

DIME/Projet du 23.11.2023

Ordonnance modifiant le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

du ...

Actes concernés (numéros RSF):

Nouveau: –

Modifié(s): 122.93.12 | **710.11**

Abrogé(s): –

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu la modification du 15 décembre 2022 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC);

Sur la proposition de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement,

Arrête:

I.

L'acte RSF [710.11](#) (Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), du 01.12.2009) est modifié comme il suit:

Art. 30a (*nouveau*)

Dispense d'examen préalable (art. 77a al. 2 LATEC)

¹ Le secteur bénéficiant d'une rocade dans la zone à bâtir doit:

a) se situer en continuité de la zone à bâtir légalisée existante;

- b) se situer dans un secteur présentant une qualité de desserte en transports publics au minimum de niveau D, et
- c) disposer d'un indice brut d'utilisation du sol (art. 130 al. 1 LATeC et ch. 8.2 annexe AIHC) fixé au minimum à 1,0 dans le règlement communal d'urbanisme ou de dispositions réglementaires permettant d'atteindre une densité équivalente.

Intitulé de section après Art. 51 (modifié)

2.5 Taxe sur la plus-value (art. 113a ss LATeC)

Art. 51^{bis} (nouveau)

Mention (art. 113a^{bis} al. 3 LATeC)

¹ La mention est radiée sur requête du Service cantonal des contributions (ci-après: le SCC), avec l'accord de la Direction:

- a) au paiement complet de la taxe sur la plus-value;
- b) si le traitement du dossier de taxation permet de conclure qu'aucune taxe n'est due.

Art. 51^{ter} (nouveau)

Estimation de la plus-value (art. 113b al. 2b LATeC)

¹ Sont considérés comme impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain selon l'article 113b al. 2b LATeC:

- a) les frais d'étude pour l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail obligatoire;
- b) les frais d'équipement de détail;
- c) les frais nécessaires afin de pouvoir respecter les exigences de l'article 3 de l'ordonnance fédérale du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites), hormis les frais susceptibles d'être indemnisés pour l'investigation, la surveillance et l'assainissement de sites pollués selon l'ordonnance fédérale relative à la taxe pour l'assainissement des sites contaminés (OTAS);
- d) les frais découlant d'un remaniement de terrains à bâtir ou d'une régularisation de limites au sens des articles 105 ss LATeC.

Art. 51a al. 1 (modifié)

Ordre de priorité du Fonds cantonal (art. 113c LATeC) (*titre médian modifié*)

¹ Le Fonds cantonal de la plus-value est destiné en premier lieu à couvrir le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle au sens de l'article 113c al. 2 let. a LATeC, à concurrence des montants disponibles.

Art. 51b

Ressources du Fonds cantonal (*titre médian modifié*)

Art. 51b^{bis} (*nouveau*)

Charges de fonctionnement

¹ Dans les charges de fonctionnement selon l'article 113c al. 2 LATeC sont notamment compris:

- a) les charges de personnel;
- b) les charges liées à l'informatique;
- c) les mandats pour l'estimation de la valeur vénale à déterminer pour calculer le montant de la taxe selon l'article 113d al. 1b LATeC.

Art. 51c al. 3 (*modifié*)

Gestion administrative et contrôle du Fonds cantonal (*titre médian modifié*)

³ Le SCC pourvoit au versement des montants dus au Fonds des améliorations foncières, au Fonds cantonal de la plus-value ainsi qu'aux communes.

Art. 51d al. 1 (*modifié*)

Financement de l'indemnité pour expropriation matérielle par le Fonds cantonal (art. 113c al. 2 let. a LATeC) (*titre médian modifié*)

¹ Les dépenses imposées aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle ne peuvent être financées par le Fonds cantonal que si les montants qui doivent être versés résultent d'une décision entrée en force de la Commission d'expropriation. L'exception figurant à l'article 113c al. 2 let. a LATeC est toutefois réservée.

Art. 51e al. 1 (*modifié*)

Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Principes (*inchangé*) [DE: (*titre médian modifié*)]

¹ Peuvent être financés par le Fonds cantonal:

... (*énumération inchangée*)

Art. 51f

Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Procédure (*inchangé*) [DE: (titre médian modifié)]

Art. 51g

Mesures d'aménagement (art. 113c al. 2 let. b à d LATeC) – Versement (*inchangé*) [DE: (titre médian modifié)]

Art. 51i (nouveau)

Règlement concernant l'affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

¹ Le règlement communal contient au moins les éléments suivants:

- a) le taux;
- b) l'affectation de la taxe.

Art. 51j (nouveau)

Communication des données (art. 113d^{bis} al. 2, 113e, 113e^{bis} LATeC)

¹ Les registres fonciers informent la Direction et le SCC des modifications parcellaires entraînant un report de la mention d'assujettissement à la taxe.

² Le SeCA annonce au SCC les cas tombant sous le coup des articles 113e al. 1 let. a et 113e^{bis} al. 2 let. a et b LATeC.

Art. 51k (nouveau)

Exigibilité différée (art. 113e^{bis} al. 2 LATeC)

¹ Dans le cas prévu par l'article 113e^{bis} al. 2 let. a LATeC, le paiement de la taxe est reporté pour l'ensemble du montant dû si:

- a) les surfaces supplémentaires obtenues par le biais des permis de construire qui ont été octroyés après la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement ne dépassent pas le 20 % des surfaces utiles principales (SUP) déjà légalisées sur le bien-fonds considéré;
- b) les travaux portent sur l'assainissement et/ou l'amélioration énergétique du bâtiment.

² Le report de l'exigibilité prévu par l'article 113e^{bis} al. 2 let. c LATeC ne s'applique pas en cas d'aliénation simultanée ou successive de parts de propriété par étage, équivalant à l'aliénation de l'immeuble tout entier.

Art. 51l (nouveau)

Hypothèque légale (art. 113g LATeC)

¹ En cas de modification parcellaire (par exemple une division de biens-fonds), sur requête du SCC, le registre foncier procède à la division de l'hypothèque et aux dégrèvements nécessaires.

² En cas d'aliénation d'une part de propriété collective et de paiement partiel de la taxe, le SCC requiert auprès du registre foncier la réduction du capital de l'hypothèque.

Art. 84 al. 1

¹ Sont soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure ordinaire:

- b) (*modifié*) les transformations susceptibles de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse d'un bâtiment ou à ses éléments dignes de protection;
- c) (*modifié*) les changements d'affectation de locaux et les modifications d'installations susceptibles de porter atteinte à l'environnement, notamment les nouvelles installations au sens de l'article 2 al. 4 let. a de l'ordonnance fédérale du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair), les installations notablement modifiées au sens de l'article 8 al. 2 et 3 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), les installations modifiées au sens de l'article 9 de l'ordonnance fédérale du 23 décembre 1999 sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), les installations soumises à l'étude d'impact sur l'environnement au sens de l'article 10a de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE) ainsi que les installations susceptibles de porter atteinte aux eaux, sous réserve l'article 85 al. 1 let. d;
- d) *Abrogé*
- f) (*modifié*) les ouvrages de génie civil tels que remblais, déblais, parois paraprones, conduites, canalisations, captages d'eau, aménagements de cours d'eau, ainsi que les accès à une route publique;
- i) (*modifié*) 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;
- k) (*modifié*) les stations-service et les distributeurs de carburants, les silos et les réservoirs de tout genre, sous réserve des articles 85 al. 1 let. j et 87 al. 1 let. e2 ch. 1;

Art. 85 al. 1

¹ Sont soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée:

- a) (*modifié*) les murs de soutènement, y compris les mouvements de terre qui sont liés à leur réalisation, les murs de clôture ainsi que les clôtures sous réserve de l'article 87 al. 1 let. e2 ch. 3;
- b) (*modifié*) les travaux de rénovation de façades et de toitures qui modifient sensiblement l'aspect de l'ouvrage;
- b1) (*nouveau*) les transformations intérieures qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité de la structure porteuse d'un bâtiment;
- d) (*modifié*) les installations de ventilation, de climatisation et de chauffage, y compris le renouvellement de système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, ainsi que les travaux qui y sont liés;
- d1) (*nouveau*) les infrastructures souterraines servant au raccordement des bâtiments au réseau de distribution principal;
- e) *Abrogé*
- fl) (*nouveau*) les bornes de recharge pour véhicules électriques sous réserve de l'article 87 al.1 let. b1;
- j) (*modifié*) les autres constructions et installations de peu d'importance qui ne sont pas utilisées ni utilisables pour l'habitation et le travail, telles qu'antennes de radio, abris pour petits animaux (poulaillers, clapiers...), garages, couverts à voitures ou places de stationnement, cabanes de jardin, bûchers, pergolas, couverts, jardins d'hiver non chauffés, biotopes, réservoirs de récupération d'eau de pluie, piscines et serres privées, sous réserve de l'article 87 al. 1 let. b et e2 ch. 1 et 2.

Art. 87 al. 1, al. 2 (*modifié*), **al. 3** (*modifié*)

¹ Ne sont pas soumis à permis de construire:

- a) (*modifié*) les travaux d'entretien et de réparation ainsi que les travaux de rénovation de façades et de toitures qui ne modifient pas sensiblement l'aspect de l'ouvrage;
- b) (*modifié*) les petites installations annexes telles qu'antennes paraboliques, terrasses de jardin non couvertes, cheminées de jardin privées, installations privées de jeux pour enfants, ainsi que les piscines à caractère saisonnier, démontées en fin de saison;
- b1) (*nouveau*) les bornes de recharge pour véhicules électriques en relation avec une habitation individuelle au sens des articles 55 et 56;
- c1) (*nouveau*) les croix sommitales d'une hauteur maximale de 2 mètres;
- d) *Abrogé*
- e1) (*nouveau*) les constructions et les installations mises en place de manière temporaire à des fins touristiques ou de loisir pour une durée maximale de trois mois;

e2) (*nouveau*) à l'intérieur de la zone à bâtir:

1. les bûchers, cabanons de jardin, réservoirs de récupération d'eau de pluie et serres privées d'une emprise au sol maximale de 6 m² et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m, pour autant qu'ils soient implantés à une distance du fonds voisin correspondant au minimum à la moitié de leur hauteur;
 2. les pergolas végétalisées de 12 m² au maximum et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m, pour autant qu'elles soient implantées à une distance du fonds voisin correspondant au minimum à la moitié de leur hauteur;
 3. les clôtures en treillis;
- g) (*nouveau*) les installations solaires aménagées sur des bâtiments situés dans les zones d'activités et qui sont soumises à la procédure d'annonce conformément à l'alinéa 3.

² La procédure simplifiée doit toutefois être suivie lorsque les constructions et installations énumérées aux lettres b à e2 sont situées:

- a) (*nouveau*) à moins de 20 mètres ou de toute autre distance légalisée, d'une zone riveraine (lac et cours d'eau), de la forêt, d'une réserve naturelle, d'un objet naturel protégé;
- b) (*nouveau*) à une distance inférieure à celle qui est applicable par rapport à une route publique en vertu de la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité;
- c) (*nouveau*) dans l'espace réservé aux eaux;
- d) (*nouveau*) dans un secteur faisant l'objet d'une mesure de protection;
- e) (*nouveau*) dans un périmètre archéologique;
- f) (*nouveau*) dans un corridor à faune;
- g) (*nouveau*) à proximité d'un bâtiment protégé.

³ Les installations solaires dispensées de permis au sens du droit fédéral ainsi que celles aménagées sur des bâtiments situés dans les zones d'activités doivent être annoncées à la commune trente jours avant le début des travaux. Les plans et documents qui doivent être joints à l'annonce sont définis dans les directives édictées par la Direction (art. 89 al. 2).

Art. 89 al. 4 (*modifié*)

⁴ La demande doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, conformément aux directives édictées par la Direction. Celle-ci veille à ce que les exigences formelles requises pour la procédure simplifiée se limitent aux informations indispensables au traitement de la demande. Les directives précisent également le nombre d'exemplaires des dossiers sur papier.

Art. 113a (*nouveau*)

Droit transitoire – Modification du xx.xx.2023 – Taxe communale

¹ Pour les mesures d'aménagement approuvées dès le 1^{er} octobre 2023, le canton verse à la commune la part de la taxe sur la plus-value qui lui est dévolue si le règlement communal sur la plus-value entre en vigueur avant le 1^{er} janvier 2026.

² Dès le 1^{er} janvier 2026, la taxe communale sur la plus-value ne peut être prélevée que sur les mesures d'aménagement approuvées après l'entrée en vigueur du règlement communal.

II.

L'acte RSF [122.93.12](#) (Règlement concernant la Commission d'acquisition des immeubles, du 28.12.1984) est modifié comme il suit:

Art. 2 al. 1, al. 2 (*modifié*)

¹ La Commission est composée de treize membres au maximum, comprenant:

- a) (*modifié*) des représentants ou des représentantes des différents régimes d'exploitation de l'agriculture;
- b) (*modifié*) des représentants ou des représentantes des milieux de l'aménagement du territoire, de la construction et de l'immobilier;
- c) (*modifié*) un ou une juriste au moins;
- d) (*modifié*) des représentants ou des représentantes de Grangeneuve et du Service des ponts et chaussées.

² Les représentants ou les représentantes de l'administration sont tenus de participer aux séances qui traitent de problèmes intéressant leur service.

Art. 3 al. 1 (*modifié*), **al. 2** (*modifié*)

¹ Le Conseil d'Etat nomme les membres et le ou la secrétaire de la Commission. Il désigne le président ou la présidente.

² La Commission désigne elle-même son vice-président ou sa vice-présidente.

Art. 5 al. 1 (*modifié*)

¹ Le président ou la présidente, le vice-président ou la vice-présidente et le ou la secrétaire constituent le bureau de la Commission.

Art. 6 al. 1 (*modifié*)

¹ Sauf exception, le ou la secrétaire est un collaborateur ou une collaboratrice de l'Etat dépendant de la Direction, par l'un de ses services.

Art. 7 al. 1 (*modifié*), **al. 2**

¹ La Commission accomplit les tâches que la loi place dans sa compétence, notamment celles que lui confie la loi sur la mobilité et le règlement sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles ainsi que celles de même nature que lui confie l'Etat par ses Directions et services.

² Dans le cadre de ses attributions:

- d) (*modifié*) elle formule des préavis quant au montant de la contribution de plus-value prélevée en application de l'article 20 de la loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles.

Art. 11 al. 1 (*modifié*)

¹ Le président ou la présidente ou le vice-président ou la vice-présidente, avec le ou la secrétaire, signent la correspondance et les documents importants.

Art. 15 al. 1 (*modifié*), **al. 2** (*modifié*)

Tâches du ou de la secrétaire (*titre médian modifié*)

¹ Le ou la secrétaire assume notamment les tâches suivantes:

- a) (*modifié*) il ou elle enregistre les mandats et prépare les dossiers à l'intention de la Commission;
- b) (*modifié*) il ou elle convoque les membres aux séances de la Commission ainsi que ceux qui sont désignés à des délégations de la Commission;
- c) (*modifié*) il ou elle tient le journal des séances de la Commission et de ses délégations, en indiquant le mandat, les éléments constatés lors des visites des lieux, les principes et références employés et les conclusions;
- d) (*modifié*) il ou elle établit, sur la base du journal, le procès-verbal des séances de la Commission et ses délégations;
- e) (*modifié*) il ou elle conserve les archives courantes et intermédiaires et la documentation nécessaire aux travaux de la Commission;

- f) *(modifié)* il ou elle tient à jour un catalogue des prix des terrains, des indemnités et des conditions du marché immobilier;
- g) *(modifié)* il ou elle exécute toutes les démarches utiles au fonctionnement de la Commission;
- h) *(modifié)* il ou elle rédige et expédie la correspondance courante de la Commission;
- i) *(modifié)* il ou elle suit l'évolution des recettes et dépenses relatives au budget de la Commission et en informe le bureau.

² Il ou elle peut être chargé-e d'autres tâches en relation avec son activité.

III.

Aucune abrogation d'actes dans cette partie.

IV.

La présente ordonnance entre en vigueur le 00 mois 0000.

[Signatures]