



MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

Relatif au nouveau règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

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

1. INTRODUCTION

Le règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions actuellement en vigueur date du 11 décembre 2008. De nombreuses prestations qui pourraient être facturées en vertu du droit cantonal ne peuvent pas l'être actuellement, faute de figurer dans notre règlement communal.

Il s'agit ainsi de réviser notre règlement communal afin :

- d'élargir le champ d'application de notre réglementation en étoffant la liste des prestations soumises à émolument, dès lors qu'actuellement, seuls les examens de plans d'aménagement de détail (PAD) et les demandes de permis de construire sont soumis à émoluments ;
- de l'adapter aux modifications législatives intervenues depuis 2008 ;
- d'adapter les tarifs afin qu'ils soient mieux représentatifs du travail effectué par les Services techniques, et
- de le compléter avec les contributions de remplacement s'agissant des places de jeux et des places de stationnement.

Le règlement actuellement en vigueur (ci-après : le règlement 2008) est joint en annexe au présent message. Il a été renoncé à établir un comparatif entre les deux règlements (actuel et projet) tant le règlement 2008 est succinct.



2. BASE LEGALE

L'article 61 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATeC) dispose :

¹ *Les communes peuvent prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes.*

² *Sur cette même base, elles peuvent prélever une contribution équitable afin d'aménager des places de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les véhicules, lorsque le ou la propriétaire ne peut y procéder.*

3. EMOLUMENTS EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET DE PLANS D'AMENAGEMENT

Les émoluments se composent d'une taxe fixe et/ou d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier tandis que la taxe proportionnelle est destinée à couvrir les frais d'examen du dossier (art. 5 al. 1).

En outre, le concours à des tiers qualifié est facturable en sus de l'émolument prévu et est généralisé pour toutes les prestations soumises à émolument, et plus seulement pour les permis de construire comme c'est le cas dans le règlement actuel (art. 5 al. 2).

a. Examen d'un PAD (art. 6)

Le règlement 2008 prévoit que l'examen préalable et définitif d'un plan d'aménagement de détail (PAD) « *n'excèdera pas Fr. 5.-- par m² de terrain constructible et sera fixé en fonction des dépenses effectivement engagées, majoré d'un émolument tenant compte du volume de travail effectué par les services communaux, à l'exception des PAD réalisés et financés entièrement par le propriétaire. Dans le cas d'un co-financement entre la Commune et le propriétaire, la règle de la proportionnalité s'applique au prorata des m²* ».

Cet article est difficile à appliquer, notamment s'agissant de la majoration pour tenir compte du travail effectivement réalisé, et ne tient précisément pas suffisamment compte du travail effectué.

Le projet de nouveau règlement remplace ce mode de calcul par une taxe fixe de CHF 200.- et une taxe proportionnelle fixée en fonction du temps consacré selon un tarif horaire de CHF 150.-, pour un total maximum de CHF 20'000.-.

b. Permis de construire (art. 7-8)

Le règlement 2008 prévoit :

- en procédure simplifiée un montant unique de CHF 100.- :
- en procédure ordinaire, un émolument de 0.1% de la valeur de construction annoncée, mais au minimum CHF 250.- et au maximum CHF 10'000.-.

Or, l'analyse des permis en procédure simplifiée s'avère de plus en plus complexe et il faut traiter davantage d'oppositions. Le montant unique de CHF 100.- actuellement appliqué ne tient pas suffisamment compte du travail effectué.

S'agissant des procédures ordinaires, le Conseil communal constate que l'analyse d'un projet d'immeuble d'habitations d'une valeur de CHF 4'000'000.- ne donne pas 4 fois plus de travail que celle d'une villa à CHF 1'000'000.-.

Le Conseil communal propose donc de prévoir, tant en procédure ordinaire qu'en procédure simplifiée, une taxe fixe de CHF 100.- et une taxe proportionnelle fixée en fonction du coût de construction et selon un taux dégressif. Le prix maximum fixé est de de CHF 10'000.- pour les procédures ordinaires et de CHF 2'000.- pour les procédures simplifiées.

Le taux dégressif proposé pour la taxe proportionnelle est le suivant :

- i. jusqu'à CHF 20'000.- : CHF 150.- ;
- ii. plus, sur la tranche entre CHF 20'000.- et 800'000.- : 1.75 ‰ ;
- iii. plus, sur la tranche entre CHF 800'000.- et 3'000'000.- : 1.5 ‰ ;
- iv. plus, sur la tranche supérieure à CHF 3'000'000.- : 1 ‰.

Pour une villa dont le coût des travaux annoncé est de CHF 1'300'000.-, le calcul est donc le suivant : 100.- (taxe fixe) + 150.- + (780'000.- x 1.75 ‰) + (500'000.- x 1.5 ‰) = CHF 2'365.-.

En cas d'acceptation du nouveau règlement, un calculateur en ligne, accessible depuis le site internet de la Commune, permettra d'estimer les coûts de la procédure communale en matière de permis de construire.

Voici quelques exemples chiffrés permettant de comparer l'ancien et le nouveau règlement en matière de permis de construire :

TYPE DE CONSTRUCTION	PRIX DE CONSTRUCTION	EMOLUMENT SELON REGLEMENT 2008	EMOLUMENT SELON NOUVEAU REGLEMENT
CABANON DE JARDIN	3'500.-	100.-	250.-
AGRANDISSEMENT D'UNE VILLA	425'000.-	425.-	959.-
CONSTRUCTION DE 1 VILLA	1'365'000.-	1'365.-	2'463.-
CONSTRUCTION DE 4 VILLAS	6'007'700.-	6'007.-	7'923.-
CONSTRUCTION DE 10 VILLAS	8'100'000.-	8'100.-	10'000.-
CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS	10'700'000.-	10'000.-	10'000.-

Le nouveau règlement prévoit que l'émolument perçu pour la demande préalable ou le permis d'implantation est déduit du montant du permis de construire si le même projet a fait l'objet d'une demande préalable ou d'un permis d'implantation dans les 24 mois qui précèdent le dépôt de la demande de permis de construire, ceci notamment en vue d'inciter les requérants à faire usage de l'examen préalable (art. 8 al. 4).

Le projet innove encore en ajoutant la possibilité de majorer l'émolument jusqu'à 50 % en cas de difficulté particulière qui génère manifestement un travail supplémentaire. Les cas ici visés sont surtout ceux où les requérants ou leurs mandataires font preuve de négligence, de mauvaise volonté ou de lenteur particulière dans la transmission d'information, ce qui engendre un travail

de suivi accru ou de multiples analyses successives du dossier par les services techniques (art. 8 al. 5).

Les modifications entre le règlement actuel et le projet de nouveau règlement s'agissant des permis de construire sont synthétisées comme suit :

	Règlement 2008	Projet nouveau règlement
Demande préalable	Minimum CHF 100.- et maximum CHF 500.-, selon la complexité du dossier + honoraires d'éventuels spécialistes	Pas de changement
Permis d'implantation	Rien de prévu	Minimum CHF 100.- et maximum CHF 500.-, selon la complexité du dossier
Permis de construire selon la procédure simplifiée (permis communal)	Montant unique de CHF 100.-	Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle fixée en fonction du coût de construction annoncé, mais maximum CHF 2'000.-
Permis de construire selon la procédure ordinaire (préavis communal)	0.1% de la valeur totale de la construction annoncée, mais minimum CHF 250.- et maximum CHF 10'000.-,	Taxe fixe de CHF 100.- + taxe proportionnelle fixée en fonction du coût de construction annoncé, maximum CHF 10'000.-
Permis pour changement de chauffage par une installation de production de chaleur renouvelable	Montant unique de CHF 100.-	Uniquement la taxe fixe de CHF 100.-
Permis pour panneaux solaires ou photovoltaïques non dispensés de permis	Rien de prévu spécifiquement - application du montant unique de CHF 100.- pour procédure simplifiée	Uniquement la taxe fixe de CHF 100.-
Annonces pour installations solaires dispensées de permis	Rien de prévu	Exonération complète

c. Nouvelles prestations soumises à émoluments

Comme mentionné en introduction, la révision de ce règlement a également pour objectif d'élargir son champ d'application en étoffant la liste des prestations soumises à émoluments. Il est ainsi proposé que désormais les prestations suivantes seront facturables comme suit (la numérotation correspond à celle de l'article 3 al. 1 du nouveau règlement) :

- a) l'examen d'un **plan spécial** est facturé comme l'examen d'un PAD c'est-à-dire : taxe fixe de CHF 200.- + tarif horaire de CHF 150.- mais maximum CHF 20'000.- (art. 6) ;
- c) 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 : tarif horaire de CHF 150.- (art. 9) ;

- d) 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** : tarif horaire de CHF 150.- (art. 10) ;
- e) 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**) : taxe fixe de CHF 250.- + tarif horaire de CHF 150.- en cas de non-conformité (art. 11) ;
- f) l'examen d'un verbal concernant une **modification parcellaire**, une division parcellaire, un report d'indice, ou un autre projet comparable : taxe fixe de CHF 100.- (art. 12) ;
- g) la demande de **dérogation à la distance à la route** communale : taxe fixe de CHF 200.- (art. 13) ;
- h) la demande de **dérogation indépendante** d'une demande de permis de construire : taxe fixe de CHF 100.- + tarif horaire de CHF 150.- (art. 14) ;
- i) la demande de **début anticipé des travaux** : taxe fixe de CHF 100.- (art. 15) ;
- j) la demande de **prolongation de validité du permis de construire** : taxe fixe de CHF 100.- (art. 15) ;
- k) la demande d'exécuter des **travaux sur le domaine public** (travaux de fouille, dépôts, installation d'échafaudages) et les contrôles y relatifs : taxe fixe de CHF 150.- + tarif horaire de CHF 150.- en cas de non-conformité (art. 16) ;
- l) la décision sur opposition à un permis de construire, en cas **d'opposition téméraire**, abusive ou introduite à la légère : maximum CHF 500.- (art. 17).

4. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Selon l'article 62 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), toute construction doit disposer de places de stationnement dont le nombre et l'attribution aux usagers et usagères sont fixées par la réglementation communale conformément à l'article 27. (...) De même, selon l'article 63 ReLATEC, tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, à raison d'au moins 10% de la somme des surfaces utiles principes (SUP) (...).

En cas d'octroi de dérogation à ces obligations légales, les habitants de ces constructions vont utiliser les infrastructures existantes sur le domaine public. Il s'agit donc de faire participer les requérants, respectivement les constructeurs aux infrastructures communales en la matière.

Ainsi, le projet de règlement prévoit une contribution de remplacement de CHF 5'000.- pour chacune des places de stationnement qui n'aurait pas été réalisée, respectivement de CHF 200.- par m² de place de jeux ou de détente manquant.

5. RETOUR D'EXAMEN PRÉALABLE

Le projet de règlement a été soumis au Service des communes (SCom) et au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) pour examen préalable. Dans leur e-mail commun du 5 avril 2024, le SeCA a relevé qu'un règlement communal sur les émoluments administratifs et

les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire ne doit pas prévoir de disposition sur les émoluments en liens avec les demandes de dérogation concernant les boisements hors-forêts au sens de l'art. 22 al. 3 de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat). Les articles y relatifs ont ainsi été supprimé du projet de règlement.

Les services cantonaux n'ont pas émis d'autre réserve.

6. RETOUR DU SURVEILLANT DES PRIX

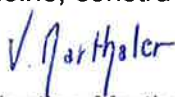
Par courriel du 28 mai 2024, le Surveillant fédéral des prix a répondu en substance que l'examen sommaire du règlement communal n'a révélé aucun indice d'abus de prix. Par conséquent, le Surveillant des prix a renoncé à un examen approfondi des émoluments et à émettre une recommandation détaillée à ce sujet. Il a précisé qu'un tel examen approfondi pouvait avoir lieu, par exemple, si des indices concrets d'une taxe abusivement élevée apparaissaient soudainement sur un point ou si les circonstances avaient considérablement changé.

7. PROPOSITION

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter le projet de nouveau règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

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 patrimoine, constructions et développement durable


Valentina Marthaler

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 9 septembre 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin



Le Syndic


Bruno Marmier

Annexes :
Projet de nouveau règlement
Règlement actuellement en vigueur (règlement 2008)
Retour d'examen préalable du SeCA et du Scm (05.04.2024)
Retour d'examen préalable du Surveillant des prix (28.05.2024)



**RÈGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT
LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET
LES CONTRIBUTIONS DE
REPLACEMENT EN MATIÈRE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET
DE CONSTRUCTIONS**

DU 3 OCTOBRE 2024

RÈGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS ET LES CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE CONSTRUCTIONS

Le Conseil général de Villars-sur-Glâne

- Vu la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC ; RSF 710.1) et son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATEC ; RSF 710.11) ;
- 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 731.1.1) ;
- Vu la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob ; RSF 780.1) et son règlement d'exécution du 20 décembre 2022 (RMob ; RSF 780.11) ;
- Vu le code de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA ; RSF 150.1) ;
- Vu le règlement communal d'urbanisme du 14 juin 2021 (RCU) ;
- Vu le message du Conseil communal relatif à l'approbation du règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 9 septembre 2024 ;

Edicte :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Objet

¹ Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs 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.

Art. 2 Cercle des assujettis

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 18 et 19.

II. ÉMOLUMENTS

Art. 3 Prestations soumises à émolument

¹ Sont soumis à émolument les prestations communales requises dans les cas suivants :

- a) l'examen préalable et l'examen final d'un plan d'aménagement de détail (PAD) facultatif ou obligatoire ou d'un plan spécial ;
- b) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande de permis de construire ;
- c) 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) ;
- d) 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 ;
- e) 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) ;
- f) l'examen d'un verbal concernant une modification parcellaire, une division parcellaire, un report d'indice, ou un autre projet comparable (art. 53 ReLATEC) ;
- g) la demande de dérogation à la distance à la route communale (art. 145 LMob) ;
- h) la demande de dérogation indépendante d'une demande de permis de construire ;
- i) la demande de début anticipé des travaux (art. 144 LATEC) ;

- j) la demande de prolongation de validité du permis de construire (art. 145 al. 2 LATeC) ;
- k) la demande d'exécuter des travaux sur le domaine public (travaux de fouille, dépôts, installation d'échafaudages) et les contrôles y relatifs ;
- l) la décision sur opposition à un permis de construire, en cas d'opposition téméraire, abusive ou introduite à la légère (art. 134 CPJA).

Art. 4 Prestations exonérées

¹ L'examen des annonces concernant les installations solaires dispensées de permis (art. 87 al. 3 ReLATeC) sont exonérées d'émoluments.

² L'examen des demandes de permis qui portent exclusivement sur une installation de production de chaleur renouvelable, d'une part, ou sur l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques non dispensé de permis, d'autre part, sont exonérées de la taxe proportionnelle.

Art. 5 Mode de calcul - Généralités

¹ L'émolument se compose d'une taxe fixe et/ou d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle est destinée à couvrir les frais d'examen du dossier.

² Pour autant que besoin, la Commune peut s'assurer le concours d'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.

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.

Art. 6 PAD et plans spéciaux

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 200.- ;

- b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du temps effectivement consacré à l'examen du dossier, selon un tarif horaire de CHF 150.-.

² L'émolument total ne peut pas dépasser CHF 20'000.-.

Art. 7 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 comprise entre CHF 100.- et 500.- en fonction de la complexité du dossier.

² L'article 8 al. 4 demeure réservé.

Art. 8 Permis de construire

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

- a) la taxe fixe s'élève à CHF 100.- ;
- b) la taxe proportionnelle est fixée en fonction du coût de construction annoncé, comme suit :
- i. jusqu'à CHF 20'000.- : CHF 150.- ;
 - ii. plus, sur la tranche entre CHF 20'000.- et 800'000.- : 1.75 ‰ ;
 - iii. plus, sur la tranche entre CHF 800'000.- et 3'000'000.- : 1.5 ‰ ;
 - iv. plus, sur la tranche supérieure à CHF 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) CHF 10'000.- pour les préavis communaux en procédure ordinaire ;
- b) CHF 2'000.- 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 de construire provisoire ou définitif sont compris dans l'émolument du permis de construire. L'article 10 demeure toutefois réservé en cas de travaux non conforme.

⁴ L'émolument perçu pour la demande préalable ou le permis d'implantation est déduit de l'émolument du permis de construire si le même projet a fait l'objet d'une demande préalable ou d'un permis d'implantation dans les vingt-quatre mois qui précèdent le dépôt de la demande de permis de construire.

⁵ 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.

Art. 9 Numérisation dans FRIAC

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.- et selon le temps effectivement consacré à cette prestation.

Art. 10 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 CHF 150.-.

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

Art. 11 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 CHF 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 CHF 150.-.

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

Art. 12 Verbal

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.-.

Art. 13 Dérogation à une route communale

Les décisions sur demande de dérogation à la distance à la route communale (art. 145 LMob) donnent lieu à la perception d'une taxe fixe de CHF 200.-.

Art. 14 Dérogation hors procédure de permis

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.- et d'une taxe proportionnelle fixée en fonction du temps effectivement consacré et selon un tarif horaire de CHF 150.-.

Art. 15 Début anticipé des travaux et prolongation de permis

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.-.

Art. 16 Travaux sur 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 CHF 150.-.

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.-.

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

Art. 17 Opposition abusive

En cas d'opposition abusive au sens des articles 130 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.- par opposition.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Art. 18 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.

³ La contribution de remplacement par place de stationnement non réalisée est de CHF 5'000.-.

Art. 19 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 m² de place de jeux ou de détente est de CHF 200.-.

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 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

Art. 21 Voies de droit

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 Sarine dans les 30 jours dès réception.

Art. 22 Entrée en vigueur et abrogation

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès le 1^{er} janvier qui suit son adoption par le Conseil général, 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 concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 11 décembre 2008 est abrogé.

Ainsi adopté par le Conseil général, le 3 octobre 2024

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Secrétaire

Emmanuel Roulin

Le Président

Adrian Etter

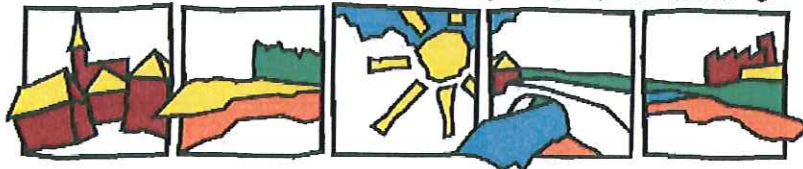
Approuvé par la Direction du développement territorial, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Jean-François Steiert

VILLARS-SUR-GLÂNE



**RÈGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT
LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS EN MATIÈRE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE CONSTRUCTIONS**

du 11 décembre 2008

**RÈGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT
LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS EN MATIÈRE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE CONSTRUCTIONS**

Le Conseil général de Villars-sur-Glâne

vu :

- La loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo);
- Le règlement du 28 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes (RELCo);
- Les articles 66 al. 5 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC);
- Le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et des constructions (RELATEC);
- Le règlement communal d'urbanisme de la Commune de Villars-sur-Glâne du 13 juillet 1993.

édicte :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet **Art. 1** ¹Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

²Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant minimal et maximal des émoluments.

Cercle des assujettis **Art. 2** Les émoluments administratifs sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments **Art. 3** ¹Sont 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 définitive d'un projet de construction.

Le terme de construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis selon la législation cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions.

²Sont également soumis à émolument le contrôle des travaux, la délivrance du certificat de conformité et l'octroi du permis d'occuper.

Mode de calcul

Art. 4 L'émolument administratif est calculé comme suit :

- a) pour la procédure ordinaire, à raison de 0.1% de la valeur totale de la construction annoncée dans la demande de permis de construire, mais un minimum de CHF 250.– et un maximum de CHF 10'000.–. Toutefois, si la complexité du dossier nécessite le recours à des spécialistes tels qu'ingénieur conseil, urbaniste, leurs honoraires sont à la charge du requérant selon les justificatifs et sur la base d'un devis estimatif présenté au requérant.
- b) pour la procédure simplifiée et de chauffage, à raison d'un montant unique de CHF 100.–.
- c) pour les demandes préalables, un minimum de CHF 100.– et un maximum de CHF 500.– selon la complexité du dossier, auxquels s'ajoutent encore les honoraires des spécialistes tels qu'ingénieur conseil, urbaniste, mandatés par la Commune et sur la base d'un devis estimatif présenté au requérant.
- d) pour les plans d'aménagement de détail (PAD), l'émolument administratif n'excédera pas Fr. 5.-- par m² de terrain constructible et sera fixé en fonction des dépenses effectivement engagées, majoré d'un émolument tenant compte du volume de travail effectué par les services communaux, à l'exception des PAD réalisés et financés entièrement par le propriétaire. Dans le cas d'un co-financement entre la Commune et le propriétaire, la règle de la proportionnalité s'applique au prorata des m².

Prestations communales

Art. 5 Sur demande, les indications suivantes sont fournies au requérant :

- les prestations fournies;
- le nom et numéro de téléphone du responsable communal en charge du dossier.

III. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité **Art. 6** ¹Le montant de l'émolument administratif est exigible dès la délivrance du permis.

²Pour les plans d'aménagement de détail, la participation des propriétaires est payable lors de l'entrée en force du premier permis de construire délivré en lien avec la parcelle pour laquelle la participation est demandée.

³Pour la demande préalable, l'émolument administratif est exigible au plus tard six mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas déposée dans ce délai.

⁴Les émoluments sont payables dans un délai de 30 jours dès réception de la facture et porte intérêt au taux de 5% dès cette date.

Voies de droit **Art. 7** ¹Les réclamations concernant l'assujettissement aux émoluments prévus dans le présent règlement doivent être adressées, par écrit, dûment motivées, au Conseil communal, dans les 30 jours, dès réception de la facture.

²La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours auprès du Préfet dans les 30 jours dès sa notification.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation **Art. 8** ¹Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.

²Le règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 26 novembre 1999 est abrogé.

Entrée en vigueur **Art. 9** Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Arrêté en séance du Conseil communal le 24 novembre 2008

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin

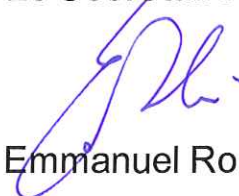


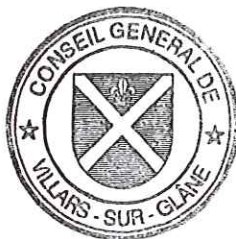
La Syndique


Erika Schnyder

Adopté par le Conseil général en séance du 11 décembre 2008

Le Secrétaire


Emmanuel Roulin



Le Président


Pierre-Yves Moret

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Le Conseiller d'État, Directeur


Georges Godel

Fribourg, le 10 FEV. 2009



From: Biber Paul
Sent: Fri, 5 Apr 2024 15:54:48 +0000
To: Heimo Sylvie
Cc: Ackermann Antonia; Ramuz Patrick
Subject: RE: Villars-sur-Glâne - Règlement sur les émoluments administratifs - examen préalable

Madame,

Il est fait référence à votre demande de préavis d'examen préalable portant sur le projet de nouveau règlement de la commune de Villars-sur-Glâne concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Vous trouverez ci-dessous les remarques du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), ainsi que celles contenues dans le préavis émis le 15 mars 2024 par le Service des communes (SCom).

Pour sa part, le SeCA émet les remarques suivantes :

Un règlement communal sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire ne doit pas prévoir de dispositions sur les émoluments en lien avec les demandes de dérogations concernant les boisements hors-forêt au sens de l'art. 22 al. 3 de la loi sur la protection de la nature (LPNat). La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) n'est pas compétente pour approuver un règlement qui exécute la disposition précitée. En effet, selon l'art. 148 al. 2 de la loi sur les communes (LCo), les règlements de portée générale sont approuvés, sur le préavis du Service des communes, par la Direction dont relève leur objet. Dans le canton de Fribourg, la Direction des institutions et de l'agriculture et des forêts est celle chargée de la protection de la nature et du paysage (art. 5 al. 2 LPNat). Ensuite, bien que l'article 22 al. 3 de la LPNat charge les communes de traiter des demandes de dérogation, cet article ne prévoit toutefois pas la perception d'émoluments. Par conséquent, il n'existe pas de base légale suffisante pour l'adoption des articles 3 al. 1 let. g et 13 du règlement faisant l'objet de votre demande. Le SeCA vous demande donc de les supprimer, ainsi que de supprimer la référence à la LPNat dans la partie « Vu » en début du règlement, qui devient sans objet.

Le SCom formule quant à lui le rappel suivant :

Sous l'angle procédural, avant son adoption, le règlement devra être soumis au préavis de la commission financière. Celle-ci fera part de son préavis à l'intention du législatif (art. 72 LFCo). La décision d'adoption du règlement sera soumise au referendum facultatif (art. 52 al. 1 let. e LCo).

Pour le surplus et moyennant les réserves susmentionnées, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) émet un préavis favorable sur le projet de nouveau règlement de la commune de Villars-sur-Glâne concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Avec nos salutations les meilleures,

Paul Biber, Juriste
Secrétaire de la Commission d'accessibilité (CA)
paul.biber@fr.ch, T +41 26 305 36 37

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA
Section juridique
Juristische Abteilung
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg
T +41 26 305 36 13, www.fr.ch/seca

De : Heimo Sylvie <Sylvie.Heimo@villars-sur-glane.ch>
Envoyé : mardi, 27 février 2024 18:18
À : SCom Service des communes <scom@fr.ch>
Objet : Règlement sur les émoluments administratifs - examen préalable

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous soumettre ci-joint le projet de nouveau règlement de la commune de Villars-sur-Glâne concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, **pour examen préalable**.

Je vous remets également en annexe un tableau excel permettant de calculer l'émolument pour les permis de construire (ad. art. 8 du règlement), en insérant dans la cellule B4 le coût de la construction. Dans la seconde page du fichier, nous avons repris des dossiers concrets afin de comparer le montant qui a effectivement été facturé selon le règlement actuel et celui qui serait facturé avec le projet de règlement.

Pouvez-vous m'indiquer si je dois consulter la DIME, respectivement le SeCA directement ou si c'est votre service qui se coordonne avec eux ?

Nous ne manquerons pas également de consulter le surveillant des prix.

Je vous remercie pour votre retour et demeure à votre disposition pour toute question complémentaire.

Avec mes meilleures salutations



Sylvie Heimo

Juriste

Services techniques

Route du Petit-Moncor 1b

1752 Villars-sur-Glâne 1

Tél. : 026.408.32.00 / 05 (direct)

Présente les mardis, jeudis et vendredis matins

Sylvie.Heimo@villars-sur-glane.ch

www.villars-sur-glane.ch



CH-3003 Berne SPR;

POST CH AG

Commune de Villars-sur-Glâne
Conseil communal
Case postale 176
1752 Villars-sur-Glâne 1

Par e-mail: sylvie.heimo@villars-surglane.ch

Numéro du dossier : PUE-52-104

Votre référence : SH/dd

Berne, (date cf. tampon de la date de la signature électronique)

Nouveau règlement sur les émoluments – demande de préavis

Madame, Messieurs

Nous vous remercions pour votre annonce du 16 avril 2024 dans le cadre de l'objet visé en titre. Nous sommes en mesure de vous communiquer ce qui suit :

L'examen sommaire du règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions n'a révélé aucun indice d'abus de prix au sens de la loi fédérale sur la surveillance des prix (LSPr - RS 942.20). Le Surveillant des prix renonce, pour l'instant, à un examen approfondi des émoluments et à émettre une recommandation détaillée à ce sujet. Cela signifie que le Surveillant des prix ne soumettra pas ces taxes à un examen approfondi à une date ultérieure sans indices concrets. Un examen approfondi peut toutefois avoir lieu, par exemple, si des indices concrets d'une taxe abusivement élevée apparaissent soudainement sur un point ou si les circonstances avaient considérablement changé. Selon le résultat d'un tel examen, le Surveillant des prix pourrait alors proposer à la Commune d'adapter ses taxes en conséquence pour le futur.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'autorité compétente doit mentionner l'avis du Surveillant des prix dans sa décision (art. 14 al. 2 LSPr). Toutes les exigences de l'art. 14 LSPr sont alors remplies pour que le règlement ne puisse pas être contesté et annulé en raison d'un vice formel sur la base de l'art. 14 LSPr.

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2
3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>





Veillez agréer, Madame, Messieurs, nos meilleures salutations.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix