

Règlement sur le financement de l'équipement de détail des zones à bâtir

Le Conseil général de la Commune de Bulle

Vu :

- la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), articles 99, 101 à 104;
- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo);
- la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements et son ordonnance d'exécution du 30 novembre 1981;

Édicte :

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

But
Art. 99 al. 3 LATeC
Art. 99 al. 5 LATeC

Article premier

Le présent règlement a pour but de déterminer :

- la part des frais d'équipement de détail pris en charge par la commune (subvention communale), lorsque l'équipement est réalisé par les propriétaires.
- la participation financière des propriétaires fonciers aux frais de l'équipement de détail réalisé par la commune.

Champ d'application
Art. 87 al. 2 LATeC

Art. 2

Le présent règlement s'applique à la construction et à la réfection de l'équipement de détail des zones à bâtir, à savoir les routes de desserte, les chemins piétons, les conduites et les canalisations nécessaires à la viabilité des terrains à bâtir (art. 87 al. 2 LATeC).

Définition

Art. 3

Le terme de propriétaire foncier fait également référence au titulaire d'un droit de superficie.

Caractéristiques techniques

Art. 4

Le conseil communal fixe selon leurs fonctions, dans les limites de la législation sur les routes, les caractéristiques techniques des voies de circulation et de leurs ouvrages annexes destinés à faire partie du domaine public.

Autorisation

Art. 5

L'approbation des plans par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et le permis de construire délivré par le préfet, prévus par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, sont réservés.

TITRE II

SUBVENTION COMMUNALE

Conditions d'octroi

Art. 6

1. Sur demande du ou des propriétaires, le conseil communal décide de l'octroi d'une subvention selon le présent règlement.
2. La subvention est accordée lorsque l'ouvrage projeté répond en tous points aux exigences techniques et aux conditions posées par la commune.
3. La subvention communale n'est versée que pour les ouvrages destinés à faire partie du domaine public.

*Subvention communale
Art. 99 al. 3 LATeC*

Art. 7

1. Si l'équipement de détail réalisé par le(s) propriétaire(s) satisfait aux critères de subventionnement fixés par la commune, les taux suivants sont appliqués :
 - 20 % pour les routes de desserte,
 - 20 % pour les chemins piétons,
 - 0 % pour les conduites d'adduction d'eau,
 - 0 % pour les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires,
 - 0 % pour les conduites d'approvisionnement en énergie.
2. Les ouvrages annexes d'une route (trottoirs, pistes ou bandes cyclables) sont subventionnés au même taux que la route.
3. Le montant qui est subventionné est déterminé conformément à l'article 12 al. 1, sans tenir compte des frais d'acquisition de terrain et des intérêts du compte de construction.

Reprise des équipements et versement de la subvention

Art. 8

1. La commune reprend les équipements réalisés moyennant le versement par les propriétaires fonciers d'une contribution à l'entretien et au renouvellement des équipements.
2. Les équipements ne sont repris qu'après reconnaissance des travaux par la commune.
3. Le montant de la capitalisation des frais d'entretien et de renouvellement est égal à la subvention.

Refus de la part communale

Art. 9

La subvention communale peut être refusée si le(s) propriétaire(s) ne se conforme(nt) pas aux exigences techniques et aux conditions posées par la commune.

TITRE III

CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES FONCIERS

*Réalisation de l'équipement
Art. 99. al. 5 LATeC*

Art. 10

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail, la commune l'entreprend à leurs frais.

Financement

Art. 11

Les frais des équipements réalisés par la commune sont financés par la voie budgétaire, les subventions éventuelles et les contributions des propriétaires fonciers intéressés.

Frais à prendre en considération

Art. 12

1. Les frais à répartir se calculent d'après la totalité des dépenses rendues nécessaires à la viabilité des terrains à bâtir, y compris la signalisation lumineuse, l'éclairage public, les frais engagés pour l'acquisition du terrain, l'élaboration du projet, la conduite des travaux (frais administratifs inclus), l'abornement des routes (frais de géomètre, notaire et registre foncier), les intérêts du crédit de construction, ainsi que de la capitalisation des frais d'entretien.
2. Le montant à répartir est celui qui reste à la charge de la commune après déduction des éventuelles subventions.

Participation des propriétaires

Art. 13

1. La participation globale des propriétaires est calculée comme suit :
 - 80 % pour les routes de desserte,
 - 80 % pour les chemins piétons,
 - 100 % pour les conduites d'adduction d'eau,
 - 100 % pour les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires,
 - 100 % pour les conduites d'approvisionnement en énergie.
2. La participation globale des propriétaires aux ouvrages annexes d'une route (trottoirs, pistes ou bandes cyclables) est calculée au même taux que la route.

Principe de répartition

Art. 14

La participation globale est répartie entre les propriétaires fonciers et d'après l'avantage qu'ils en retirent.

Périmètre intéressé

Art. 15

1. Les propriétaires fonciers soumis à contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.
2. Le périmètre peut être divisé en zones d'intérêts échelonnées en pour-cent proportionnellement aux avantages obtenus.
3. Ces zones sont notamment délimitées en fonction de :
 - a) la longueur de l'équipement desservant le bien-fonds;
 - b) l'éloignement du bien-fonds par rapport à l'équipement réalisé;
 - c) l'existence d'autres équipements desservant le bien-fonds.

Critères de répartition

Art. 16

1. La part incombant aux propriétaires fonciers est répartie entre les différents propriétaires fonciers selon la surface constructible de leur bien-fonds.
2. Si le périmètre englobe des surfaces ayant des indices d'utilisation ou des coefficients-masse différents, la surface utile imputable est obtenue en multipliant la surface constructible du bien-fonds par l'indice valable pour le secteur en question.
3. Est déterminant l'indice fixé dans le plan d'affectation des zones.

*Biens-fonds utilisés
à des fins agricoles*

Art. 17

Les biens-fonds utilisés à des fins agricoles mais situés dans une zone à bâtir sont appelés à participer aux frais d'aménagement dans la même mesure que pour les autres biens-fonds.

TITRE IV

PROCEDURE

Experts

Art. 18

Le conseil communal peut, s'il le juge nécessaire, faire appel à des experts.

*Tableau
des contributions*

Art. 19

1. En vue de déterminer les parts dues par chacun des propriétaires, le conseil communal établit un tableau des contributions.
2. Ce tableau indique notamment :
 - a) la classification fonctionnelle de la route;
 - b) le plan du périmètre intéressé avec la liste des propriétaires et des surfaces des biens-fonds concernés;
 - c) la clef de répartition;
 - d) les montants approximatifs ou réels du coût de la route ou des ouvrages annexes;
 - e) le montant approximatif ou réel des contributions dues par les propriétaires;
 - f) la date d'exigibilité des contributions;
 - g) le cas échéant, le montant des acomptes à verser et le délai de paiement.

*Mise à l'enquête
publique
Art. 103 LATeC*

Art. 20

1. Le tableau des contributions est mis à l'enquête pendant trente jours au secrétariat communal.
2. Le conseil communal informe personnellement les propriétaires fonciers concernés par pli recommandé et leur indique le délai pendant lequel ils peuvent s'opposer.
3. Il joint un exemplaire du tableau des contributions.

Opposition

Art. 21

1. Les propriétaires fonciers intéressés peuvent, pendant la durée de l'enquête, faire opposition au tableau des contributions.
2. L'opposition doit être formulée par écrit et être motivée.
3. L'opposition ne suspend pas l'exécution des travaux.

Décision

Art. 22

1. Le conseil communal doit statuer sur les oppositions dans un délai de soixante jours dès la fin de la mise à l'enquête.
2. Il communique aux opposants sa décision sous pli recommandé en indiquant le délai, la forme et l'autorité de recours.

Recours

Art. 23

Les propriétaires dont l'opposition est écartée en tout ou en partie peuvent recourir auprès du Tribunal cantonal dans les trente jours dès notification de la décision communale, sauf pour le périmètre et la classification fonctionnelle des routes qui sont de la compétence de la DAEC.

*Modification
du tableau des
contributions*

Art. 24

1. En cas de modification des éléments faisant l'objet de la mise à l'enquête à la suite d'oppositions ou de recours, les propriétaires intéressés doivent en être avisés.
2. Ils ne peuvent faire opposition ou recourir qu'en ce qui concerne les éléments modifiés.

Force exécutoire

Art. 25

La répartition fixée dans les documents y relatifs devient exécutoire dès la fin de l'enquête, respectivement en cas d'opposition ou de recours, avec l'entrée en force de chose jugée de la décision sur opposition ou recours.

TITRE V

PROCEDURE DE PERCEPTION

*Exigibilité
Art. 104 LATeC*

Art. 26

1. Les contributions des propriétaires sont dues dès le moment où l'équipement est réalisé.
2. Le conseil communal peut percevoir des acomptes dès le début des travaux.

3. Leur montant est fixé sur la base du coût approximatif devisé, de l'état d'avancement des travaux et des droits à bâtir.

Délai de paiement

Art. 27

1. La contribution doit être payée dans les trois mois dès réception du bordereau établi sur la base du décompte définitif des frais à prendre en considération selon l'article 12.
2. Passé ce délai, toute contribution non payée porte intérêt au taux pratiqué par la Banque Cantonale de Fribourg pour les hypothèques de premier rang.

Perception différée

Art. 28

1. Pour les biens-fonds utilisés à des fins agricoles, la perception de la contribution est différée jusqu'au moment où le bien-fonds change d'affectation, mais au maximum pour une durée de 15 ans.
2. Dans ce cas, un intérêt moratoire, dont le taux est celui des hypothèques de premier rang de la Banque Cantonale de Fribourg, est perçu.

*Facilités de
paiement
Art. 102 al. 3 LATeC*

Art. 29

1. Lorsque l'acquittement de la contribution constitue une rigueur économique excessive, des facilités de paiement peuvent être accordées par le conseil communal.
2. Dans ce cas, un intérêt moratoire, dont le taux équivaut à celui appliqué par la Banque Cantonale de Fribourg pour les hypothèques de premier rang, est perçu.

Débiteurs

Art. 30

Le débiteur de la contribution est le propriétaire du fonds à la date de mise à l'enquête du tableau des contributions.

*Hypothèque
légale*

Art. 31

1. Le paiement de la contribution et de ses intérêts est garanti par une hypothèque légale inscrite au registre foncier primant les droits de gage déjà inscrits.
2. Le conseil communal sollicite cette inscription qui interviendra après que les créanciers hypothécaires en aient été informés.
3. Une telle hypothèque peut également être demandée pour les avances perçues selon le tableau de répartition des montants approximatifs.

Titre exécutoire

Art. 32

Le tableau de répartition des montants approximatifs et les décisions portant sur les contributions entrées en force ont les mêmes effets qu'un jugement exécutoire au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillites.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Abrogation

Art. 33

Le règlement de la Commune de Bulle, approuvé le 7 octobre 2002, ainsi que celui de la Commune de La Tour-de-Trême, approuvé le 27 février 2002, et toutes les autres dispositions antérieures ou contraires au présent règlement, sont abrogés.

Entrée en vigueur

Art. 34

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

**Adopté en séance du Conseil général
de la Commune de Bulle, le 26 mai 2008**

**Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement
et des constructions, le 10 septembre 2008**

Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2009, selon décision de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.