe.

Le Canton propose un modèle-type de règlement communal relatif à la taxe communale sur la plus-value qui contient 6 articles et qui est accompagné d'un commentaire.

Seuls les articles 2 et 3 du modèle cantonal ont été complétés pour aboutir au projet villarois, le reste du règlement étant strictement identique au modèle :

- Art. 2 Taux : il s'agit de fixer le pourcentage de la taxe communale par rapport au prélèvement cantonal, étant rappelé que l'article 113 al. 1a fixe un maximum à 25%. Le Conseil communal ne voit pas d'argument justifiant de ne pas choisir le montant maximal et propose ainsi de s'en tenir au taux de 25%.
- Art. 3 Affectation de la taxe communale : il s'agit de lister les objets qui peuvent être financés par le biais de la taxe communale. Au sujet de cet article 3, le commentaire du règlement-type précise que « du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune donc a le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets. (...) Le financement au niveau communal peut être prévu pour compléter la couverture des coûts lorsqu'un objet est partiellement financé par le Fonds cantonal ». Le commentaire propose ensuite une liste non exhaustive des objets susceptibles de faire l'objet d'un financement par le biais de la taxe communale :
 - les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement;
 - les études de densification et de requalification du milieu bâti;
 - les plans d'aménagement de détail-cadre;
 - les plans d'aménagement de détail;
 - l'aménagement d'espaces publics;
 - l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;

- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC;
- l'aménagement d'espaces verts et de loisir;
- les itinéraires de mobilité douce ;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

Le Conseil communal propose de reprendre toute la liste proposée sans ordre de priorité et de la compléter avec le point suivant :

- les indemnités fixées conventionnellement entre la Commune et un-e propriétaire pour compenser une mesure d'aménagement ;

En effet, à l'occasion d'une séance d'information organisée le 2 mai 2024 par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), les participants ont été informés que les ententes entre la commune et le propriétaire, pour une indemnité en lien avec une mesure d'aménagement, pouvaient être financées par la taxe communale si le règlement communal le prévoyait. Le Conseil communal propose ainsi de reprendre également cette possibilité dans le règlement villarois.

5. RETOUR D'EXAMEN PRÉALABLE

Le projet de règlement a été soumis au Canton pour examen préalable, aucune remarque ni sur le fonds ni sur la forme n'a été émise ni par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) ni par le Service des communes (SCom).

L'ajout opéré à la suite de la séance d'information du 2 mai 2024 concernant les indemnités fixées conventionnellement (cf. fin du point 4 ci-dessus) a également été soumise au SeCA qui n'a pas formulé de remarque et a confirmé son préavis favorable.

6. PROPOSITION

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter le projet du nouveau Règlement communal relatif à la taxe sur la plus-value.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

La Conseillère communale
responsable du dicastère de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de l'environnement


Francine Defferrard

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 26 août 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin



Le Syndic



Bruno Marmier

- Annexes :** - Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value
- Dispositions topiques de la LATeC (art. 113a ss)
 - Dispositions topiques du ReLATeC (art. 51^{bis} ss)

VILLARS-SUR-GLÂNE



**RÈGLEMENT
SUR LA TAXE COMMUNALE SUR
LA PLUS-VALUE**

DU

RÈGLEMENT SUR LA TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE

Le Conseil général de Villars-sur-Glâne

- Vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- Vu les articles 113a ss. de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) ;
- Vu l'article 51i du règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) ;
- Vu la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo) ;
- Vu l'ordonnance sur les finances communales du 14 octobre 2019 (OFCo) ;

Edicte :

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation de la taxe communale en relation avec les montants obtenus en application de l'article 113a al. 1a LATeC.

Art. 2 Taux

La taxe communale s'élève à 25 % du prélèvement cantonal.

Art. 3 Affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les objets suivants :

- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- les indemnités fixées conventionnellement entre la Commune et un-e propriétaire pour compenser une mesure d'aménagement ;
- les études de densification et de requalification du milieu bâti ;
- les plans d'aménagement de détail-cadre ;
- les plans d'aménagement de détail ;
- l'aménagement d'espaces publics ;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle ;

- h. l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC ;
- i. l'aménagement d'espaces verts et de loisir ;
- j. les itinéraires de mobilité douce ;
- k. d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

Art. 4 Financement spécial

¹ Par l'adoption de ce règlement, la commune institue un financement spécial pour l'aménagement du territoire (ci-après : financement spécial).

² L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le conseil communal et sous réserve des compétences financières du Conseil général.

Art. 5 Finances communales

¹ Les opérations d'attribution et de prélèvement sur le financement spécial figurent dans les comptes communaux.

² L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

Art. 6 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.

Ainsi adopté par le Conseil général, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Secrétaire

Le Président

Emmanuel Roulin

Adrian Etter

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

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Jean-François Steiert

² Le conseil communal nomme la commission de classification et les spécialistes prévus aux articles 41 et 42.

³ Ces nominations sont soumises à la ratification de la Direction.

2.5 Taxe sur la plus-value (art. 113a ss LATeC)

Art. 51^{bis} Mention (art. 113a^{bis} al. 3 LATeC)

¹ La mention est radiée sur requête du Service cantonal des contributions (ci-après: le SCC), avec l'accord de la Direction:

- a) au paiement complet de la taxe sur la plus-value;
- b) si le traitement du dossier de taxation permet de conclure qu'aucune taxe n'est due.

Art. 51^{ter} Estimation de la plus-value (art. 113b al. 2b LATeC)

¹ Sont considérés comme impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain selon l'article 113b al. 2b LATeC:

- a) les frais d'étude pour l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail obligatoire;
- b) les frais d'équipement de détail;
- c) les frais nécessaires afin de pouvoir respecter les exigences de l'article 3 de l'ordonnance fédérale du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites), hormis les frais susceptibles d'être indemnisés pour l'investigation, la surveillance et l'assainissement de sites pollués selon l'ordonnance fédérale relative à la taxe pour l'assainissement des sites contaminés (OTAS);
- d) les frais découlant d'un remaniement de terrains à bâtir ou d'une régularisation de limites au sens des articles 105 ss LATeC.

Art. 51a Ordre de priorité du Fonds cantonal (art. 113c LATeC)

¹ Le Fonds cantonal de la plus-value est destiné en premier lieu à couvrir le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle au sens de l'article 113c al. 2 let. a LATeC, à concurrence des montants disponibles.

² Les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b à d LATeC ne peuvent faire l'objet d'une aide financière qu'à partir du moment où les montants cumulés ayant été alloués au Fonds auront dépassé les 20 millions de francs.

³ Dès ce moment, les montants nouvellement affectés au Fonds sont répartis à raison de:

- a) 60 % pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle;
- b) 20 % pour le financement des plans directeurs régionaux ou de leur révision, des projets d'agglomération ainsi que des études au sens de l'article 113c al. 2 let. b LATeC;
- c) 10 % pour le financement des infrastructures au sens de l'article 113c al. 2 let. c LATeC;
- d) 10 % pour le financement des autres mesures d'aménagement au sens de l'article 113c al. 2 let. d LATeC.

Art. 51b Ressources du Fonds cantonal

¹ Le Fonds est alimenté par:

- a) les taxes prélevées en application de l'article 113a al. 1 et 2 LATeC;
- b) les restitutions et remboursements des aides financières attribuées en application de l'article 51h;
- c) le produit de la fortune du Fonds.

Art. 51b^{bis} Charges de fonctionnement

¹ Dans les charges de fonctionnement selon l'article 113c al. 2 LATeC sont notamment compris:

- a) les charges de personnel;
- b) les charges liées à l'informatique;
- c) les mandats pour l'estimation de la valeur vénale à déterminer pour calculer le montant de la taxe selon l'article 113d al. 1b LATeC.

Art. 51c Gestion administrative et contrôle du Fonds cantonal

¹ La Direction prend toutes les décisions en application des dispositions de la présente section.

² La gestion administrative du Fonds relève du SeCA. En particulier, ce dernier:

- a) assure le suivi du Fonds de façon qu'il soit régulièrement alimenté, notamment par le contrôle du versement des apports;
- b) tient une comptabilité propre du Fonds;
- c) n'engage aucune dépense qui ne soit couverte par les ressources du Fonds;

- d) procède chaque année à une estimation des dépenses qui pourraient être engagées dans le futur pour le financement des indemnités au sens de l'article 113c al. 2 let. a LATeC;
- e) procède à l'analyse des demandes de financement déposées conformément à l'article 51f al. 1 et formule des propositions à la Direction pour l'utilisation des montants disponibles, en tenant compte de l'ordre de priorité fixé et des dépenses déjà engagées;
- f) procède à des contrôles quant à la correcte utilisation des montants versés par le Fonds, conformément à l'affectation prévue;
- g) tient un contrôle permanent des engagements pris et adresse chaque année à la Direction et à l'Administration des finances un état de ces engagements financiers.

³ Le SCC pourvoit au versement des montants dus au Fonds des améliorations foncières, au Fonds cantonal de la plus-value ainsi qu'aux communes.

⁴ Le Fonds est intégré au bilan de l'Etat.

⁵ La gestion du Fonds fait l'objet d'un compte rendu annuel adressé par le SeCA à la Direction, puis intégré dans un rapport sur l'état de la situation adressé au Conseil d'Etat.

⁶ L'Inspection des finances procède périodiquement au contrôle du Fonds.

Art. 51d Financement de l'indemnité pour expropriation matérielle par le Fonds cantonal (art. 113c al. 2 let. a LATeC)

¹ Les dépenses imposées aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle ne peuvent être financées par le Fonds cantonal que si les montants qui doivent être versés résultent d'une décision entrée en force de la Commission d'expropriation. L'exception figurant à l'article 113c al. 2 let. a LATeC est toutefois réservée.

² La commune adresse la demande de financement au SeCA, par écrit, dès qu'elle a connaissance de la demande d'indemnité pour expropriation matérielle.

³ Si la condition fixée par l'alinéa 1 est remplie, et dans la mesure où les ressources du Fonds le permettent, la Direction approuve la demande et verse le montant à la commune. Les demandes sont financées dans l'ordre des dates d'entrée en force des décisions selon l'alinéa 1.

⁴ Les demandes qui ne peuvent pas être financées en raison d'une alimentation insuffisante du Fonds sont honorées dès que les montants disponibles le permettent. Il n'est pas payé d'intérêt.

⁵ Le droit au paiement du montant qui doit être versé par le Fonds à une commune se prescrit par dix ans à compter de l'entrée en force de la décision selon l'alinéa 1.

Art. 51e Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Principes

¹ Peuvent être financés par le Fonds cantonal:

- a) les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b LATeC, jusqu'à 30 % des frais engagés mais à concurrence de 300'000 francs pour les projets d'agglomération, de 150'000 francs pour les plans directeurs régionaux ou leur révision et de 50'000 francs pour les autres études régionales et communales;
- b) les infrastructures mentionnées à l'article 113c al. 2 let. c LATeC, jusqu'à 10 % des frais engagés mais à concurrence de 100'000 francs;
- c) les autres mesures mentionnées à l'article 113c al. 2 let. d LATeC, jusqu'à 10 % des frais engagés mais à concurrence de 100'000 francs.

² Les plans d'aménagement de détail-cadre au sens de l'article 63a LATeC doivent être considérés comme des études communales susceptibles d'être financées par le biais du Fonds.

³ Si un objet cité à l'alinéa 1 est également subventionné en vertu de la législation spéciale, le montant total des aides financières et indemnités octroyées par des collectivités publiques pour cet objet ne peut pas dépasser 80 % des dépenses subventionnables selon les normes de l'Etat.

Art. 51f Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Procédure

¹ Les demandes de financement pour les objets cités à l'article 51e doivent être adressées par la commune ou l'organe régional au SeCA, accompagnées d'une offre et de tous les documents complémentaires nécessaires, avant la fin du premier trimestre de chaque année. Les demandes adressées après ce délai sont traitées l'année suivante.

² Le SeCA informe l'organe régional ou les communes concernées lorsque les objets ne peuvent pas être financés par le Fonds au cours de l'année durant laquelle la demande est déposée, compte tenu de l'ordre de priorité fixé par la LATeC et des dépenses déjà engagées. L'organe régional ou les communes informent le SeCA s'ils retirent leur demande ou s'ils souhaitent que celle-ci soit traitée l'année suivante.

³ Lorsque la demande de financement répond à l'exigence de l'alinéa 1, le SeCA la transmet à la Direction pour que celle-ci décide du montant qui peut être octroyé, dans la limite de la part disponible en application de l'article 51a al. 2 et 3.

⁴ La Direction statue sur la demande et communique sa décision à l'organe régional ou à la commune. La décision fixe les modalités de suivi des travaux et les éventuelles conditions à respecter.

Art. 51g Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Versement

¹ Les montants arrêtés par la Direction sont versés sur présentation du décompte final.

Art. 51h Restitution des montants et dispositions pénales

¹ Si le montant versé pour l'indemnité ou le financement des mesures d'aménagement au sens de l'article 51e n'est pas utilisé conformément à sa destination ou si les conditions dont il était assorti ne sont pas respectées, la Direction peut en exiger le remboursement, en vertu d'une application par analogie des articles 37 et 38 de la loi du 17 novembre 1999 sur les subventions.

² L'article 41 de la loi du 17 novembre 1999 sur les subventions est applicable par analogie pour ce qui concerne les demandes de financement des mesures d'aménagement au sens de l'article 51e.

Art. 51i Règlement concernant l'affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

¹ Le règlement communal contient au moins les éléments suivants:

- a) le taux;
- b) l'affectation de la taxe.

Art. 51j Communication des données (art. 113d^{bis} al. 2, 113e, 113e^{bis} LATeC)

¹ Les registres fonciers informent la Direction et le SCC des modifications parcellaires entraînant un report de la mention d'assujettissement à la taxe.

² Le SeCA annonce au SCC les cas tombant sous le coup des articles 113e al. 1 let. a et 113e^{bis} al. 2 let. a et b LATeC.

Art. 51k Exigibilité différée (art. 113e^{bis} al. 2 LATeC)

¹ Dans le cas prévu par l'article 113e^{bis} al. 2 let. a LATeC, le paiement de la taxe est reporté pour l'ensemble du montant dû si:

- a) les surfaces supplémentaires obtenues par le biais des permis de construire qui ont été octroyés après la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement ne dépassent pas le 20 % des surfaces utiles principales (SUP) déjà légalisées sur le bien-fonds considéré;
- b) les travaux portent sur l'assainissement et/ou l'amélioration énergétique du bâtiment.

² Le report de l'exigibilité prévu par l'article 113e^{bis} al. 2 let. c LATeC ne s'applique pas en cas d'aliénation simultanée ou successive de parts de propriété par étage, équivalant à l'aliénation de l'immeuble tout entier.

Art. 51l Hypothèque légale (art. 113g LATeC)

¹ En cas de modification parcellaire (par exemple une division de biens-fonds), sur requête du SCC, le registre foncier procède à la division de l'hypothèque et aux dégrèvements nécessaires.

² En cas d'aliénation d'une part de propriété collective et de paiement partiel de la taxe, le SCC requiert auprès du registre foncier la réduction du capital de l'hypothèque.

3 Constructions

3.1 Règles de construction (art. 119ss LATeC)

3.1.1 En général (art. 119 et 120 LATeC)

Art. 52 Règles et normes techniques applicables

¹ Les objets soumis à l'obligation de permis sont régis par les dispositions du présent règlement en matière de construction.

² Pour le surplus, il est renvoyé aux normes techniques d'organismes spécialisés tels que:

- a) la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA);
- b) l'Association suisse de normalisation (SNV);
- c) l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA);
- d) l'Union suisse des professionnels de la route (VSS).

³ Les règles de construction sont applicables aux objets protégés, sous réserve des effets de la mise sous protection.

Art. 112 Recours

¹ Les décisions de l'assemblée constitutive et de l'assemblée générale sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² La décision du conseil communal imposant un remaniement est sujette à recours conformément à la loi sur les communes.

³ Les décisions sur opposition rendues par la commission de classification, les décisions du comité du syndicat et, en cas de remaniement imposé, celles du conseil communal sont sujettes à recours à la Commission de recours en matière d'améliorations foncières.

Art. 113 Règlement d'exécution

¹ Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions d'exécution, en particulier sur:

- a) l'information des propriétaires;
- b) les dispositions de droit de vote aux assemblées;
- c) la constitution, la dissolution, les organes et le contenu minimal des statuts du syndicat du remaniement;
- d) la représentation de la commune dans les organes du syndicat;
- e) l'emprise pour les équipements ainsi que les principes de répartition;
- f) le transfert du droit d'exproprier au syndicat de remembrement de terrains à bâtir.

2.7 Compensation et expropriation*2.7.1 Compensation***Art. 113a** Taxe sur la plus-value

¹ La compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value prélevée par le canton.

^{1a} Les communes peuvent prélever une taxe sur la plus-value liée à des mesures d'aménagement sur la base de la taxation cantonale. Cette taxe se monte au maximum à un quart du prélèvement cantonal. La part dévolue à la commune est déduite de la part cantonale.

² Est considérée comme un avantage majeur l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte:

- a) du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;
- b) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé;

- c) de l'augmentation des possibilités de construire d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, lorsque cette augmentation représente au minimum le 50% des surfaces de plancher du potentiel initial.

³ Par changement d'affectation au sens de l'alinéa 2 let. b, il faut entendre toute modification notable de la destination de la zone et de la typologie des constructions qui y sont admises.

⁴ ...

Art. 113abis Information des propriétaires

¹ Sur la base des informations figurant dans le préavis de synthèse d'examen préalable émis par le Service (art. 77), les communes identifient les biens-fonds potentiellement soumis à la taxe sur la plus-value dans le rapport explicatif et de conformité accompagnant le dossier de planification (art. 39 al. 2).

² Avant la mise à l'enquête publique de leur dossier de planification, les communes saisissent la liste des biens-fonds concernés sur une application mise à disposition par le canton, à des fins de publication sur un portail cartographique, à titre indicatif.

³ Sur réquisition de la Direction, l'assujettissement d'un bien-fonds à la taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention opérée au registre foncier dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

Art. 113b Montant de la contribution

¹ Le montant de la contribution s'élève à 20 % de la plus-value.

² La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

^{2a} En cas d'aliénation à titre onéreux, le prix convenu est en principe considéré comme étant représentatif de la valeur vénale. A défaut de prix ou si celui-ci ne correspond pas à la valeur vénale du bien-fonds, cette valeur se détermine sur la base d'une méthode comparative ou, en l'absence de prix comparatifs suffisamment fiables, sur la base de la méthode de la valeur résiduelle ou d'autres méthodes d'estimation officielles reconnues.

^{2b} Les impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain peuvent être déduites de la valeur vénale. Le Conseil d'Etat détermine la nature de ces impenses.

³ Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant du classement au sens de l'article 113a al. 2 let. a.

⁴ En cas d'impôt sur les gains immobiliers, le montant est déduit du gain imposable en tant que partie des impenses.

Art. 113c Affectation des recettes

¹ Sur le produit de la taxe cantonale perçue, un montant correspondant à un taux de 4 % de la plus-value est prélevé pour alimenter le Fonds des améliorations foncières.

² Le solde du produit de la taxe cantonale est versé dans le Fonds de la plus-value qui finance, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous, après déduction des charges de fonctionnement:

- a) les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement, à l'exception des indemnités fixées par le biais d'une entente passée entre la collectivité publique recherchée et le ou la propriétaire dans le cadre d'une procédure pour cause d'expropriation matérielle ouverte devant la Commission d'expropriation (art. 60 et 61 [142] de la loi du 23 février 1984 sur l'expropriation);
- b) les plans directeurs régionaux ou leur révision et les études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti;
- c) les infrastructures prévues dans le cadre de projets d'agglomérations ou de plans directeurs régionaux visant à un aménagement de qualité et à favoriser la mobilité douce;
- d) d'autres mesures d'aménagement prévues par l'article 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.

³ Les montants destinés aux affectations prévues à l'alinéa 2 sont versés dans la limite des disponibilités du Fonds de la plus-value.

⁴ Le Conseil d'Etat règle les principes de gestion du Fonds de la plus-value.

⁵ L'affectation de la taxe communale doit servir des mesures d'aménagement du territoire. Cette affectation est déterminée par un règlement communal de portée générale.

Art. 113d Taxation

¹ Le Service cantonal des contributions (ci-après le SCC) est l'autorité de taxation pour la taxe cantonale et communale. La taxation est basée sur les informations transmises par le Service des constructions et de l'aménagement. Le SCC procède à la taxation par le biais d'une décision. Cette décision peut faire l'objet d'une réclamation motivée auprès du SCC dans un délai de 30 jours dès la notification de la taxation.

^{1a} La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal dans un délai de 30 jours dès sa notification.

^{1b} Sur proposition du SCC, la Direction des finances peut mandater un expert ou une experte externe pour estimer la plus-value. Ce mandat est financé par le Fonds de la plus-value, conformément à l'article 113c al. 2.

² ...

³ Le droit de procéder à la taxation se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en force de la mesure d'aménagement au sens de l'article 113a al. 2, mais, dans tous les cas, au plus tard dix ans à compter de ce même jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD) s'applique par analogie.

Art. 113dbis Collaboration d'autres autorités et de tiers et utilisation des données

¹ Les autorités administratives, notamment les registres fonciers, et les communes communiquent sur demande aux Directions et services concernés les éléments dont elles disposent et qui sont nécessaires à l'application des dispositions légales relatives à la taxe sur la plus-value. Les éléments communiqués sont en particulier les prix d'aliénation de terrains lorsque ces prix sont nécessaires à l'estimation de la plus-value.

² Les registres fonciers fournissent aux Directions et services concernés un accès aux mentions inscrites en application de l'article 113a^{bis} al. 3. Ils lui annoncent en outre les transferts de propriété d'immeubles qui font l'objet d'une telle mention.

³ Les Directions et services concernés peuvent en outre utiliser les données suivantes, dans la mesure où elles sont nécessaires au traitement des dossiers de taxation:

- a) le nom et prénom, la date de naissance, le numéro AVS et l'adresse des propriétaires des biens-fonds assujettis à la taxe ou de parts de propriété collective sur ces biens-fonds;
- b) les données figurant dans les dossiers de permis de construire.

⁴ Le SCC peut transmettre à l'expert-e externe chargé-e de l'estimation toutes les informations en sa possession utiles à l'estimation.

Art. 113e Exigibilité

¹ La contribution est exigible:

- a) dans les six mois qui suivent l'entrée en force du permis de construire octroyé au terme d'une procédure ordinaire pour la première construction sur le bien-fonds considéré, sauf s'il s'agit d'un permis pour l'équipement de détail ou
- b) en cas d'aliénation du bien-fonds au sens de l'article 42 LICD.

² La taxe sur la plus-value due pour l'entier d'un bien-fonds est payable au prorata:

- a) des parcelles construites ou aliénées lorsque le bien-fonds considéré a fait l'objet d'une division;
- b) des parts de propriété collective aliénées, à l'exception du cas prévu à l'article 113e^{bis} al. 2 let. c.

³ ...

⁴ ...

⁵ ...

Art. 113ebis Exigibilité différée

¹ L'imposition est différée dans les cas prévus par l'article 43 al. 1 let a à c LICD.

² Lorsque la taxation de la plus-value est liée à un changement d'affectation ou à une augmentation des possibilités de construire au sens de l'article 113a al. 2 let. b et c, le paiement de la taxe est également reporté pour l'ensemble du montant dû:

- a) si le potentiel de construction encore à disposition n'est utilisé que de manière négligeable;
- b) si le permis de construire est octroyé pour une construction ou une installation qui est nécessaire à une exploitation agricole et prévue sur un bien-fonds assujéti à la législation sur le droit foncier rural;
- c) en cas d'aliénation d'une part de propriété par étages.

³ En cas de changement de propriétaire qui ne déclenche pas l'exigibilité de la taxe, l'obligation de supporter la taxe est transférée d'office aux nouveaux propriétaires.

⁴ Le Conseil d'Etat définit les modalités d'application de l'alinéa 2 dans le règlement d'exécution.

Art. 113eter Débiteur ou débitrice

¹ Le débiteur ou la débitrice de la taxe sur la plus-value est le ou la propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement prévue à l'article 113a al. 2.

² Toutefois, le débiteur ou la débitrice est le ou la propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement si il ou elle a obtenu un permis de construire en application de l'article 91 al. 2.

³ S'il y a plusieurs débiteurs, ils sont solidairement responsables du paiement.

⁴ Les héritiers répondent solidairement de la taxe due par le défunt ou la défunte, jusqu'à concurrence de leur part héréditaire.

Art. 113f Perception

¹ Le SCC est l'autorité de perception de la taxe sur la plus-value, y compris la taxe communale au sens de l'article 113a al. 1a. Aucun frais et émoluments ne seront facturés aux communes pour la perception centralisée de la taxe.

^{1a} Le bordereau est adressé au débiteur ou à la débitrice avec l'indication d'un délai de paiement de trente jours. Passé ce délai, il est dû un intérêt moratoire dont le taux correspond à celui qui est fixé en application de l'article 207 al. 3 LICD.

^{1b} Si malgré une sommation, le paiement n'est pas effectué, une poursuite peut être introduite. Les frais de perception sont mis à la charge du débiteur ou de la débitrice.

^{1c} Si le paiement de la taxe dans le délai prescrit devait avoir des conséquences très dures pour le débiteur ou la débitrice, l'autorité de perception peut accorder sur demande motivée un sursis ou la possibilité d'effectuer un versement par acomptes. L'intérêt moratoire reste dû.

² Le droit de percevoir la taxe se prescrit par cinq ans à compter de son exigibilité, mais, dans tous les cas, au plus tard dix ans à compter de ce même jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 LICD s'applique par analogie.

³ ...

Art. 113g Hypothèque légale

¹ Le paiement de la taxe due est garanti par une hypothèque légale (art. 73 LACC) qui prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier sur réquisition du SCC, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée sur requête du SCC au paiement complet de la taxe.

Art. 113h Exemption

¹ L'Etat, les communes et les associations de communes sont exempts de la taxe sur la plus-value.

² Les autres corporations de droit public et les établissements de droit public dotés de la personnalité juridique qui sont propriétaires de terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 113a al. 2 sont exempts de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public qu'ils accomplissent eux-mêmes ou par délégation de compétence.

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...

³ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à l'une des mesures d'aménagement définies à l'article 113a al. 2 est exempte de la taxe sur la plus-value si elle représente un montant total inférieur à 20'000 francs.

2.7.2 Expropriation

Art. 114 Disposition générale

¹ L'expropriation est régie par la loi sur l'expropriation, sous réserve des dispositions spéciales de la présente loi.

Art. 115 Dispense de payer l'indemnité

¹ Dans le cas de l'article 47 al. 2, la commune n'est tenue de payer l'indemnité pour cause d'expropriation matérielle que si elle n'a pas rendu sa décision de révocation à l'expiration d'un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision fixant l'indemnité.

² La restriction de propriété imposée au ou à la propriétaire pendant la période où la mesure de déclassement reste en force ne donne en principe pas droit à indemnité.

Art. 116 Cas d'utilité publique

¹ Sont reconnus cas d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation, les ouvrages tels que:

1. écoles, hôpitaux, établissements médico-sociaux, bâtiments administratifs, cimetières;
2. ...
3. installations servant à l'approvisionnement en eau et en énergie et aux télécommunications;
4. infrastructures de mobilité, parcs, places publiques et fontaines;