



Commune de Noréaz

REGLEMENT SUR LE FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT DE DETAIL DES ZONES A BATIR

L'Assemblée communale,

Vu :

La Loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo; RSF 140.1) ;

La Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC ; RSF 710.1);

La Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (RS 843) et son ordonnance d'exécution du 30 novembre 1981 (RS 843.1) ;

Edicte :

I. DISPOSITIONS GENERALES

But

Article premier.- Le présent règlement a pour but de déterminer la participation financière des propriétaires fonciers aux frais de l'équipement de détail réalisé par la commune (art. 97 al. 4 LATEC) ou par un tiers (art. 100 al. 2 LATEC).

Champ
d'application

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. 94 al. 2 LATEC).

Approbation et
autorisation

Art. 3.- 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.

II. SUBVENTION COMMUNALE

Art. 4.- L'équipement de détail réalisé par le (les) propriétaire(s) n'est pas subventionné par la commune.

III. CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES FONCIERS

Réalisation de l'équipement de détail

Art. 5.- Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Financement

Art. 6.- Les frais des équipements réalisés par la commune sont financés par la voie budgétaire, les subventions éventuelles et les contributions des propriétaires fonciers concernés.

Détermination du coût

Art. 7.- ¹Le montant net des frais s'établit sur la base de toutes les dépenses rendues nécessaires par la construction ou la réfection de l'ouvrage en tant que tel, notamment : les frais d'étude de projet et de direction des travaux, d'acquisition de terrain, de géomètre, de cadastre, de bornage, les frais administratifs, les intérêts intercalaires ainsi que les frais d'éventuelles constructions annexes.

²Le montant net à répartir est celui qui reste à la charge de la commune après déduction des éventuelles subventions.

Participation des propriétaires

Art. 8.- Les propriétaires assument la totalité des frais d'équipement pour les différents ouvrages énumérés ci-dessous :

- les routes de desserte
- les trottoirs et installations d'éclairage public
- les chemins piétons
- les conduites d'adduction d'eau y compris la défense-incendie
- les canalisations d'évacuation des eaux
- les conduites d'approvisionnement en énergie.

Principes de répartition

Art. 9.- ¹Pour fixer la participation de chaque propriétaire intéressé, il est établi un périmètre englobant l'ensemble des biens-fonds dont les propriétaires retirent un avantage.

²La contribution individuelle de chaque propriétaire est fixée en fonction de :

- a) la surface du fonds ;
- b) l'affectation et la nature du terrain (situation, équipements existants) ;
- c) l'indice brut d'utilisation du sol ou l'indice de masse ;
- d) la situation de la parcelle par rapport à l'ouvrage.

³A défaut d'entente entre les propriétaires, la commune établit la clef de répartition.

IV. PROCEDURE

Mise à l'enquête **Art. 10.-** Le tableau des contributions, comprenant le périmètre et tous les facteurs qui influencent le montant de la contribution, est mis à l'enquête pendant trente jours par le conseil communal qui informe par écrit les propriétaires intéressés.

Opposition **Art. 11.-** Le propriétaire intéressé peut, pendant la durée de l'enquête, faire opposition. L'opposition est formulée par écrit et motivée. Elle est adressée au Conseil communal. Les oppositions n'ont pas d'effet suspensif pour l'exécution des travaux.

Décision sur opposition, recours **Art. 12.-** ¹Le Conseil communal statue sur les oppositions dans un délai de soixante jours. Il communique sous pli recommandé sa décision motivée aux opposants, avec indication du délai et de la forme à respecter en cas de recours.

²La décision sur les oppositions est sujette à recours directement au Tribunal cantonal dans les 30 jours dès la communication de la décision.

³En 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. Ils ne peuvent faire opposition ou recourir qu'en ce qui concerne les éléments modifiés.

Force exécutoire **Art. 13.-** La répartition fixée dans les documents y relatifs devient exécutoire dès la fin de la mise à l'enquête ou, en cas d'opposition ou de recours, dès l'entrée en force de chose jugée de la décision sur opposition ou sur recours.

V. PERCEPTION (art. 103 LATeC)

Exigibilité **Art. 14.-** ¹Les contributions des propriétaires sont dues dès le moment où l'équipement est réalisé.

Acomptes ²Des acomptes peuvent être perçus dès le début des travaux. Ils sont fixés sur la base du coût approximatif devisé des ouvrages et selon l'avancement des travaux.

³Toute contribution non payée à l'échéance porte intérêt moratoire au taux de l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques.

Débiteur **Art. 15.-** Le débiteur de la contribution est le propriétaire du fonds au moment de la mise à l'enquête du tableau des contributions.

Facilités de paiement **Art. 16.-** Lorsque l'acquittement de la contribution constitue une charge insupportable, le conseil communal peut autoriser le paiement par acomptes ou accorder un sursis. Dans ce cas, un intérêt moratoire est perçu au taux de l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques.

Hypothèque légale **Art. 17.-** Le paiement de la contribution et des intérêts est garanti par une hypothèque légale inscrite au registre foncier et primant les droits de gage déjà inscrits.

VI. DISPOSITIONS FINALES

Entrée en vigueur **Art. 18.-** Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions. (DAEC).

Ainsi adopté par l'Assemblée communale de Noréaz en sa séance du 19 mai 2016

La Secrétaire  Anick Pouget

 COMMUNE DE NORÉAZ
1757 NORÉAZ

Le Syndic  Sébastien Chenu

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

Fribourg, le **01 SEP. 2016**



Le Conseiller d'Etat, directeur


Maurice Ropraz