



Rapport explicatif accompagnant le projet de l'ordonnance modifiant le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC)

2023-DIME-283

00 mois 0000

Modification du ReLATEC (taxe sur la plus-value, obligation et dispense de permis)

Nous avons l'honneur de vous soumettre le rapport explicatif accompagnant le projet de modification du ReLATEC.

Ce projet consiste à définir dans le ReLATEC les critères applicables aux rocares à l'intérieur du territoire d'urbanisation en application de l'art. 77al. 2 LATEC, à adapter le règlement à la suite de l'adoption de la modification du 15 décembre 2022 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) concernant la taxe sur la plus-value (entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023) ainsi qu'à introduire un assouplissement des dispositions relatives à l'obligation et la dispense de permis.

Table des matières

1	Introduction	2
1.1	Critères applicables aux rocares à l'intérieur du territoire d'urbanisation	2
1.2	Taxe sur la plus-value	2
1.3	Obligation et dispense de permis	3
2	Taxe sur la plus-value	4
2.1	Consultation externe	4
2.2	Principales modifications	5
2.2.1	Fonds cantonal	5
2.2.2	Taxe communale	6
2.2.3	Estimation de la plus-value	7
2.2.4	Moment du paiement de la taxe	8
2.2.5	Modification du règlement concernant la Commission d'acquisitions des immeubles	9
3	Obligation et dispense de permis	10
3.1	Consultation externe	10
3.2	Généralités	10
4	Commentaire des dispositions	13
5	Conséquences financières et conformité au droit supérieur	20

1 Introduction

1.1 Critères applicables aux rocades à l'intérieur du territoire d'urbanisation

La loi du 25 mai 2023 modifiant la LATeC entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023 prévoit une procédure accélérée pour modifier le plan d'affectation des zones (PAZ) en cas de rocade-s à l'intérieur du territoire d'urbanisation. En vertu de l'art. 77 al. 2 LATeC, est considérée comme une rocade la mise en zone et le dézonage simultanés de parties de zones à bâtir de même affectation, de surface équivalente et situées dans un même secteur géographique. Cette disposition charge le Conseil d'Etat de définir les critères auxquels doit répondre le secteur bénéficiant de la rocade. Le projet de modification du ReLATeC sur ce point a été mis en consultation restreinte simultanément à l'avant-projet de loi introduisant les dispositions légales nécessaires pour concrétiser la procédure accélérée. Cette proposition de disposition reprenait les critères appliqués par la DIME dans sa pratique et non remis en cause par le Tribunal cantonal dans le cadre de son arrêt du 4 août 2021¹. Ces critères n'ont pas fait l'objet de commentaire particulier dans le cadre de cette consultation, de sorte qu'ils ont été repris sans autre dans le présent projet.

1.2 Taxe sur la plus-value

Le présent projet d'ordonnance modifiant le ReLATeC fait suite à l'adoption par le Grand Conseil de la loi du 15 décembre 2022 modifiant les dispositions de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) régissant la taxe sur la plus-value.² Il est rappelé que ces dispositions légales sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018. La loi précitée a apporté des modifications significatives dont certaines doivent être concrétisées au niveau du ReLATeC.

Les modifications légales portent sur les points suivants :

- > taxe communale (art. 113a al. 1a LATeC) ;
- > taxation des augmentations des possibilités de construire (art. 113a al. 2 LATeC) ;
- > information des propriétaires (art. 113a^{bis} LATeC) ;
- > calcul de la plus-value (art. 113b LATeC) ;
- > financement du Fonds cantonal (art. 113c LATeC) ;
- > compétence pour la taxation (art. 113d LATeC) ;
- > collaboration d'autres autorités et de tiers et utilisation des données (art. 113d^{bis} LATeC) ;
- > exigibilité de la taxe (exceptions, taxation au prorata, imposition différée) (art. 113e et 113e^{bis} LATeC) ;
- > débiteur ou débitrice de la taxe (art. 113e^{ter} LATeC) ;
- > perception de la taxe (art. 113f LATeC) ;
- > exemption de la taxe (art. 113h LATeC) ;
- > droit transitoire (art. 178d LATeC).

Il convient de rappeler ici que le processus de taxation est à ce jour toujours suspendu à la suite de l'acceptation par le Grand Conseil d'un mandat en date du 23 juin 2020, de sorte qu'actuellement quelque 700 dossiers doivent faire l'objet d'une taxation. La modification de la LATeC est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023.

Etant donné que le processus de taxation va reprendre dès le début 2024 et que certaines dispositions réglementaires sont indispensables à l'application de la loi (en particulier celles concernant le processus d'estimation de la valeur vénale ainsi que le report de l'exigibilité de la taxe en cas de permis de construire), il est important que les modifications du ReLATeC entrent en vigueur aussi rapidement que possible après cette date.

¹ 602 2021 12 ; Message 2023-DAEC-8, p. 3 ss.

² Message 2021-DAEC-182 du 31 août 2021 et rapport complémentaire 2022-GC-209 du 28 novembre 2022.

Parmi les modifications introduites par la loi du 15 décembre 2022, certaines ne font pas l'objet de dispositions d'exécution dans le présent projet. En particulier, l'art. 113h al. 1 LATEC prévoit désormais que l'État, les communes ainsi que les associations de communes sont exemptées de la taxe pour des mesures d'aménagement approuvées par la Direction à partir du 1^{er} octobre 2023 si ces collectivités publiques sont propriétaires des biens-fonds concernés. La tâche d'intérêt public du terrain n'est ainsi plus une condition à remplir pour que celles-ci puissent bénéficier de l'exemption. En vertu de l'art. 178d LATEC, cette disposition ne fait pas l'objet d'une règle de droit transitoire, raison pour laquelle l'art. 113h al. 1 aLATEC demeure applicable pour les mesures d'aménagement approuvées par la DIME avant le 1^{er} octobre 2023 (date de l'entrée en vigueur de la loi modifiée), alors même que les décisions de taxation correspondantes seront rendues après cette date³. Dans ce cas de figure, les biens-fonds propriété de l'Etat, des communes et des associations de communes ne pourront ainsi être exemptés de la taxe que s'ils sont destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public.

D'autres modifications de la loi seront abordées ci-après en relation avec les modifications du ReLATEC.

1.3 Obligation et dispense de permis

La modification des art. 84, 85 et 87 ReLATEC s'inscrit dans le contexte général de la volonté de la DIME de simplifier les procédures ainsi que des différentes interventions parlementaires et rapports déposés depuis 2019 et desquels ressortent une simplification de la procédure d'autorisation pour les demandes de permis, plus spécifiquement une accélération de la durée de traitement de ces demandes.

En date du 16 novembre 2019, un workshop a été organisé par la DIME à Fribourg sur le sujet « Le processus de permis de construire dans le canton de Fribourg : quelles solutions pour plus d'efficacité ? ». Plus de 200 personnes représentant les milieux intéressés (services de l'Etat, communes, mandataires de la construction) avaient participé à quatre ateliers au cours de cette journée : « Information et formation » (A), « Règles de constructions » (B), « Processus de permis de construire » (C), « Contrôle et suivi des travaux » (D). Le rapport de synthèse du workshop⁴ contenait pour chacun de ces thèmes des mesures à prendre avec des degrés de priorité.

Depuis, un certain nombre de ces mesures ont été réalisées ou initiées :

- > Publication à la fin 2021 d'un nouveau guide des constructions ;
- > « Refactoring » de l'application pour le suivi informatique des demandes de permis (déploiement prévu 1^{er} semestre 2024) ;
- > Soirées d'information à l'intention des communes (sous l'égide de l'ACF) sur le contrôle des dossiers de demande de permis (printemps 2023) ;
- > Création d'une Newsletter SeCA (prévue pour début 2024).

En réponse à deux motions déposées en 2020 et 2021, demandant une simplification des procédures d'autorisation en relation avec les travaux destinés à l'assainissement énergétique⁵ et, respectivement, au remplacement des installations de chauffage⁶, le Conseil d'Etat s'était dit conscient de la nécessité d'initier des réflexions en vue d'une simplification des procédures. Il avait expliqué que ces réflexions devaient se mener en examinant parallèlement la problématique du contrôle des travaux par les communes. Dans sa réponse à la deuxième motion citée, il avait notamment annoncé qu'il formulerait des propositions d'adaptations réglementaires sur la procédure d'autorisation des ouvrages de moindre importance.

La DIME a donc donné au groupe de travail permanent Préfectures/SeCA le mandat de formuler des propositions pour simplifier le traitement des objets de moindre importance. Le groupe de travail a également été chargé d'élaborer un rapport sur le contrôle et le suivi des travaux.

³ A relever que les terrains soumis au paiement de la taxe en vertu des dispositions légales en vigueur font d'ores et déjà l'objet d'une mention inscrite au Registre foncier.

⁴ [synthese_workshop_161119.pdf](#) (fr.ch).

⁵ Motion Gaillard/Bürdel, 2020-GC-183.

⁶ Motion Moënnat/Wicht, 2021-GC-74.

Toujours en relation avec le contexte général relatif à l'accélération de la procédure d'autorisation, il faut rappeler qu'entre-temps, la motion Dafflon/Wicht⁷, qui demandait l'introduction dans la loi de délais impératifs impartis aux services de l'Etat pour émettre leur préavis dans le cadre de la procédure ordinaire, a été acceptée par le Grand Conseil en date du 23 juin 2022. Un avant-projet de loi modifiant la LATeC sur ce point sera mis en consultation externe au début 2024⁸.

Au printemps 2023, un groupe de travail réuni sous l'égide de « constructionfriburgo » a remis à la DIME un document intitulé « Processus Permis de construire – Rapport de synthèse » qui dresse un bilan des problèmes constatés dans le cadre de la procédure de permis et inventorie les mesures à prendre à court et long terme pour améliorer la situation. Ce rapport est en cours d'analyse, étant relevé que la plupart des pistes qu'il propose convergent avec les mesures déjà identifiées dans le cadre du workshop de 2019, et fait l'objet d'échanges entre la DIME et les organisations professionnelles du milieu de la construction à l'origine du rapport.

S'agissant de la problématique du contrôle des travaux et des constructions illicites, l'élaboration du rapport annoncé par le Conseil d'Etat pour le 1^{er} semestre 2022 a pris du retard, compte tenu d'une part des nombreuses interventions parlementaires déposées en lien avec la LATeC et des travaux législatifs en découlant qui ont dû être traités de manière prioritaire. Mais le fait est que cette problématique ne se laisse pas facilement appréhender dans le contexte d'un cadre légal qui demeure assez général (art. 165 LATeC) et qu'il apparaît difficile d'obtenir des informations précises de la part des communes sur ce sujet. Après différents échanges avec les principaux services concernés et, par deux fois, l'Association des communes fribourgeoises (ACF), le groupe de travail permanent Préfectures/SeCA a finalement remis au début de l'automne 2023 son rapport à la DIME qui est en train d'examiner les suites qu'il convient de lui donner.

Le groupe de travail permanent Préfectures/SeCA a en outre pu élaborer, à la demande de la DIME, des propositions de modification du ReLATeC en vue d'un assouplissement de la procédure de permis pour les objets de moindre d'importance, y compris la dispense de permis, propositions qu'il a récemment soumises à la DIME. Les présentes modifications des art. 84, 85 et 87 ReLATeC résultent de ces réflexions, complétées par certaines propositions formulées dans le cadre de la consultation externe du projet.

2 Taxe sur la plus-value

2.1 Consultation externe

Le projet d'ordonnance modifiant le ReLATeC a été mis en consultation du 13 juillet au 29 septembre 2023. La DIME a reçu 33 réponses de destinataires externes, dont 26 communes.

Concernant la taxe sur la plus-value les intervenants se prononcent favorablement sur le projet d'ordonnance. Certains intervenants, dont les associations représentant des milieux immobiliers, estiment toutefois que les déductions prévues par l'art. 51ter du projet mis en consultation ne sont pas suffisantes. Certains souhaitent ajouter dans l'alinéa 1 le mot « notamment » pour englober l'ensemble des frais potentiellement déductibles de la valeur vénale résultant de la plus-value. D'autres demandent que les coûts de dépollution, des travaux préparatoires, des travaux de démolition ou déconstruction pour les terrains bâtis ou encore les frais pour les mandats d'étude parallèles (MEP) soient déductibles.

Le législateur a souhaité que le Conseil d'Etat définisse de manière claire les impenses déductibles. L'ajout de l'adverbe « notamment » ouvrirait la porte à de nombreuses demandes de la part des débiteurs ou débitrices afin de déduire des frais non listés dans cette disposition, avec un risque d'inégalité de traitement. Le Conseil d'Etat juge préférable de prévoir une liste exhaustive dans le ReLATeC. Cela étant dit, le Service cantonal des contributions (SCC), en tant qu'autorité chargée de la taxation et de l'estimation de la valeur vénale, gardera la marge d'appréciation découlant de l'application des méthodes officielles d'estimation au vu de l'ensemble des circonstances des cas concrets. De manière générale, le Conseil d'Etat estime préférable de ne pas mentionner dans une disposition de portée générale les éléments

⁷ 2021-GC-90.

⁸ Avec également des propositions de modification faisant suite à l'acceptation des motions Morand/Fattebert (2021-GC-168) et Morand/Pasquier (2022-GC-66) en relation avec des thématiques portant sur l'aménagement du territoire.

particuliers qui entrent en considération dans le cadre de l'estimation de valeur vénale d'un immeuble effectuée sur la base du cas d'espèce, en tenant également compte du fait que l'estimation de la valeur vénale se fera dans la grande majorité des cas indépendamment de l'existence d'un projet de construction. S'agissant des travaux préparatoires, si un terrain est difficilement constructible, cet aspect sera pris en compte lors de l'estimation. Dans le cadre de la méthode comparative, un prix de base est fixé par m², duquel une déduction devrait être opérée si par exemple le terrain est en pente ou difficilement accessible, etc. Dans le cadre de la méthode résiduelle, les frais de l'investissement (inclus CFC 1 = travaux préparatoires) sont automatiquement déduits de la valeur de rendement ou du prix de vente de l'immeuble potentiel. Si l'estimation montre que la démolition du bâtiment est nécessaire pour pouvoir réaliser l'augmentation de la valeur du terrain, les coûts de démolition pourront être pris en compte. Il convient de partir d'un projet de construction optimal fictif. Si le bâtiment existant ne peut pas être agrandi pour concrétiser la plus-value obtenue par la mesure d'aménagement ou si le terrain n'est pas assez étendu pour construire un autre bâtiment dont la réalisation permettrait d'utiliser le nouveau potentiel de construction, les coûts de démolition seront déduits lors de l'estimation. Quant à la demande de prendre en considération en tant qu'impense les frais générés par les MEP, le Conseil d'Etat constate que ceux-ci ne sont pas, à la différence des PAD obligatoires, des instruments de planification liants pour les propriétaires et déterminés par le plan d'affectation des zones. Dans l'optique du cadre fédéral, qui demande aux cantons de prévoir une alimentation suffisante du Fonds cantonal (dont dépend également la part versée aux communes pour le financement de mesures d'aménagement à leur échelle sur la base d'un règlement), il convient de ne pas ouvrir la porte à toutes les déductions possibles, sous peine de vider de sa substance le produit de la taxe.

La Chambre fribourgeoise de l'immobilier a demandé pourquoi il n'était pas envisagé de prendre dans le cadre de l'estimation de la plus-value les mêmes impenses que celles retenues dans le cadre de l'imposition des gains immobiliers. Le Conseil d'Etat relève à cet égard que l'impôt sur le gain immobilier (IGI) et la taxe sur la plus-value ne sont pas comparables. L'IGI a pour but d'imposer l'augmentation de valeur entre l'achat et la vente d'un immeuble lors de sa réalisation. Il est donc logique de pouvoir déduire les frais effectifs qui augmentent la valeur de l'immeuble ainsi que des impenses liées à l'acquisition et à l'aliénation de l'immeuble. Pour la taxe sur la plus-value, c'est la compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement qui est visée. Le propriétaire n'a pas consenti des frais pour obtenir la plus-value qui découle d'une mesure de droit public. Pour ce motif, il ne se justifie pas d'appliquer à l'estimation de la plus-value au sens de la LATeC les impenses applicables dans le cadre de l'imposition des gains immobiliers.

Après analyse des prises de position déposées dans le cadre de la consultation externe, le Conseil d'Etat a modifié les dispositions du ReLATeC concernant la taxe sur la plus-value sur les points suivants :

- ajout des frais de mise en conformité en cas de modification par la création ou la transformation de constructions et d'installations sur un site pollué inscrit ou susceptible d'être inscrit au cadastre en tant qu'impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain ;
- augmentation de 10 à 20% du seuil pour l'utilisation du négligeable du potentiel de construction résultant de la mesure d'aménagement assujettie à la taxe sur la plus-value.

2.2 Principales modifications

2.2.1 Fonds cantonal

Le ReLATeC contient uniquement des dispositions régissant les modalités de gestion du Fonds cantonal sur la plus-value. Ces dispositions font l'objet des adaptations suivantes.

L'art. 113c al. 2 let. b LATeC prévoit un financement par le biais du Fonds cantonal des plans directeurs régionaux ou de leur révision ainsi que des études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti. Selon l'art. 51e al. 1 let. a ReLATeC les objets mentionnés à cette disposition peuvent être financés par le Fonds cantonal jusqu'à 30 % des frais engagés, mais à concurrence de 300 000 francs pour les projets d'agglomération.

La loi sur la mobilité (LMob)⁹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, prévoit quant à elle à son art. 177 al. 1 un financement pour les études d'élaboration des projets d'agglomération. Il se justifie néanmoins de maintenir la possibilité de financement de cette subvention prévue par la disposition réglementaire en vigueur pour couvrir d'autres aspects d'un projet d'agglomération qui ne tombent pas dans le champ d'application de la disposition de la LMob. Il est à souligner, que l'art. 100 al. 4 du règlement sur la mobilité (RMob)¹⁰ indique explicitement que, si un soutien est accordé pour les études sur la base de ce dernier, l'étude concernée ne peut plus faire l'objet d'un financement au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions. Il existe de plus une réserve générale au niveau de l'art. 177 al. 2 LMob prévoyant qu'un éventuel soutien financier pour les mesures d'infrastructures de mobilité et de requalification des espaces publics ne pourra se faire qu'après déduction, cas échéant, des subventions fédérales et des subventions cantonales prévues par d'autres lois. A préciser que l'art. 51e al. 3 ReLATEC prévoit dans tous les cas que le montant total des aides financières et des indemnités accordées par les collectivités publiques pour un objet ne peut dépasser 80 % des dépenses subventionnables selon les normes de l'État.

La loi du 15 décembre 2022 a modifié l'art. 113c al. 2 LATEC en ce que les différentes mesures d'aménagement ne peuvent être financées qu'après déduction des charges de fonctionnement. Tout en rappelant que le Fonds cantonal ne finance aucun objet cantonal, le Conseil d'Etat relève à toute fin utile que les cantons de Vaud et du Jura prévoient une disposition similaire pour la prise en compte des charges liées à la taxation, la perception de la taxe et la gestion du Fonds cantonal. La notion « charges de fonctionnement » ne connaît pas de définition dans la législation spéciale. Il convient ainsi de la préciser dans l'article 51b^{bis} ReLATEC. Il faut entendre par là les charges de personnel (y compris charges sociales et frais de formation), les charges liées à l'informatique (ordinateurs et logiciels). Sont également inclus les coûts engagés par l'Etat pour estimer la valeur vénale, y compris les frais à supporter en application de l'art. 113d al. 1b LATEC, selon lequel la Direction des finances peut, sur proposition du SCC (organe compétent pour procéder à la taxation) mandater un ou une externe pour estimer la plus-value. Ces postes couvrent les moyens nécessaires pour assurer la mise en œuvre de la taxe sur la plus-value ainsi que les tâches permanentes découlant de l'application des dispositions légales.

Le ReLATEC doit également être adapté du fait de la modification de l'art. 113c al. 2 let. a LATEC, laquelle prévoit qu'une indemnité résultant d'une entente passée entre la collectivité publique et le ou la propriétaire devant la Commission d'expropriation (qui vaut, selon l'art. 60 et 61 de la loi sur l'expropriation, décision définitive de la Commission), ne pourra plus être financée par le Fonds cantonal.

2.2.2 Taxe communale

En application des dispositions légales qui étaient entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018, les communes ne percevaient pas de taxe sur la plus-value dans la mesure où le régime de compensation adopté en application de l'art. 5 al. 1 LAT était exclusivement cantonal. Les nouvelles dispositions légales, adoptées pour rendre le droit cantonal conforme à la jurisprudence fédérale rendue en la matière¹¹, permettent désormais aux communes de prélever une taxe sur la plus-value liée à des mesures d'aménagement sur la base de la taxation cantonale. En vertu de l'art. 113a al. 1a LATEC, cette taxe se monte au maximum à un quart du prélèvement cantonal et est déduite de la taxe cantonale. Le canton continuera donc d'assumer toute la procédure de taxation, d'estimation et de perception de la taxe, avec cette différence qu'une part du montant perçu sera versée aux communes qui se seront dotées d'un règlement communal, lequel devra être approuvé par la DIME. Un règlement-type sera mis à la disposition des communes sur le site de Service des communes (SCom).

Selon le nouvel art. 51i, la commune devra fixer le taux de taxation dans la mesure où le droit cantonal fixe une valeur maximale, soit 25 % de la taxe cantonale, étant précisé que la commune ne peut en principe pas procéder à une procédure de taxation indépendante pour les mesures soumises à la taxe sur la plus-value en application du droit cantonal. En outre, la commune devra déterminer l'affectation de la taxe qui doit servir à financer des mesures

⁹ Loi sur la mobilité du 5 novembre 2021 (RSF 780.1).

¹⁰ Règlement sur la mobilité du 20 décembre 2022 (RSF 780.11).

¹¹ Arrêt du Tribunal fédéral 1C_245/2019 du 19 novembre 2020 et 1C_233/2021 du 5 avril 2022.

d'aménagement du territoire au sens de la LAT (art. 113c al. 5 LATeC). Une liste non exhaustive des affectations possibles figurera dans le commentaire accompagnant le règlement-type mis à disposition des communes.

Il découle de la LATeC que la taxe communale peut être prélevée uniquement pour les mesures d'aménagement approuvées par la DIME à partir du 1^{er} octobre 2023. La part communale ne pourra ainsi pas être versée par le canton pour les taxes liées aux mesures approuvées avant cette date, même si la taxe correspondante est devenue exigible ou a été perçue par le SCC ultérieurement. C'est bien la date d'approbation de la mesure d'aménagement qui est déterminante pour la naissance de l'assujettissement d'un terrain à la taxe.

Il apparaît judicieux, dans les dispositions transitoires du ReLATeC, d'impartir aux communes un délai de deux ans dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance pour faire approuver leur réglementation par la Direction. Il s'agit en effet de laisser aux communes un temps suffisant pour se doter dudit règlement, sur la base du règlement-type du canton si elles le souhaitent, et obtenir la part qui leur est dévolue pour des taxes perçues en lien avec les mesures approuvées après le 1^{er} octobre 2023 mais perçues par le canton avant l'entrée en vigueur du règlement communal. Dans ce cas de figure, l'État conserve la part des montants perçus pour des mesures d'aménagement approuvées après le 1^{er} octobre 2023 et les versera aux communes (pour un maximal de 25 % de la taxe cantonale) dont la réglementation aura été approuvée dans les deux ans dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. Les communes dont le règlement aura été approuvé par la DIME après ce délai pourront uniquement prélever une taxe communale pour des mesures approuvées après l'entrée en vigueur du règlement.

2.2.3 Estimation de la plus-value

Les dispositions de la LATeC qui étaient entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018 n'indiquaient pas les méthodes d'estimation à utiliser pour évaluer la valeur vénale, ni ne prévoyaient la possibilité de procéder à une déduction des impenses dans le cadre de cette évaluation. Il est toutefois reconnu que l'autorité chargée de l'estimation dispose d'une certaine marge de manœuvre dans son calcul effectué sur la base des méthodes applicables, lesquelles figurent dans le Manuel d'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles.

Désormais, l'art. 113b al. 2a LATeC, précise l'ordre des méthodes à suivre pour estimer la valeur vénale. 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. Etant donné que l'art. 113b al. 2b LATeC prévoit que les impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain peuvent être déduits de la valeur vénale, il convient de les déterminer dans le ReLATeC.

En premier lieu, il est prévu à l'art. 51^{ter} de pouvoir déduire les frais d'étude pour l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire¹². Si un bien-fonds se trouve dans le périmètre d'un PAD obligatoire, le ou la propriétaire de ce bien-fonds ne peut pas le construire tant que celui-ci n'a pas été établi (Art. 63 al. 1 LATeC). Les frais d'étude couvrent les frais effectifs pour constituer un dossier de PAD, à savoir le montant du mandat confié à la personne qualifiée (aménagiste, architecte ou ingénieurs selon art. 5 al. 2 ReLATeC) ainsi que les coûts des éventuelles études à réaliser (RIE, étude de mobilité, étude acoustique etc.). En exigeant l'établissement d'un PAD dans un secteur, la commune impose aux propriétaires concernés des frais que d'autres n'ont pas lors de la construction de leurs biens-fonds (voir art. 67 al. 4 LATeC).

En second lieu, il est prévu de déduire les frais d'équipement de détail, lequel est, en règle générale et à l'exception des infrastructures de mobilité, réalisé par les propriétaires des terrains concernés ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir (art. 97 LATeC). Concernant ces frais, il y a lieu de se référer à l'art. 94 al. 2 LATeC. Un terrain est considéré comme constructible lorsqu'il est totalement équipé (art. 93 al. 2 LATeC). Sans l'engagement des frais nécessaires, le terrain ne peut pas être construit et la plus-value ne peut donc pas encore être réalisée. A préciser toutefois que seuls les frais effectivement payés par le propriétaire peuvent être déduits.

¹² Similaire à l'art. 66 al. 1 let. a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 du Canton de Vaud.

Troisièmement, les frais de mise en conformité mentionnés sous lettre c) doivent correspondre aux mesures d'accompagnement dans les limites du projet de construction ou d'aménagement afin d'en autoriser la réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la loi sur les sites pollués (LSites). Ces mesures sont définies par les bureaux spécialisés dans le domaine des sites pollués. Les experts doivent estimer la mise en danger en rapport avec l'occupation future de locaux ou l'utilisation envisagée des aménagements en fonction de la nature des substances présentes sur le site pollué. Il s'agit spécifiquement des mesures préventives pour :

- > maîtriser ou limiter le risque d'exposition des personnes qui vont occuper de futurs locaux ou utiliser de manière régulière les aménagements prévus (p.ex. mesures constructives, radier étanche et/ou réseau de drainage, pour éviter que l'air interstitiel pollué atteigne des locaux où des personnes pourront être exposées ; dépollution des sols sur les espaces verts où des enfants en bas âge pourraient être exposés à des risques par ingestion de terre) ;
- > maîtriser les risques d'exposition des biens à protéger, plus particulièrement des eaux de surface ou souterraines (p.ex. mesures empêchant l'augmentation de substances dans les eaux due à des changements des conditions d'écoulement induites par le projet de construction).

Ne sont en revanche pas déductibles (liste non exhaustive) :

- > les frais liés à toute élimination de matériaux pollués ou contaminés qui relève de la législation en matière de gestion des déchets (par ex. concept d'élimination au sens de l'ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets - OLED, y compris polluants de l'environnement bâti) ;
- > les frais liés à toute décontamination d'un site sur base volontaire (par ex. pour envisager une suppression d'inscription au cadastre des sites pollués) ;
- > les frais liés aux mesures d'investigation, de surveillance ou d'assainissement visés à l'art. 32d de la loi fédérale sur l'environnement (p.ex. investigations techniques, en cas de découverte d'une pollution durant les travaux, qui sont requises afin que l'autorité procède à un classement au sens de l'art. 8 de l'ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués OSites) ;
- > les frais engendrés par un projet de construction dans un panache de pollution en aval d'un site contaminé (par ex. élimination ou traitement des eaux polluées en rapport avec les travaux de construction).

Il convient enfin de prévoir la déduction des frais découlant d'un remaniement de terrains en zone à bâtir au sens des art. 105 ss. LATeC. Le remaniement de terrains à bâtir ainsi que la régularisation de limites doivent permettre de faire correspondre le parcellaire existant au plan d'aménagement local afin que les immeubles se prêtent à une utilisation rationnelle et conforme au droit, du point de vue de leur situation, de leur forme et de leur grandeur. Conformément à la volonté du législateur, il apparaît justifié que les propriétaires concernés puissent déduire les coûts qu'ils doivent engager pour assurer une utilisation optimale de leur terrain qui bénéficie d'une plus-value en vertu d'une mesure d'aménagement.

2.2.4 Moment du paiement de la taxe

2.2.4.1.1 Exigibilité différée

Selon le droit en vigueur, l'art. 43 de la loi sur les impôts cantonaux directs (LICD)¹³ s'applique par analogie en lien avec l'exigibilité différée. Selon l'art. 113e^{bis} al. 2 LATeC, la taxe sur la plus-value est en outre différée *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 et *c*) en cas d'aliénation d'une part de propriété par étages.

La première situation où le paiement de la taxe est reporté pour l'ensemble du montant dû est le cas où un débiteur ou une débitrice a obtenu un permis de construire dans le cadre de la procédure ordinaire, mais qu'avec celui-ci, il n'utilise le potentiel de construction que de manière négligeable. Le mot « négligeable » ne définit pas la limite à partir de laquelle les travaux autorisés déclenchent l'exigibilité de la taxe. Deux cas de figure sont envisagés par le nouvel art. 51k al. 1.

¹³ Loi sur les impôts cantonaux directs du 6 juin 2000 (RSF 631.1).

Le premier avait déjà été annoncé dans le message accompagnant le projet de loi initial : si les surfaces supplémentaires obtenues par le biais des permis de construire octroyés ne dépassent pas le 10 % des SUP déjà légalisées sur le bien-fonds considéré. Par rapport au projet qui a été mis en consultation, le Conseil d'Etat décide d'augmenter le seuil à 20 %, correspondant à une utilisation qui peut encore être qualifiée de négligeable. La date de référence pour les surfaces supplémentaires obtenues par le biais des permis de construire est celle de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement.

Par SUP, on entend la partie de la surface utile qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble. C'est-à-dire toutes surfaces qui servent à l'habitation, comme les chambres, la cuisine et les salles de bains. Les buanderies, les greniers et caves, les garages, les locaux à poubelles, etc. sont considérés comme des surfaces utiles secondaires et ne sont pas déterminants. Les SUP obtenues depuis la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement sont additionnées au fur et à mesure des permis de construire octroyés. Dès que le seuil de 20 % de SUP est dépassé, la taxe sur la plus-value devient exigible. Un permis de construire ne pourra donc pas être considéré indépendamment des autres. Pour prendre un exemple simple en relation avec un bâtiment existant, si le premier permis de construire subséquent à la mesure d'aménagement (p.ex. une augmentation d'indice) conduit à une augmentation de 8 % de la SUP de référence, cette autorisation ne déclenche pas l'exigibilité de la taxe. Si 15 % de SUP supplémentaires sont autorisés par la suite, l'augmentation totale se monte à 23 % de SUP, de sorte que l'entrée en force du deuxième permis de construire déclenchera l'exigibilité de la taxe.

Le deuxième cas de figure entrant dans la notion d'utilisation négligeable du potentiel de construction se rapporte aux travaux qui portent uniquement sur l'assainissement et/ou l'amélioration énergétique du bâtiment. Cette exception présente une logique similaire à l'exception prévue par l'art. 83a ReLATeC, en relation avec les distances applicables en cas de travaux d'assainissement de bâtiments.

Pour le deuxième cas d'exigibilité différée prévu par l'art. 113e^{bis} al. 2 let. b LATeC¹⁴, aucune disposition supplémentaire n'est nécessaire dans le ReLATeC.

Conformément à l'art. 113e^{bis} al. 2 let. c LATeC, la vente d'une part de propriété par étage (PPE) ne déclenche pas le paiement de la taxe qui est donc dans ce cas reportée. Prenons l'exemple du bien-fonds du ou de la propriétaire A qui se trouve dans une zone résidentielle à moyenne densité et passe en zone centre, ce qui a pour conséquence de l'assujettir à la taxe sur la plus-value (changement d'affectation). Sur ce bien-fonds se trouve un immeuble d'habitation collective de six appartements. Si A vend son bien-fonds à B, cette opération déclenche le paiement de la taxe. En revanche, si A décide de constituer des PPE sur l'immeuble collectif et vend les PPE par étapes, cela ne déclenchera pas la taxe selon l'art. 113e^{bis} al. 2 let. c LATeC, car chaque vente de PEE a pour effet de reporter le paiement de la taxe. Bien qu'au final, dans les deux cas de figure, le bien-fonds est aliéné dans son entièreté, dans le cas de la vente du bien-fonds, A doit payer la taxe, mais dans le cas de ventes de PPE, ce paiement serait reporté, ce qui a pour effet de créer une inégalité de traitement. Par conséquent, il est proposé de prévoir à l'art. 51k al. 2 que le report de l'exigibilité de la taxe dans le cas de ventes de PPE ne s'applique pas si ces ventes équivalent à l'aliénation de l'immeuble tout entier. Il s'agit ici d'éviter d'éventuels abus de droit.

2.2.5 Modification du règlement concernant la Commission d'acquisitions des immeubles

Selon les anciennes dispositions de la LATeC, l'autorité compétente pour procéder à l'estimation la plus-value était la Commission d'acquisitions des immeubles (CAI). Etant donné qu'en vertu de la modification de la LATeC, cette compétence est transférée au SCC dès le 1^{er} octobre 2023, le règlement concernant la CAI¹⁵ doit être modifié pour tenir compte de ce changement. Les autres articles du règlement sont modifiés pour assurer le langage épïcène. Etant donné le caractère mineur de ces modifications, ces dispositions ne font pas l'objet d'un commentaire dans le chapitre 3.

¹⁴ Cas d'un permis de construire octroyé pour une construction ou une installation qui est nécessaire à une exploitation agricole et prévue sur un bien-fonds assujetti à la législation sur le droit foncier rural.

¹⁵ RSF 122.93.12.

3 Obligation et dispense de permis

3.1 Consultation externe

La totalité des intervenants a salué l'effort d'assouplissement des dispositions relatives à l'obligation et à la dispense de permis. L'ACF, soutenue par 21 communes, a toutefois estimé qu'il conviendrait d'aller encore plus loin, en étendant la procédure d'annonce à toute une série d'objets de minime importance qui sont, selon l'avant-projet mis en consultation, soit soumis à la procédure simplifiée, soit dispensés de permis. L'ACF regrette que l'annonce ne soit pas vue comme un moyen pertinent permettant d'alléger le déroulement des procédures, tout en assurant la surveillance requise de l'autorité communale. Elle soutient que ce procédé offrirait tout de même la garantie aux communes d'avoir un regard sur leur territoire, en particulier lorsqu'il s'agit d'objets dispensés de l'obligation de permis de construire, mais soumis au respect de conditions strictes en matière de distances et de volumétrie. A ses yeux, pour de tels objets, un contrôle semble nécessaire et pertinent afin de s'assurer qu'ils répondent aux conditions posées pour être libérées de l'obligation de permis de construire. Dans le même sens, l'ACF et Le Centre ont demandé que des assouplissements supplémentaires soient prévus pour les travaux liés à l'amélioration ou à l'assainissement énergétiques des bâtiments. Plusieurs incohérences et renvois erronés ont par ailleurs été relevés par certains intervenants.

Le Conseil d'Etat choisit de ne pas étendre la procédure d'annonce pour les motifs exposés au point 3.2. En revanche, il est conscient, notamment sur la base des constats faits dans la pratique par les requérants et les communes, que la procédure simplifiée représente actuellement une complexité trop grande et une charge administrative trop lourde par rapport à l'objectif qu'elle vise, à savoir d'offrir une procédure allégée pour des objets de moindre importance. De ce fait, il prend note que la DIME prépare des mesures concrètes pour alléger les formalités administratives de la procédure simplifiée, en agissant notamment au niveau des formulaires et de la consultation des services.

3.2 Généralités

La possibilité de simplifier le traitement des objets de moindre importance passe par la recherche de solutions pour alléger la procédure qui leur est applicable. La question de l'obligation et de la dispense de permis doit être examinée en relation avec l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)¹⁶ qui dispose qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. La disposition légale a donné lieu à une abondante jurisprudence qui s'est appliquée au fil des années à délimiter les contours de l'obligation de construire. Les cantons ne peuvent dispenser d'autorisation ce qui relève de cet alinéa ; ils peuvent toutefois assujettir à autorisation des projets qui en sont exempts¹⁷. La marge de manœuvre des cantons pour dispenser certains ouvrages et travaux de l'obligation de permis est donc relativement faible. Cela étant dit, il faut constater que les objets dispensés de l'obligation de permis varient d'un canton à l'autre et qu'il n'existe donc pas une véritable uniformité dans l'application de l'art. 22 al. 1 LAT, le critère commun entre les différentes solutions cantonales se rapportant au faible impact des ouvrages concernés sur leur environnement immédiat et le voisinage.

L'art. 22 al. 1 LAT peut être complété par une disposition de droit cantonal, pour autant que celle-ci ne lui soit pas contraire (art. 49 Cst). Conformément à l'art. 135 LATeC, sont soumises à l'obligation d'un permis de construire toutes les constructions et installations conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, en chargeant les réseaux d'équipement ou en étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement. En vertu de la jurisprudence, sont assimilés à des constructions tous les bâtiments ou objets analogues en surface ou en souterrain, de même que les constructions mobilières, y compris les abris mobiles installés pour un temps non négligeable en un lieu fixe.

¹⁶ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, RS 700.

¹⁷ Alexander Ruch, in Commentaire pratique LAT: Autorisation de construire, protection juridique et procédure, EspaceSuisse 2020, Art. 22 N. 31.

Les critères essentiels pour savoir si une petite construction est soumise ou non à l'obligation de construire sont, en particulier, le type et la sensibilité de l'environnement au sein duquel le projet doit être réalisé¹⁸. Cela justifie notamment que l'on puisse exiger que certaines constructions et installations de moindre importance puissent être assujetties à l'obligation de permis lorsqu'il est prévu de les implanter hors de la zone à bâtir (soit en zone inconstructible) et de les en dispenser lorsqu'elles sont prévues à l'intérieur de celle-ci.

Selon le Tribunal fédéral, un projet est considéré comme suffisamment significatif pour être soumis à une procédure d'autorisation si la réalisation ou la modification de la construction ou de l'installation entraîne, selon le cours ordinaire des choses, des conséquences telles qu'il est dans l'intérêt public ou de voisins qu'un contrôle préalable soit effectué¹⁹. Il s'agit là d'un critère qui a certainement guidé les cantons dans les solutions variées qu'ils ont adoptées dans leur législation pour prévoir la liste des objets dispensés de permis.

A relever que plusieurs cantons prévoient une procédure d'annonce pour certaines constructions et installations de faible importance, une procédure qui permet à l'autorité compétente (en général, la commune) d'accepter une installation sans que celle-ci fasse l'objet d'une publication, soit de manière formelle (par le biais d'une décision) soit de manière tacite, le projet étant considéré comme « autorisé » si l'autorité ne donne pas une information contraire au requérant ou à la requérante dans un certain délai fixé par le droit cantonal. Le canton de Fribourg prévoit une telle procédure d'annonce auprès de la commune dans deux cas de figure :

- > à l'art. 85 al. 3 ReLATeC, pour les installations solaires moyennant le respect d'exigences en lien avec leur intégration à la toiture, ceci en application du droit fédéral (art. 18a LAT et 32a OAT²⁰) ;
- > à l'art. 85 al. 4 ReLATeC, pour les changements d'utilisation au sens de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur les résidences secondaires²¹.

Pour être complet, on mentionnera que l'art. 87a ReLATeC prévoit également une procédure d'annonce particulière, soit auprès du Service de l'environnement et avec un accord formel de la part de celui-ci, pour les modifications mineures sur les stations émettrices pour téléphonie mobile.

Il est choisi de ne pas augmenter le nombre d'objets qui pourraient faire l'objet d'une procédure d'annonce. Premièrement, cette procédure nécessite tout de même un contrôle de la part de la commune afin de vérifier si les exigences légales requises sont remplies pour dispenser l'objet d'une véritable procédure d'autorisation, examen qui devrait en principe se faire précisément dans le cadre d'une procédure de permis. Etant donné que la procédure d'annonce est prévue de manière impérative par le droit fédéral pour les installations solaires, il y avait évidemment lieu de la reprendre au niveau cantonal pour ces mêmes objets. Il ne semble en revanche pas judicieux d'étendre une telle procédure pour d'autres ouvrages qui, à défaut d'une base légale fédérale spécifique, seraient assujettis à l'obligation de permis au sens de l'art. 22 al. 1 LAT et devraient donc faire l'objet non seulement d'une publication ou d'une information aux voisins intéressés, mais aussi d'un contrôle de la part de la commune. Des divergences d'interprétation entre les propriétaires et les communes, mais aussi d'une commune à l'autre, de même que des conflits juridiques supplémentaires avec les voisins de ces installations seraient à attendre. De même, il n'y aurait pas de sens de prévoir une procédure d'annonce pour des objets qui pourraient être dispensés de permis en utilisant la faible marge de manœuvre donnée par le droit fédéral. Il est relevé par ailleurs que le canton ne dispose à ce jour pas d'indices concrets lui permettant de faire un bilan des effets de la procédure d'annonce en relation avec l'aménagement des installations solaires sur les toitures des bâtiments, par rapport au respect des règles d'intégration exigées par le droit fédéral. Il semble donc préférable de conserver – à l'exception des procédures d'annonce découlant d'une application du droit fédéral – la distinction claire entre les objets qui doivent suivre une procédure d'autorisation (ordinaire ou simplifiée) et ceux qui peuvent être dispensés de permis dans la mesure où ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 22 al. 1 LAT, dont les contours sont définis par la jurisprudence. En revanche, le canton garde toute latitude

¹⁸ Ruch, op. cit. Art. 22 N. 32.

¹⁹ ATF 139 II 134 consid. 5.2 p. 139 ; 1C_161/2017.

²⁰ Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000, RS 700.1.

²¹ Ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec, RS 702.1).

pour alléger la procédure d'autorisation applicable en prévoyant que certains objets actuellement soumis à la procédure ordinaire pourront désormais suivre la procédure simplifiée, laquelle, on le rappelle, n'exige pas la publication de la demande dans la feuille officielle, n'implique pas une consultation de l'ensemble des services intéressés avec un préavis de synthèse du SeCA et génère des frais de procédure réduits par rapport à la procédure ordinaire.

Le Conseil d'Etat souligne que la simplification introduite par la modification réglementaire pour les objets de moindre importance s'accompagnera d'une analyse complémentaire visant à simplifier les formulaires spécifiques exigés par le biais de l'application FRIAC dans le cadre de la procédure simplifiée. Il rejoint en ce sens l'avis exprimé par la majorité des utilisateurs et utilisatrices selon lequel le degré de complexité de certains de ces formulaires apparaît excessive par rapport au faible impact des objets en question. Cette démarche sera effectuée dans le cadre des mesures déployées en réponse aux propositions figurant dans le Rapport de synthèse élaboré par « constructionfribur.org ». Une proposition de modification de l'art. 89 ReLATEC est faite pour ancrer cette volonté de simplification.

Les allègements de procédure les plus significatifs introduits dans le ReLATEC par la présente modification portent sur les objets suivants :

- > interventions qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse du bâtiment (procédure simplifiée) ;
- > édification de murs, qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture (procédure simplifiée) ;
- > totalité des travaux en relation avec les installations de ventilation, climatisation et chauffage (procédure simplifiée) ;
- > infrastructures souterraines servant au raccordement des bâtiments au réseau de distribution principal (procédure simplifiée) ;
- > bornes de recharges pour véhicules électrique (procédure simplifiée, voire dispense de permis) ;
- > travaux d'entretien et de réparation, de manière générale, ainsi que les travaux de rénovation de façades et de toitures, y compris les travaux d'isolation des bâtiments, lorsque ceux-ci ne modifient pas sensiblement l'aspect de l'ouvrage (dispense de permis) ;
- > piscines à caractère saisonnier, démontées en fin de saison (dispense de permis) ;
- > ouvrages de moindre importance lorsqu'ils sont prévus à l'intérieur de la zone à bâtir tels que bûchers, cabanes de jardin et pergolas végétalisées de petites dimensions (dispense de permis) ;
- > installations solaires qui ne sont pas suffisamment adaptées aux toits – selon les critères fixés par le droit fédéral – ou aménagés sur les façades de bâtiments situés dans les zones d'activités (procédure d'annonce).

Par ailleurs, et à l'image de ce que font d'autres cantons²², il est prévu de régler le cas des constructions et installations mises en place de manière temporaire (en zone ou hors zone à bâtir) à des fins touristiques ou de loisir pour une durée maximale de trois mois, lesquelles sont désormais expressément dispensées de permis, pour autant qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à un intérêt public prépondérant (p.ex. protection des eaux, des milieux naturels ou des biens culturels). Les communes sont en effet régulièrement confrontées à des questionnements par rapport à l'obligation ou à la dispense de permis pour ces installations, dont l'implantation peut susciter des problèmes de voisinage (nuisances sonores, déprédations commises par les utilisateurs et utilisatrice), mais aussi conduire à des abus de la part des responsables de l'activité (étalement en surface, dans le temps, ou développement de prestations non prévues). La nouvelle disposition réglementaire permet de poser un cadre clair pour ces installations temporaires et d'assurer une égalité dans le traitement des demandes qui sont déposées à cet effet auprès des communes.

²² Voir notamment les solutions retenues par les cantons de Berne (art. 6 al. 1 let. m du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire du 22 mars 1994, RSB 725.1) et de Neuchâtel (art. 4b ch. 6 let. a du règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 16 octobre 1996, RSN 720.1, avec une durée maximale de 1 mois).

4 Commentaire des dispositions

Art. 30a

Les critères auxquels doit répondre le secteur géographique bénéficiant de la rocade au sens de l'art. 77 al. 2 LATeC reprennent ceux appliqués dans la pratique par la DIME en faisant usage de la marge de manœuvre offerte par le plan directeur cantonal pour ce type de cas, dans le respect des exigences usuelles minimales en matière d'urbanisation (continuité de la zone à bâtir légalisée existante, niveau minimum de desserte en transports publics et indice brut d'utilisation du sol minimal de 1). Le fait que ces critères soient définis dans le ReLATeC permettra de faciliter leur adaptation en cas d'évolution des principes définis dans le plan directeur cantonal et de la jurisprudence²³.

Art. 51^{bis}

Il n'y a pas lieu de maintenir l'inscription de la mention au registre foncier après le paiement de la taxe, de même lorsque le SCC conclut lors de l'estimation que la plus-value est inférieure à 20 000 francs et que le terrain doit donc être exempté de cette taxe (art. 113h al. 3 LATeC). Le maintien de la mention peut conduire à des confusions voire créer des désavantages pour le propriétaire dans le cadre d'une vente prévue. Il est donc nécessaire de prévoir dans le ReLATeC que la mention doit être radiée dans ces deux cas de figure. Etant donné que le SCC sera désormais l'autorité compétente pour le processus de taxation et qu'il s'occupe déjà de la perception de la taxe, il se justifie qu'il demande la radiation de la mention avec l'accord de la DIME. Cette adaptation évitera aux deux autorités concernées de procéder à un échange d'information superflu.

Art. 51^{ter}

Il est renvoyé aux commentaires détaillés figurant dans le point 2.2.3 en relation avec les différentes propositions formulées dans le cadre de la consultation externe.

Art. 51a al. 1

Il convient d'adapter le titre ainsi que de supprimer l'explication entre parenthèses pour éviter les malentendus compte tenu de l'introduction de la taxe communale.

Art. 51b

Il convient d'adapter le titre compte tenu de l'introduction de la taxe communale.

Art. 51b^{bis}

Les montants concernés représentent les charges effectives découlant des nouvelles tâches attribuées aux services concernés (SCC et SeCA) et des ressources nécessaires pour les effectuer. Ils apparaîtront dans les comptes de l'Etat.

Art. 51c al. 3

Il convient d'adapter le titre compte tenu de l'introduction de la taxe communale. De plus, comme développé supra ch. 2.2.2, le SCC s'occupe de la perception de la taxe cantonale ainsi que du versement de la part due aux communes dotées d'un règlement, raison pour laquelle il est nécessaire d'adapter ce point dans le ReLATeC.

Art. 51d al. 1

Il convient d'adapter le titre compte tenu de l'introduction de la taxe communale. De plus, comme développé supra ch. 2.2.1, il est nécessaire de supprimer le mot « définitive » et reformuler la phrase conformément à la disposition légale modifiée.

Art. 51e al. 1

Il est nécessaire de préciser dans l'al. 1 que le financement de ces objets est assuré par le Fonds cantonal.

²³ Message 2023-DAEC-8, p. 5.

Art. 51i

Voir ch. 2.2.2.

Art. 51j

Al. 1

Selon l'art. 113a^{bis} al. 2 LATeC, la Direction procède à une première inscription de la mention au registre foncier indiquant que l'immeuble concerné est soumis à la taxe sur la plus-value, ceci afin d'assurer sécurité juridique et transparence pour les futurs acquéreurs. Toutefois, la loi ne précise pas les opérations qui doivent être effectuées en fonction de l'évolution de la situation juridique. Ainsi, lors d'une division parcellaire, le registre foncier fait reporter la mention sur la surface des nouveaux biens-fonds assujettie à la taxe sur la plus-value. Pour assurer le suivi des biens-fonds assujettis à la taxe, il convient que les registres fonciers informent la Direction et le SCC des modifications parcellaires sur des biens-fonds faisant l'objet de la mention. A relever que dans le cas où le nouveau bien-fonds créé par le biais d'une telle modification n'est pas assujetti à la taxe et où le report de la mention sur ce bien-fonds ne doit donc pas être effectué, le ou la géomètre doit s'adresser à la DIME pour que celle-ci donne son accord.

Al. 2

Lorsque la décision relative à la taxe sur la plus-value entre en force, elle doit encore être exigible pour permettre au SCC de facturer le montant à la personne débitrice. Le service qui est compétent pour la perception de la taxe a besoin de toutes les informations concernant le bien-fonds en relation avec les actes juridiques qui peuvent déclencher le paiement de la taxe. Le fait que le Registre foncier doive notifier au SCC les transferts de propriété d'immeuble est déjà prévu par la loi. Toutefois, il convient de prévoir dans le ReLATeC une disposition similaire en relation avec le SeCA dans la mesure où celui-ci est tenu de communiquer au SCC les informations pertinentes au sujet des permis de construire qui pourraient déclencher le paiement de la taxe. L'art. 113dbis al. 3 let. b LATeC constitue la base légale nécessaire pour le transfert des données figurant dans les dossiers de permis de construire.

Art. 51k

Il est renvoyé aux commentaires figurant dans le point 2.2.5.1.1.

Art. 51l

Conformément à l'art. 113g al. 1 LATeC, le SCC procède à l'inscription de l'hypothèque légale après l'entrée en force de la décision de taxation ainsi qu'à sa radiation après le paiement complet de la taxe. Le nouveau droit prévoit que la taxe sur la plus-value due pour l'entier d'un bien-fonds est payable au prorata des parcelles construites ou aliénées lorsque le bien-fonds considéré a fait l'objet d'une division. Prenons l'exemple d'un ou d'une propriétaire dont le bien-fonds de 1000 m² est soumis à la taxe sur la plus-value, pour un montant de 80 000 francs. Si le ou la propriétaire divise ce bien-fonds en deux terrains de surface identique, soit de 500 m², et s'il ou elle construit sur un de ces deux biens-fonds, il ou elle devra payer une taxe de 40 000 francs et non la taxe globale. Pour que l'hypothèque légale corresponde au montant de 40 000 francs et ne charge pas de manière excessive les biens-fonds ainsi nouvellement constitués, elle doit être mise à jour lors d'une division parcellaire.

La taxe est également payable au prorata des parts de propriété collective aliénées. Autrement dit, si des propriétaires A et B possèdent un bien-fonds en copropriété de ½ et que seul-e le ou la propriétaire A vend sa part, il ou elle doit payer la moitié de la taxe et non la totalité. Étant donné qu'à ce moment-là, le montant de la taxe sera réduit de moitié, il se justifie également de mettre à jour l'hypothèque légale. Il convient donc de prévoir que le SCC requiert auprès du registre foncier la mise à jour du montant de l'hypothèque légale en cas d'exigibilité partielle.

Art. 84 al. 1 let. b

Il convient au préalable de souligner de manière générale que la procédure simplifiée ne peut être utilisée que si les travaux envisagés se limitent aux objets mentionnés à l'art. 85 ReLATeC. Si une demande de permis porte sur des travaux de plus grande ampleur – comprenant notamment des objets de moindre importance – ou d'une autre nature, c'est bien la procédure ordinaire de permis qui doit être suivie. Le critère général de distinction entre la procédure ordinaire et la procédure simplifiée est que les travaux modifiant les surfaces utiles principales (habitation, travail) et

ceux qui ont une importance significative (par rapport à un bâtiment, au site, à l'environnement) suivent la procédure ordinaire tandis que les travaux modifiant les surfaces utiles secondaires et ceux relatifs à des ouvrages de peu d'importance suivent la procédure simplifiée (les cas de dispense de permis étant réservés).

L'actuel art. 84 al. 1 let. b ReLATEC dispose que les réparations et transformations d'un bâtiment doivent suivre la procédure ordinaire lorsqu'elles en modifient la structure. Si l'on peut comprendre qu'une procédure ordinaire soit suivie lorsqu'une intervention est susceptible de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse, compte tenu des enjeux liés à la résistance du bâtiment, avec la nécessité notamment de faire appel à un mandataire qualifié pour la constitution du dossier de demande de permis, il n'en est pas de même pour les travaux qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité dudit bâtiment, raison pour laquelle l'art. 84 al. 1 let. b est modifié et l'art. 85 al. 1 b1 introduit. Cette modification permet de faire une distinction de procédure en fonction du caractère sensible ou non des travaux de réparations et de transformation de bâtiment. Elle a notamment pour conséquence que la création d'une ouverture dans un mur porteur pourra suivre la procédure simplifiée. Au surplus, pour lever toute incohérence avec la lettre c de l'art. 84 al. 1 (changement d'affectation susceptibles de porter atteinte à l'environnement) et les lettres b1 (transformations intérieures non susceptibles de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse d'un bâtiment) et c (changements d'affectation sans travaux ni susceptibles de porter atteinte à l'environnement) de l'art. 85 al. 1, la mention de la modification de l'affectation des locaux est supprimée dans l'art. 84 al. 1 b.

Art. 84 al. 1 let. d

Etant donné que l'application FRIAC propose automatiquement une sélection des services à consulter par la commune dans le cadre de la procédure simplifiée, un contrôle étatique des travaux liés aux installations de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, ainsi que des équipements qui leur sont liés, peut être assuré dans le cadre de cette procédure. Si l'intérêt public poursuivi par la législation sur l'énergie nécessite que ces travaux fassent l'objet d'un contrôle préalable, il semble aujourd'hui excessif de leur faire suivre une procédure ordinaire de permis, impliquant une mise à l'enquête publique obligatoire avec publication dans la Feuille officielle alors que ces travaux n'ont en principe pas d'incidence pour les tiers. Cette simplification permettra un traitement accéléré des demandes portant sur ces installations et une réduction des émoluments. Les art. 84 al. 1 let. c et 85 al. 1 let. d sont adaptés en conséquence.

Art. 84 al. 1 let f

Les art. 84 al. 1 let. f et 85 al. 1 let. a ReLATEC en vigueur déterminent la procédure à suivre pour les murs de soutènement en fonction de leur hauteur par rapport au terrain naturel. La procédure ordinaire doit ainsi être suivie lorsque cette hauteur dépasse une hauteur de 1,20 m, la procédure simplifiée étant applicable pour murs dont la hauteur ne dépasse pas cette valeur. Dans une optique de simplification de la procédure pour des ouvrages techniques, il se justifie de soumettre à la procédure simplifiée l'ensemble des murs, qu'ils soient de clôture ou de soutènement, en incluant les mouvements de terre qui sont liés à leur réalisation. L'art. 84 al. 1 let. i ReLATEC, qui exige la procédure ordinaire pour toute installation et tous travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol ou l'aspect d'un paysage, d'un lieu ou d'un quartier, demeure applicable si l'impact d'un mur ou les travaux qu'il implique apparaissent trop conséquents. Pour éviter toute confusion, le terme de « mur » est supprimé de cette lettre, de sorte qu'elle ne fait plus référence qu'aux parois parophones qui couvrent toute sortes d'installations de même type avec des compositions et des matérialités différentes.

Art. 84 al. 1 let. i

Compte tenu de la modification de l'art. 84 al. 1 let. f, qui assujettit l'ensemble des murs à la procédure simplifiée, tout en s'inscrivant dans une logique d'allègement pour les ouvrages de moindre importance, il n'y a plus lieu de réserver l'application de l'art. 85 al. 1 let. a, raison pour laquelle cette référence est supprimée. L'application de cette lettre demeure toujours réservée si l'édification de murs et les mouvements de terre qui leur sont liés devait représenter un impact trop important sur le sol, le paysage ou le site environnants.

Art. 84 al. 1 let. k

Cette modification découle de la volonté de soumettre les réservoirs de récupération d'eau de pluie à la procédure simplifiée (art. 85 al. 1 let. j), voire de les dispenser de permis s'ils ne dépassent pas une certaine dimension (art. 87 al. 1 let. e2 ch. 1).

Art. 85 al. 1 let. a

Il est envoyé au commentaire de l'art. 84 al. 1 let. f concernant l'édification des murs de tous genres, en précisant que les clôtures seront désormais également soumises à la procédure simplifiée, à l'exception des clôtures en treillis implantés à l'intérieur de la zone à bâtir qui seront dispensées de permis en application de l'art. 87 al. 1 let. e2 ch. 3. Il s'agit ici de clarifier la pratique par rapport à ces ouvrages qui donnent lieu aujourd'hui à des divergences d'interprétation concernant la procédure qui leur applicable ou le fait qu'elles soient dispensées de permis (si l'on se réfère à l'art. 87 al. 1 let. d, lequel est abrogé²⁴).

Art. 85 al. 1 let. b1

Cette modification résulte de celle de l'art. 84 al. 1 let. b.

Art. 85 al. 1 let. d

Cette modification résulte de celle de l'art. 84 al. 1 let. d.

Art. 85 al. 1 let. d1

La pratique montre qu'il est disproportionné de faire suivre une procédure ordinaire aux infrastructures souterraines qui servent au raccordement des bâtiments au réseau de distribution principal, alors que de tels travaux sont d'ordre purement technique et ne touchent en principe pas les tiers. A préciser que la consultation du Service de l'environnement (SEn) sera automatiquement proposée à l'autorité communale par le biais de FRIAC. Par ailleurs, l'application de la loi fédérale sur les installations électriques demeure réservée.

Art. 85 al. 1 let. e

L'art. 85 al. 1 let. e en vigueur demande que toute installation sanitaire fasse l'objet d'une procédure simplifiée. Par ailleurs, lorsque les travaux portent sur l'aménagement d'une nouvelle cuisine, impliquant un changement d'affectation avec travaux, ils doivent suivre la procédure ordinaire (en vertu de l'art. 84 al.1 let. b en vigueur), ce qui semble excessif s'agissant de travaux d'ordre technique qui n'a pas d'effet pour les tiers. Etant donné que les changements d'affectation (transformations intérieures) n'étant pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse d'un bâtiment sont désormais exclusivement soumis à la procédure simplifiée en application de l'art. 85 al. 1 let. b1, il n'y a pas d'utilité à maintenir la lettre e de l'art. 85 al.1 qui est donc supprimée.

Art. 85 al. 1 let. f1

L'augmentation constante du nombre de véhicules électriques s'accompagne de la nécessité d'équiper les bâtiments avec des bornes de recharge destinés à leur alimentation. Il convient de faciliter l'installations de tels objets en les soumettant à une procédure simplifiée lorsqu'elles sont publiques ou en relation avec un bâtiment d'habitation collective au sens de l'art. 57 ReLATEC (compte tenu de l'ampérage et de la relation avec les locaux communs), mais en les dispensant de permis lorsqu'ils sont prévus en relation avec une habitation individuelle au sens des art. 55 et 56 ReLATEC (voir à ce sujet l'art. 87 al. 1 let. b1).

Art. 85 al. 1 let. j

Quand bien même la liste des objets mentionnés à l'art. 85 al. 1 let. j en vigueur n'est pas exhaustive (« telles que... ») et laisse donc une certaine marge d'appréciation à l'autorité communale (qui, en cas de doute, peut prendre l'avis de la préfecture en vertu de l'art. 85 al. 2), la pratique montre que cette disposition réglementaire fixe un cadre suffisant pour déterminer la procédure d'autorisation à suivre et ne présente donc pas de problème particulier. Il semble par ailleurs

²⁴ Voir commentaire p. 14.

inutile de compléter davantage cette liste étant donné que les types de constructions et installations de peu d'importance qui ne sont pas utilisées ni utilisables pour l'habitation et le travail sont innombrables. Sont toutefois désormais mentionnés les pergolas, les bûchers et les réservoirs de récupération d'eau de pluie qui sont très souvent aménagés de manière isolée et soumis à autorisation en application de l'art. 22 LAT. Une exception est toutefois introduite pour les bûchers, les pergolas végétalisées et les réservoirs de récupération d'eau de pluie d'une emprise maximale au sol de 6 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m qui sont nouvellement dispensés de permis lorsqu'ils sont prévus à l'intérieur de la zone à bâtir, au sens de l'art. 87 al. 1 let. e2 ch. 1 et 2.

Art. 87 al. 1 let. b

La procédure à suivre pour les piscines privées a fait débat au cours de ces dernières années dans le canton de Fribourg. Elle a notamment fait l'objet d'une clarification par le Conseil d'Etat dans sa réponse à la question Clément/Cotting²⁵. Il y a précisé qu'à teneur de l'art. 85 al. 1 let. f ReLATeC en vigueur, les piscines privées étaient soumises à autorisation (en l'occurrence selon la procédure simplifiée), même si elles étaient non couvertes et non chauffées et démontables, du moment qu'elles étaient dotées d'un circuit de traitement d'eau, ceci compte tenu du fait que ce type de système génère des nuisances sonores justifiant un contrôle préalable en prenant considération l'intérêt des voisins. Se ralliant à une proposition émanant de la Conférence des préfets dans le cadre de la consultation externe afin de clarifier la pratique en la matière, le Conseil d'Etat retient toutefois que le critère décisif pour l'assujettissement des piscines à une procédure d'autorisation devrait être celui de leur caractère permanent ou non. Il décide donc de modifier cette disposition en prévoyant que les piscines à caractère saisonnier, démontées en fin de saison seront désormais dispensées de permis. Si une commune constate qu'une piscine n'est pas démontée à la fin de la saison, elle pourra exiger que le propriétaire dépose une demande de permis selon la procédure simplifiée (art. 85 al. 1 let. j).

Art. 87 al. 1 let. b1

Il est renvoyé au commentaire de l'art. 85 al. 1 let. f1.

Art. 87 al. 1 let. c1

Les communes et le SeCA sont occasionnellement saisis de questions portant sur la procédure à suivre pour les croix sommitales ainsi que sur l'admissibilité de celles-ci. En vertu de la pratique actuelle, ces objets sont soumis à autorisation selon la procédure simplifiée et leur implantation hors de la zone à bâtir doit être considérée comme étant imposée par sa destination au sens de l'art. 24 LAT pour être autorisée. On peut toutefois légitimement s'interroger sur la nécessité de soumettre à une procédure de permis de tels objets compte tenu de leur simplicité et de leur faible impact (voire quasi inexistant) sur le paysage lorsqu'ils restent bien sûr de dimensions raisonnables et ne se situent pas dans des endroits sensibles du point de vue paysager. Le fait que les croix sommitales revêtent un aspect symbolique marqué, à caractère religieux, ne semble toutefois pas justifier à lui seul un contrôle préalable de la part de la collectivité au sens de l'art. 22 LAT et de la jurisprudence y relative. Il semble donc raisonnable d'exempter ce type d'ouvrage d'une procédure d'autorisation, à condition qu'une hauteur maximale de 2 mètres soit respectée²⁶.

Art. 87 al. 1 let. d

Selon l'art. 87 al. 1 let. d en vigueur, les clôtures sont dispensées de permis. Si la présente modification prévoit le maintien de cette possibilité pour les clôtures en treillis (métallique ou en bois) à l'intérieur des zones à bâtir (art. 87 al. 1 let. e2 ch. 3), il ressort de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral²⁷ reprise récemment par le Tribunal cantonal²⁸ qu'en dehors de la zone à bâtir, que les clôtures implantées hors de la zone à bâtir sont soumises à l'obligation de permis.

²⁵ 2022-CE-40.

²⁶ Une solution similaire est prévue dans le canton des Grisons (Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, 801.110),

²⁷ ATF 118 Ib 49.

²⁸ ATC 602 2021 196 du 23 mars 2022.

Art. 87 al. 1 let. e1

Le caractère durable d'une construction ou installation est un des critères de base qui justifient de la soumettre à une obligation de construire²⁹. Dans la pratique, il n'est toutefois pas aisé de déterminer à partir de combien de temps un ouvrage implanté de manière temporaire. Il s'agit également de tenir compte des nuisances liées à son utilisation, que ce soit en lien avec des intérêts publics (p.ex. protection des eaux, de la forêt, des biens culturels), d'autres règles de police ou par rapport au voisinage (nuisances olfactives, sonores)³⁰. Ces questions se posent de manière accrue pour les constructions et installations mises en place de manière limitée dans le temps à des fins touristiques ou de loisir (p.ex. stands ou installations particulières pour de la restauration, patinoire publique en ville, et autres expositions ou manifestations). Dans ce contexte, une durée maximale de trois mois, correspondant à la durée d'une saison de l'année, paraît à cet égard raisonnable et appropriée pour admettre une dispense de permis en relation avec ce type d'activités temporaires (ch. 4). Ce critère retenu par la jurisprudence fédérale³¹ permet d'introduire une limite claire dans le temps et de poser un cadre nécessaire pour des manifestations certes bienvenues sous l'angle de la vie culturelle et sociale, ainsi que pour le tourisme, mais dont l'impact et les nuisances ne peuvent pas être totalement ignorés. Si l'installation devait être reconduite plusieurs années au même endroit, elle revêtirait alors un caractère durable et devrait donc être soumise à une procédure d'autorisation en bonne et due forme.

Art. 87 al. 1 let. e2

Compte tenu de la volonté d'alléger la procédure d'autorisation pour des objets de moindre importance et dans les limites de ce que permet l'art. 22 LAT, au vu de solutions similaires prévues par d'autres cantons³², il est proposé de dispenser de permis toute une série d'ouvrages qui ne nécessitent pas de contrôle préalable particulier étant donné qu'ils se situent à l'intérieur de la zone constructible et que leur impact peut être considéré comme insignifiant.

Les bûchers, cabanons de jardin, serres privées ainsi que les réservoirs de récupération d'eau de pluie d'une emprise au sol maximale de 6 m² et d'une hauteur totale maximale de 2,50 mètres peuvent ainsi être dispensés de permis lorsqu'ils se situent à l'intérieur de la zone à bâtir, de même que les pergolas végétalisées de 12 m² au maximum et d'une hauteur totale maximale de 2,50 mètres. Afin d'éviter des conflits de voisinage, il est exigé en plus que ces objets soient implantés à une distance du fonds voisin correspondant au minimum à la moitié de leur hauteur (ch. 1 et 2). Si ces exigences (dimensions, distance à la limite) ne sont pas respectées, ces objets devront suivre la procédure simplifiée en vertu de l'art. 85 al. 1 let. j.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il appartient aux communes de procéder aux contrôles nécessaires conformément à l'art. 165 LATeC pour s'assurer que les propriétaires respectent les exigences du droit cantonal. Si tel n'est pas le cas, la commune pourra exiger le dépôt d'une demande de permis. A défaut d'un contrôle par l'autorité, les voisins peuvent également intervenir auprès de la commune, laquelle pourra vérifier si les critères clairs de cette disposition sont respectés. La disposition réglementaire se réfère à la notion de hauteur totale qui doit donc être effectivement calculée selon la définition de l'AIHC³³, soit depuis le terrain naturel.

S'agissant de la question de la comptabilisation ou non des surfaces de ces ouvrages lorsqu'ils sont fermés de toutes parts, le Conseil d'Etat souligne qu'il n'est pas possible d'introduire dans une ordonnance une disposition prévoyant une exception à la définition claire de l'AIHC concernant le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS). Il estime

²⁹ Cf. 2.2, p. 8.

³⁰ RUCH, op. cit. Art. 22 N. 35 s.

³¹ 1C_184/2007, consid. 6.5).

³² Voir notamment les solutions différenciées prévues par les cantons de Neuchâtel (art. 4b du règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 16 octobre 1996, RSN 720.1), Berne (art. 6 et 7 du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire du 22 mars 1994, RSB 725.1), Vaud (art. 68a du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986, 700.11.1), Argovie (Art. 49 Bauverordnung vom 25 mai 2011, SAR 713.121), Grisons (Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24.05.2005, BR 801.110), Lucerne (Art. 54 Planungs- und Bauverordnung vom 29.10.2013, SRL Nr. 736) ou Zürich (Art. 1 et 2a Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997, 700.6).

³³ Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005, RSF 710.7.

toutefois qu'avec une emprise au sol maximale de 6m², l'incidence de ces petites constructions sur le respect de l'IBUS sera négligeable. Des calculs à titre d'exemples théoriques effectués sur des parcelles d'une surface de 500 m² et plus, auxquelles s'appliquent des valeurs d'IBUS de 0,6 et plus montrent que l'ajout de telles surfaces négligeables ne conduit la plupart du temps qu'à un dépassement admissible de l'IBUS en vertu de la jurisprudence cantonale (soit p.ex. à 0,60999).

S'agissant des clôtures en treillis (métallique ou en bois), il est renvoyé au commentaire de l'art. 87 al. 1 let. d. La notion de « en treillis » paraît préférable à l'adjectif « ajouré » qui a suscité quelques interrogations dans le cadre de la consultation externe.

Art. 87 al. 1 let. g

En vertu de l'art. 18a al. 2 LAT, le droit cantonal peut désigner des types déterminés de zones à bâtir où l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires – qui ne sont pas suffisamment adaptés aux toits – peuvent aussi être dispensées d'autorisation et suivre simplement une procédure d'annonce. Il s'agit en premier lieu des zones d'activités³⁴. Dans l'objectif de favoriser autant que possible l'aménagement des installations solaires sur des bâtiments, il convient aujourd'hui de faire usage de cette possibilité. La volonté de soumettre à la procédure d'annonce dans les zones d'activités des installations solaires qui ne sont suffisamment adaptées aux toits selon les critères fixés par le droit fédéral ou qui sont aménagées en façade se fonde donc directement sur cette disposition fédérale.

Art. 87 al. 2

Il se justifie de compléter l'art. 87 al. 2 ReLATEC en vigueur par d'autres critères exigeant qu'une procédure simplifiée de permis soit suivie pour les objets énumérés à l'al. 1 let. b à e2 de cette disposition compte tenu notamment de la mention d'une dispense de permis pour les constructions et installations mises en face de façon temporaire à des fins touristiques ou de loisir pour une durée maximale de trois mois. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'art. 22 al. 3 LAT qui prévoit une réserve générale du droit fédéral et cantonal spécial dont l'application nécessite un contrôle préalable de la part des autorités (en l'occurrence les communes) par le biais d'une procédure d'autorisation (en l'occurrence la procédure simplifiée dans laquelle les services intéressés doivent être consultés)³⁵. Doivent être pris en compte les intérêts publics liés à la protection des eaux, de la forêt, de la faune, des objets naturels, aux routes publiques et à la sécurité routière (en application de la nouvelle loi sur la mobilité³⁶), ainsi qu'à la protection des biens culturels qui sont susceptibles d'être atteints même lorsque ces objets se situent à l'intérieur de la zone à bâtir.

Art. 87 al. 3

Il est renvoyé au commentaire de l'art. 87 al. 1 let. g.

Art. 89 al. 4

Comme indiqué au point 3.2 (p. 12), le Conseil d'Etat souhaite prendre des mesures pour alléger autant que possible les exigences formelles ainsi que la consultation des services dans le cadre de la procédure ordinaire. En application de l'art. 89 al. 4 en vigueur, et sous réserve du respect de la législation spéciale fédérale et cantonale (en matière de protection de la nature et du paysage, des biens culturels, de l'environnement et d'énergie), la DIME a toute latitude pour alléger la teneur des formulaires spécifiques intégrés dans l'application FRIAC compte tenu du faible impact des ouvrages et travaux soumis à la procédure simplifiée. S'agissant de la consultation des services dans le cadre de cette procédure, l'art. 95 al. 1 ReLATEC prévoit que conseil communal est tenu de consulter les préavis des services et organes dont l'appréciation est nécessaire, « notamment pour les objets ou sites protégés ou recensés, pour des objets situés dans un périmètre archéologique, pour des objets situés dans des secteurs de dangers naturels, touchant aux cours d'eau et à leurs rives ou faisant l'objet d'une mesure de protection ». Même si elle n'est pas exhaustive, cette disposition signifie que la consultation des services est nécessaire lorsque des intérêts publics sont en jeu en raison de

³⁴ Intervention Diener, BO CE 2011 1181 ; voir Jäger, in Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, EspaceSuisse Schulthess, 2020, Art. 18a N. 37.

³⁵ Ruch, op. cit. Art. 22 N. 94.

³⁶ Loi sur la mobilité du 5 novembre 2021, RSF 780.1, et son règlement du 20 décembre 2022 (RMob, RSF 780.11).

l'emplacement des travaux envisagés. Elle est donc cohérente avec l'objectif d'allègement recherché, mais il appartiendra à la DIME d'examiner avec les services concernés si, de manière générale, ils sont consultés à bon escient ou non dans le cadre de la procédure simplifiée.

Art. 113a

Comme développé supra ch. 2.1.2., l'objectif est de laisser aux communes qui souhaitent se doter d'un règlement communal un certain temps pour le faire, tout en évitant qu'elles perdent des montants dues pour des mesures d'aménagement approuvées après le 1^{er} octobre 2023 et perçues avant l'entrée en vigueur du règlement communal. Dans ce cas, l'Etat conservera les montants perçus pour les mesures d'aménagement approuvées après le 1^{er} octobre 2023 et versera les sommes dues aux communes si leur règlement communal est entré en vigueur dans le délai de deux ans. On rappelle à toute fin utile que les communes dont le règlement aura été approuvé par la DIME après ce délai pourront uniquement prélever une taxe communale pour des mesures approuvées après l'entrée en vigueur dudit règlement.

5 Conséquences financières et conformité au droit supérieur

Les conséquences financières liées à l'application des nouvelles dispositions de la LATEC concernant la taxe sur la plus-value ont été identifiées de manière générale dans le cadre du rapport complémentaire de la Commission accompagnant le projet de loi bis, puis de manière détaillée par le Conseil d'Etat. Les modifications n'entraînent quant à elles pas de conséquences financières. Le principe de financement par le biais du Fonds de la plus-value est d'ores et déjà fixé par l'art. 113c al. 2 LATEC. Les règles de gestion de ce Fonds telles que définies par les art. 51a ss ReLATEC, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018, ne sont pas remises en cause par le présent projet.

Les modifications concernant l'obligation et la dispense de permis, qui ne portent que sur des questions d'ordre procédural, n'induisent pas de conséquences financières et en personnel.

La modification du ReLATEC est en outre conforme au droit supérieur et ne comporte aucune incompatibilité avec le droit européen.