

Loi

du ...

modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la modification du 15 juin 2012 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;

Vu le message du Conseil d'Etat du ... ;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète :

Art. 1 Modifications

a) Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1) est modifiée comme il suit :

Art. 10 let. c^{bis} (nouveau)

[Dans l'exécution des tâches qui leur incombent, les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes fixés par la loi fédérale. En outre, elles veillent :]

c^{bis}) à prendre des mesures concrètes pour orienter le développement de l'urbanisation en premier lieu vers l'intérieur du milieu bâti. A cet effet, les autorités chargées de l'aménagement privilégient la requalification des zones à bâtir déjà construites à une extension de l'urbanisation.

Art. 35 al. 1, 2^e phr. (nouvelle)

¹ (...). En particulier, la coordination pour l'emplacement et le dimensionnement des zones à bâtir prévues par le plan doit être assurée à l'échelle supra-communale.

Art. 45 titre médian et al. 1

Mise en zone liée à un projet

¹ Toute nouvelle mise en zone d'activités ou en zone spéciale (art. 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire) liée à la création d'un projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à la condition que les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation.

Art. 46 Gestion des zones à bâtir et spéciales

¹ Toute mise en zone à bâtir doit être conforme aux orientations retenues dans la planification directrice cantonale, supra-communale et communale.

² Les terrains affectés à une zone à bâtir ou spéciale doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les dix ans suivant la date d'entrée en force de la décision d'approbation. Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir a été reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local.

³ Si les terrains ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision qui doit être fondée sur un intérêt public prépondérant. Cette décision est susceptible de recours auprès de la Direction.

⁴ Pour les terrains affectés à des zones d'importance cantonale reconnues par le plan directeur cantonal, l'Etat peut exercer ce droit d'emption si la commune n'en a pas fait usage à l'échéance du délai fixé à l'alinéa 2.

⁵ Si les terrains ne sont pas construits à l'échéance du délai de quinze ans dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation de leur classement, la commune réexamine l'opportunité de leur maintien en zone.

Art. 48 al. 2

² Ces contrats peuvent fixer les modalités de financement de l'équipement des terrains mis en zone à bâtir. Ils peuvent également prévoir un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref que celui fixé par l'article 46 al. 2. Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Art. 63a (nouveau) Plan d'aménagement de détail-cadre

¹ La commune peut établir un plan d'aménagement de détail-cadre, pour la réalisation de projets particuliers au sens de l'article 63 al. 2 ou pour des projets de grande ampleur destinés à une restructuration ou à une requalification du tissu bâti existant. Elle fixe dans la réglementation les objectifs de ce plan.

² Elle fixe simultanément, à l'intérieur du plan-cadre, des sous-périmètres ainsi que les objectifs pour leur urbanisation ou la requalification du milieu bâti.

³ Les demandes de permis ou les plans d'aménagement de détail déposés dans un sous-périmètre ne peuvent pas faire l'objet d'opposition sur des points déjà réglés dans le cadre de l'approbation du plan-cadre.

Art. 64 al. 2 (nouveau)

² Les plans d'aménagement de détail-cadre ont pour but d'assurer, à l'échelle d'un grand secteur englobant plusieurs îlots urbains, un aménagement cohérent des espaces publics, ainsi qu'une gestion optimale des transitions entre les différents îlots, tant du point de vue de l'urbanisation, de l'environnement que de la mobilité.

Art. 83 al. 1, 3^e phrase (nouvelle)

¹ (...). La commune met à disposition de tout-e intéressé-e les plans et leur réglementation, par voie électronique.

Intitulé du chapitre 7

Compensation et expropriation

Section I du chapitre 7 (nouvelle)

Compensation

Art. 113a (nouveau) 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.

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 les articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;

-
- b) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé ;
 - c) d'une autorisation spéciale hors de la zone à bâtrir pour des bâtiments non conformes à l'affectation de la zone, à l'exclusion de ceux autorisés en lien avec une activité accessoire non agricole, au sens du droit fédéral.

Art. 113b (nouveau) Montant de la contribution

Variante 1

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

Variante 2

¹ Le montant de la contribution s'élève :

- a) à 30% de la plus-value dans les cas de l'article 113a al. 2 let. a ;
- b) à 20% de la plus-value dans les cas de l'article 113a al. 2 let. b et c.

² La plus-value correspond :

- a) dans les cas de l'article 113a al. 2 let. a et b, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement ;
- b) dans les cas de l'article 113a al. 2 let. c, à la valeur vénale du nouveau bâtiment autorisé ou à l'augmentation de la valeur vénale du bâtiment qui résulte de la transformation de celui-ci.

³ Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai raisonnable 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 (nouveau) Affectation des recettes

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

Variante 1

² Le solde du produit de la taxe est versé dans le Fonds cantonal de la plus-value qui finance les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement.

Variante 2

² Le solde du produit de la taxe est versé dans le Fonds cantonal de la plus-value qui finance, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous :

- a) les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- b) les études communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti.

Variante 3 : identique à la variante 2, avec l'ajout suivant

² ...

- c) d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues par l'article 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

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

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

Variante 3

⁴ Le Conseil d'Etat règle les principes de gestion du Fonds cantonal de la plus-value et désigne les mesures d'aménagement qui, le cas échéant, font l'objet d'un financement par ce fonds au sens de l'article 113c al. 2 let. c.

Art. 113d (nouveau) Taxation

¹ Sur proposition de la Commission d'acquisition des immeubles, la Direction procède à la taxation par le biais d'une décision motivée. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

² La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition de la Direction.

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 jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 de la loi sur les impôts cantonaux directs s'applique par analogie.

Art. 113e (nouveau) Exigibilité

¹ La contribution est exigible :

-
- a) dès l'entrée en force du permis de construire octroyé pour l'équipement de détail ou pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré, au terme d'une procédure ordinaire de permis, ou ;
 - b) en cas d'aliénation du bien-fonds, soit tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.

² Le débiteur ou la débitrice de la taxe sur la plus-value est le ou la propriétaire du bien-fonds au moment :

- a) de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement prévue à l'article 113a al. 2 let. a et b ;
- b) de l'entrée en force du permis de construire, dans le cas prévu à l'article 113a al. 2 let. c.

³ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

⁴ Le Service cantonal des contributions est l'autorité de perception de la taxe sur la plus-value.

⁵ 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 jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 de la loi sur les impôts cantonaux directs s'applique par analogie.

⁶ Pour autant que la présente loi ne prévoie pas de dispositions contraires, les dispositions pertinentes sur la perception des impôts cantonaux sont applicables par analogie à la perception de la taxe sur la plus-value.

Art. 113f (nouveau) 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 à titre déclaratif, sur la seule réquisition de la Direction, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Art. 113g (nouveau) Exemption

¹ Les collectivités publiques qui sont propriétaires de terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 113a

al. 2 sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public qu'elles accomplissent elles-mêmes ou par délégation de compétence.

² 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 6'000 francs.

Section II du chapitre 7 (nouvelle)

Expropriation

Art. 131 titre médian (ne concerne que le texte français)

Report d'utilisation du sol

Art. 2 b) Loi sur les impôts cantonaux directs

La loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (RSF 631.1) est modifiée comme il suit :

Art. 48 al. 3, 2^e phr.

³ (...). [Dans ce cas, il sera tenu compte des impenses des quatre dernières années] ; la taxe sur la plus-value est par contre admise en déduction sans limitation de temps. (...).

Art. 49 al. 1 let. d (nouveau)

[¹ Constituent des impenses :]

d) la taxe sur la plus-value versée en vertu de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions ;

Art. 3 c) Loi sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole

La loi du 28 septembre 1993 sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (RSF 635.6.1) est modifiée comme il suit :

Art. 1, 2^e phr. (nouveau)

[L'Etat prélève un impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (ci-après : l'impôt)] sur les terrains dont la mise en zone constructible a été approuvée avant l'entrée en vigueur de la loi du ...modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC).

Art. 3 al. 3 (nouveau)

³ L'impôt n'est pas prélevé si l'aliénation du terrain n'a pas eu lieu avant l'entrée en force d'un changement d'affectation de la zone qui entraîne une plus-value en application de l'article 113a al. 2 let. b LATeC.

Art. 51 titre médian et al. 2 (nouveau)

Durée de validité

² Cette loi est applicable jusqu'au..., date de son abrogation.

Art. 4 d) Loi sur les améliorations foncières

La loi du 30 mai 1990 sur les améliorations foncières (RSF 917.1) est modifiée comme il suit :

Art. 190 let. a

[Le Fonds est alimenté par :]

a)^{bis} la taxe sur la plus-value perçue en application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions ;

Art. 5 e) Loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles

La loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RSF 921.1) est modifiée comme il suit :

Art. 20 al. 6 (nouveau)

⁶ La contribution de plus-value n'est pas due lorsque l'autorisation de défrichement octroyée est liée à l'une des mesures d'aménagement prévues à l'art. 113a al. 2 let. a et c LATeC.

Art. 6 Entrée en vigueur et referendum

¹ Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

² La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.