





Guide des Constructions

Octobre 2026

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement **SeCA**
Bau- und Raumplanungsamt **BRPA**

–

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement **DIME**
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt **RIMU**

Préface du Directeur

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



Jean-François Steiert

L'activité de la construction dans le canton de Fribourg n'a cessé de croître ces dernières années. Plus de 3000 bâtiments sont autorisés chaque année au terme d'une procédure clairement réglementée qui impose des exigences à tous les acteurs concernés. Ce guide constitue un précieux soutien à cet égard.

La dernière version du guide date de dix ans. Depuis lors, le cadre juridique et les instruments de planification ont considérablement évolué et il était donc temps de réviser ce document.

L'édition 2021 illustre la procédure de demande de permis de construire d'une manière encore plus compréhensible. Son contenu est mieux structuré et plus complet. Par ailleurs, elle incorpore les résultats d'un workshop où tous les intervenants avaient pu formuler leurs attentes. Le nouveau guide tient également compte du fait que FRIAC, une solution d'e-gouvernement, est maintenant utilisée pour le traitement des demandes.

Fournissant de manière aussi simple que possible toutes les informations essentielles pour aider les différents acteurs du processus, le guide est interactif et disponible en ligne. Il a délibérément été décidé de ne pas publier une version imprimée. Cette solution contribue à une préservation des ressources, conformément à l'objectif de durabilité que s'est fixé le canton de Fribourg. D'autre part, il sera ainsi plus aisé de mettre régulièrement à jour le contenu.

L'utilisation du guide permet d'améliorer la qualité des dossiers et de faciliter ainsi le bon déroulement de la procédure et le traitement des demandes de permis.

Je vous souhaite une bonne lecture et beaucoup de succès dans vos projets de construction.

Jean-Francois Steiert
Président du Conseil d'Etat

Table des matières

I. Introduction 2

1 Principe du guide des constructions : processus 2
2 Les grands principes 2
3 Principes de procédure 6

II. Processus 9

1 Obligation de permis 9
2 Dispense de permis 10
3 Choix de la procédure 10
4 Qualification 11

III. Analyse initiale 13

1 Prescriptions légales et réglementaires 13
2 Directives sur le contenu minimum des demandes de permis 14

IV. Demande préalable 16

1 Principes 16
2 Directives sur le contenu minimal des dossiers de demande préalable 16
3 Dépôt et constitution du dossier 17

V. Procédure ordinaire 20

1 Caractéristiques générales 20
2 Directives sur le contenu minimal des demandes de permis 20
3 Dépôt et constitution du dossier 21
4 Traitement du dossier par la commune 30
5 Traitement du dossier par les services de l'Etat 34
6 Traitement du dossier par la préfecture 35
7 Effet du permis 36
8 Recours 37
9 Permis d'implantation 38
10 Modification du permis après décision de l'autorité (procédure applicable) 38
11 Exemples de plans 39

VI. Procédure simplifiée 56

1 Caractéristiques générales 56
2 Directives sur le contenu minimal des demandes de permis 56
3 Dépôt et constitution du dossier 57
4 Traitement du dossier par la commune 61
5 Autorisation communale 64
6 Exemple de plan 66

VII. Suivi des travaux - certificat de conformité - permis d'occuper 69

1 En général 69
2 Début des travaux 69
3 Contrôle des travaux 70
4 Arrêt des travaux 71
5 Certificat de conformité 71
6 Permis d'occuper 72

VIII. Règles matérielles de construction 74

1 Législation spéciale 74
2 Autres normes en relation avec la sécurité des usagers et la protection de la santé 77

IX. Règles de construction - AIHC 79

1 Terrain de référence 79
2 Constructions 80
3 Eléments de bâtiments 80
4 Hauteurs 82
5 Niveaux 86
6 Distances 87
7 Mesures d'utilisation du sol 87
8 Définition des types d'habitation 89

X. Constructions hors de la zone à bâtir 92

1 Introduction 92
2 Zone agricole 93
3 Autres zones 101

XI. Constructions illégales 103

1 Notion de travaux illégaux 103
2 Rôle et compétence des autorités 103
3 Suspension des travaux et tentative de mise en conformité 103
4 Procédure en rétablissement de l'état conforme au droit 104
5 Exécution par substitution 104
6 Sanctions pénales 105

XII. Directives, recommandations sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles 107

1 Localisation 107
2 Implantation 108
3 Orientation 108
4 Dimension / volume 108
5 Toitures et façades 108
6 Matériaux et couleurs 109
7 Aménagements extérieurs et équipement 109
8 Panneaux solaires 109
9 Bâtiments protégés 109

XIII. Glossaire 110

Introduction



I. Introduction

1 Principe du guide des constructions : processus

La structure du présent guide se calque sur le processus de réalisation d'un projet, depuis la constitution du dossier de demande de permis au dépôt du certificat de conformité (et, éventuellement, à la délivrance du permis d'occuper), en passant par la procédure de demande de permis et la réalisation/le suivi des travaux de réalisation de l'ouvrage.

Il s'agit de pouvoir donner à chacun-e des acteurs et actrices intéressé-e-s les informations nécessaires pour ce qui concerne le champ de son intervention dans le cadre de ce processus. Par conséquent, ce guide a été conçu de manière à ce que certaines informations, communes à différentes sections, se retrouvent dans chacune de ces sections (p.ex. des précisions sur le traitement des oppositions dans le cadre de la procédure d'autorisation figurent à la fois dans le chapitre consacré à la procédure ordinaire et dans celui consacré à la procédure simplifiée).

> En application de l'art. 89 al. 4 **ReLATeC**, le contenu relatif aux directives sur le contenu minimal des dossiers de demande préalable et de demande de permis a un caractère obligatoire. Demeurent réservées les exigences découlant de l'application de la législation spéciale.

L'objectif est, d'une part, de faciliter la consultation du guide sur Internet, avec la mise en place d'hyperliens permettant à l'utilisateur ou à l'utilisatrice de naviguer à l'intérieur du document et, d'autre part, d'assurer une mise à jour régulière des documents en fonction de l'évolution de la pratique et des différents domaines d'activités (p.ex. modification des bases légales). Le **SeCA** se chargera d'assurer la mise à jour de manière régulière du contenu du guide, en coordination avec les autres services de l'Etat et organes intéressés.

2 Les grands principes

2.1 But de la procédure de permis

Le permis de construire est un acte administratif qui vise à soumettre un projet de construction, de transformation, de rénovation ou de démolition à un contrôle opéré dans une procédure d'autorisation. Il s'agit de s'assurer que le projet est conforme au droit public (lois, plans et règlements) et qu'il pourra être réalisé du point de vue de la police des constructions, dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'intérêt public.

La procédure d'autorisation vise aussi à ce que les intéressé-e-s, notamment les voisin-e-s, soient informé-e-s de la demande de permis afin qu'ils/elles puissent être entendu-e-s par l'autorité et faire valoir leurs droits. La mise à l'enquête du projet permet d'assurer cette participation et le respect de ces droits.

Le/la requérant-e dont le dossier est considéré comme conforme à l'ordre juridique a le droit d'obtenir un permis.

Une fois le permis octroyé définitivement, le/la requérant-e est au bénéfice d'un droit. Il/elle a en principe l'assurance qu'il/elle peut commencer les travaux, tout en respectant les éventuelles conditions qui ont été fixées dans l'autorisation. Toutefois, les droits privés des tiers sont réservés.

L'exigence du permis sert donc à la fois les intérêts des administré-e-s et ceux des collectivités publiques.

2.2 Constitution du dossier

En droit suisse, celui ou celle qui entend réaliser un projet de construction, doit obtenir une autorisation de la part de la collectivité pour pouvoir le réaliser.

> art. 135 ReLATeC

Celui ou celle qui souhaite réaliser un projet qui est soumis à l'obligation de permis devra, dans la très grande majorité des projets (en général, ceux qui suivent la procédure ordinaire de permis), s'adresser à un-e mandataire qualifié-e pour déposer un dossier de demande de permis.

> art. 89 al.1 ReLATeC

> art. 89 al.4 ReLATeC

Dans le canton de Fribourg, quelle que soit la procédure suivie (procédure ordinaire, procédure simplifiée ou demande préalable), tout dossier de demande de permis doit être déposé par le biais de la plate-forme informatique fribourgeoise de gestion des demandes d'autorisation de construire (**FRIAC**), accessible depuis Internet, pour les requérant-es, les communes du canton, les services de l'Etat et les préfectures. Le contenu minimum des dossiers est fixé par les directives de la **DIME** et a un caractère obligatoire.

2.3 Cadre légal à prendre en compte au préalable avant de définir le projet

La réalisation d'un projet implique l'application de règles de droit public (procédure, règles de constructions) et de droit privé (servitudes et charges foncières, droits de voisinage, contrats...) ; les démarches doivent être entreprises auprès d'interlocuteurs/trices et/ou d'intervenant-es différent-es (commune, administration cantonale, registre foncier, notaire, co-contractant-e ou voisin-e). Il est donc important de bien identifier les implications concrètes du projet, tant sur le plan technique que juridique et de définir les normes applicables et leur champ d'application.

> art. 96 al.1 ReLATeC

Le régime d'autorisation applicable aux constructions et aux installations relève exclusivement du droit public, lequel vise à la défense des intérêts publics et implique un rapport entre les collectivités publiques et les administré-e-s. Dans ce sens, la procédure d'autorisation n'a pas pour objet de régler les litiges relevant du droit privé. Le droit cantonal se contente de réserver ce type de litige, ce qui signifie que les tiers doivent faire valoir leurs droits privés parallèlement à la procédure de permis ou postérieurement à celle-ci, auprès du juge civil.

Ainsi, une règle de droit privé ne saurait à elle seule conduire à un refus d'autorisation. Cela étant dit, les intérêts privés des tiers peuvent être pris en considération dans la pondération des intérêts que doit faire l'autorité compétente avant de prendre sa décision. De même, il est possible qu'un permis soit valablement délivré, mais qu'au final le droit privé (p.ex. servitude de non bâtir, absence d'un droit de passage) empêche le projet d'être réalisé.

Dans l'ordre juridique suisse défini selon le principe du fédéralisme, les législations et réglementations applicables sont issues tant du droit fédéral que du droit cantonal et du droit communal.

2.3.1 Le droit fédéral

En vertu de la Constitution fédérale, le droit des constructions est l'affaire des cantons.

> art. 22 LAT

Cependant, il existe quelques règles fondamentales inscrites dans le droit fédéral sur l'aménagement du territoire. Ainsi, le principe de l'autorisation obligatoire de construire pour la création et la transformation de toute construction ou installation est fixé dans la **LAT**. Cette même loi pose le principe de la conformité à l'affectation de la zone en tant que condition pour l'octroi d'une autorisation ordinaire.

> art. 17 et 18 LAT

A cet égard, il faut spécifier que la nature et la destination des zones à bâtir, des zones agricoles, des zones de protection et des zones spéciales sont également définies par le droit fédéral.

Cette catégorisation des zones primaires constitue une base pour le type des zones définies par les cantons et au bout du compte pour le régime d'affectation choisi par les communes et applicable aux terrains situés sur leur territoire.

Le droit fédéral en matière d'aménagement du territoire fixe aussi les règles pour les constructions projetées ou situées hors zone à bâtir, soit le plus souvent en zone agricole.

> art. 16a ss, 24 ss LAT
> art 34 ss OAT

Par ailleurs, la législation fédérale spéciale applicable dans d'autres domaines que l'aménagement du territoire et les constructions contient des dispositions qui peuvent s'appliquer à un projet et qui doivent donc être respectées (p.ex. **LPE**, **OPB**, **OPair**, **LPNat**, **LFCN**, **LHand** ; inventaires fédéraux tels que **IFP**, **ISOS**).

Il faut également tenir compte des nombreux principes qui ont été formulés par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

2.3.2 Le droit cantonal

Dans le cadre fixé par le droit fédéral, le canton de Fribourg ne peut pas :

- contourner les exigences découlant de la catégorisation des zones faite par la **LAT** ;
- restreindre la notion de construction et d'installation soumise à autorisation telle qu'elle est définie par le droit fédéral et la jurisprudence ;
- soustraire à l'autorisation de construire la création et la transformation de constructions et d'installations au sens de la **LAT** ;
- prévoir des règles moins restrictives que celles du droit fédéral pour les constructions situées hors de la zone à bâtir (essentiellement en zone agricole).

Dans les domaines de sa compétence, le canton de Fribourg reste par contre libre de poser des règles particulières (qui ne correspondent pas forcément aux règles existantes dans d'autres cantons).

Ainsi, la **LATeC** et son règlement d'exécution (**ReLATeC**) fixent des règles propres au canton de Fribourg notamment en lien avec :

- le caractère et la destination de différentes catégories de zones d'affectation ;
- les bâtiments non conformes dans la zone à bâtir ;
- les mesures de protection touchant les terrains ou des objets isolés ;
- la réalisation des infrastructures ;
- les règles générales et spéciales des constructions (notion de L'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (**AIHC**), clause d'esthétique, stationnement, prescriptions de caractère architectural, report d'utilisation du sol, prescriptions sur la salubrité, etc.) ;
- des instruments particuliers (permis d'implantation pour un grand projet, autorisation de début anticipé des travaux, autorisation de la Direction pour l'exploitation d'une gravière) ;
- la procédure (autorités compétentes, déroulement de la procédure, dérogations).

Le canton a également toute latitude pour fixer dans sa législation des valeurs minimales et maximales pour les indices, les distances, les hauteurs, etc.

La législation spéciale cantonale relative à d'autres domaines d'activités doit également être prise en considération.

2.3.3 Le droit communal

> guide d'aménagement local

Dans le canton de Fribourg, l'aménagement local est de la responsabilité de la commune qui jouit d'une certaine autonomie dans ce domaine.

Ainsi, dans les limites posées par le droit fédéral et le droit cantonal, ce sont les communes qui définissent l'affectation des zones sur leur territoire et fixent les prescriptions de construction y relatives dans leur **RCU**.

Les communes :

- ne peuvent pas définir autrement les notions fixées dans le droit cantonal ;
- peuvent fixer des règles plus restrictives que le droit cantonal ;
- ne peuvent alléger les règles du droit cantonal que si celui-ci le prévoit.

Dans certains domaines, les communes jouissent d'une marge de manœuvre pour fixer des prescriptions de construction, en tenant compte des circonstances locales. On pense surtout aux prescriptions de caractère architectural et autres normes visant à assurer une harmonisation des constructions dans le site (p.ex. types et pentes de toits, ouvertures, lucarnes, matériaux et teintes, modification de terrain, plantations, etc.).

Une fois approuvées par le canton, les règles de construction adoptées par la commune sont applicables à toute demande de permis de construire déposée pour un objet prévu sur le territoire communal.

Exemples

- Pour préserver le caractère villageois de son centre, une commune peut interdire certaines affectations prévues par le droit cantonal.
- Lorsque l'aménagement d'un secteur de la zone à bâtir nécessite qu'une solution particulière soit trouvée notamment pour assurer une insertion optimale des constructions dans le site ainsi qu'une architecture de qualité, la commune a la possibilité de soumettre ce secteur à l'obligation d'établir un **PAD**, lequel pourra contenir certaines règles différentes des prescriptions applicables à la zone concernée.
- Dans son **RCU**, une commune ne peut pas dispenser de l'obligation de permis un objet soumis à une telle obligation en vertu du droit fédéral et cantonal.
- Elle ne peut pas non plus prévoir une autre façon de calculer la distance à la limite d'un fonds. En revanche, pour cette même distance, elle peut prévoir une valeur plus élevée que celle qui serait applicable en vertu du droit cantonal ou remplacer dans un secteur la règle de base par un alignement.

Normes techniques

A côté des règles de droit public, il existe tout un éventail de normes techniques édictées dans différents domaines par les associations de professionnels du milieu de la construction, des routes ou de l'environnement. Certaines de ces normes reprennent des règles relatives à la sécurité et à la salubrité qui figuraient à l'origine dans les dispositions légales.

> art. 52, 74, 27, 61al.1 ReLATeC
> art. 127 LATeC

Les normes techniques les plus courantes dans le domaine des constructions sont édictées par :

- la Société suisse des ingénieurs et des architectes **(SIA)** ;
- l'Association suisse de normalisation **(SNV)** ;
- La Société suisse de l'industrie du gaz et des eaux **(SSIGE)** ;
- l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux **(VSA)** ;
- l'Association des établissements cantonaux d'assurance **(AECA)** ;
- l'Union suisse des professionnels de la route **(VSS)** ;
- Bureau de prévention des accidents **(BPA)**.

L'application de ces normes vise à ce que tout projet respecte les règles de l'art.

Même si, en règle générale, ces normes techniques n'ont pas d'effet juridique propre, le maître de l'ouvrage et ses mandataires sont tenus de s'y conformer pour tous les éléments de leur projet qui entrent dans leur champ d'application.

Toutefois, dans les cas où le droit cantonal leur attribue un caractère contraignant, les autorités compétentes et les services de l'Etat doivent s'assurer du respect des normes en question dans le cadre de l'examen des demandes de permis.

3 Principes de procédure

3.1 En général

> art. 135 LATeC

Un projet soumis à l'obligation de permis doit suivre une procédure d'autorisation pour pouvoir être réalisé. Cette procédure comporte :

- une phase initiale de contrôle formel et matériel du dossier par la commune ;
- une phase d'information des voisins, du public, afin que les tiers puissent faire valoir leur droit, éventuellement en formant opposition, par le biais d'une mise à l'enquête ;
- une phase d'examen du dossier par la commune et ses services ;
- une phase de contrôle et d'examen du dossier par les services et organes de l'Etat ;
- une phase de traitement par l'autorité compétente (commune ou préfet selon le type de procédure), avec une décision de celle-ci sur l'octroi ou le refus d'une autorisation de construire.

Au terme de la réalisation des travaux, le maître d'ouvrage est tenu de faire établir un certificat de conformité afin d'obtenir ensuite de la part de la commune, si nécessaire, un permis d'occuper.

Du point de vue matériel, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment de chaque phase du processus, mais il faut également prendre en considération le fait que la planification communale est évolutive et que le cadre légal applicable peut se modifier en cours de réalisation du projet.

> art. 91 LATeC

S'agissant des plans d'aménagement des communes, il faut notamment prendre en compte l'effet anticipé des plans et règlements, dès que ceux-ci sont mis à l'enquête publique. Dans de telles situations, le ou la requérante devra notamment s'assurer que son projet est conforme à ces plans et règlements mis à l'enquête, ce qui ne signifie pas encore que le permis pourra lui être octroyé avant l'approbation des plans et règlements en question.

3.2 Coordination des procédures

> art. 25a LAT
> art. 7 LATeC
> art. 1 ss ReLATeC

Le principe de coordination est inscrit dans le droit fédéral et cantonal. Il a été instauré pour résoudre les problèmes créés par les procédures complexes. Une procédure est complexe lorsque la réalisation d'un projet nécessite plusieurs décisions, simultanées ou successives (réalisation par étapes), ou lorsqu'il implique plusieurs constructions ou installations distinctes dont l'une est nécessaire au fonctionnement des autres.

Exemples

> SEn

- implantation d'un centre commercial soumis à une étude d'impact sur l'environnement et nécessitant l'agrandissement d'un giratoire (procédure d'approbation des plans selon la loi sur la mobilité) ;

> art. 136 LATeC

- réalisation de travaux d'assainissement d'un cours d'eau, hors de la zone à bâtir, nécessitant des autorisations préalables à la décision préfectorale, notamment une autorisation spéciale de la part de la **DIME** ;

> art. 154 LATeC
> art. 3 al.2 ReLATeC

- ouverture d'une gravière nécessitant le dépôt simultané du dossier de mise en zone et de la demande de permis. Ces deux volets du dossier doivent être mis à l'enquête simultanément, pour une durée de 30 jours.

Le principe de coordination entre les procédures de permis et de modification du **PAL** est essentiel, dans la mesure où les différents objets sont interdépendants.

Le principe regroupe la coordination dite «matérielle» et la coordination dite «formelle». La coordination matérielle répond à la nécessité d'éviter les décisions contradictoires et de déterminer les priorités parmi les différents intérêts en présence.

La coordination formelle concerne les aspects de procédure. Il s'agit de faire en sorte que le traitement d'un projet complexe soit le plus fluide et le plus rapide possible (en évitant notamment de répéter inutilement certaines phases de la procédure ou de fixer tardivement des exigences). Une coordination formelle permet aussi aux requérant-e-s et aux opposant-e-s d'avoir une vue d'ensemble des différentes procédures en cours. Cela leur facilite le suivi du dossier et leur donne la possibilité, en cas de problème, de faire valoir leurs droits en toute connaissance de cause.

Plus précisément, les objectifs de la coordination des procédures sont les suivants :

- donner aux intéressé-e-s une information complète et claire du projet dans son ensemble et des éléments du dossier ;
- assurer la prise en compte de tous les aspects liés à un dossier soumis à une procédure complexe et permettre une meilleure identification et anticipation des problèmes liés à l'application concurrente de plusieurs législations spéciales ;
- confronter les prises de position divergentes ;
- permettre une pesée complète des intérêts en présence (p.ex. entre l'intérêt privé de celui qui veut rénover un chalet d'alpage d'un côté, et de l'autre les intérêts publics à la protection des biens culturels et à la protection du paysage qui s'opposeraient à un aspect architectural du projet) ;
- assurer un traitement efficace des dossiers en évitant la duplication des procédures et la répétition inutile d'interventions et de mesures ;
- permettre au requérant ou à la requérante d'avoir un suivi clair du traitement de son dossier ;
- ouvrir une voie de recours unique contre les différentes décisions prises dans le cadre de la procédure.

> art. 154 al.1 LATeC

Remarque

Pour obtenir l'autorisation d'exploiter des matériaux (p.ex. gravières), il faut engager en parallèle une procédure de modification du **PA**L et déposer une demande de permis de construire. Ces deux volets du dossier doivent être mis à l'enquête simultanément, pour une durée de 30 jours. Le principe de coordination entre les procédures de permis et de modification du PAL est essentiel, dans la mesure où les différents objets sont interdépendants.

> SEn

Pour les projets soumis à une étude d'impact sur l'environnement, le rapport d'impact sert également à la bonne coordination des autorisations environnementales nécessaires pour un projet, sur le plan formel (respect des exigences juridiques imposées par chaque procédure d'autorisation) et sur le plan matériel (examen de tous les domaines concernés en même temps et élimination des divergences).

Processus



II. Processus

1 Obligation de permis

On dit d'une construction ou d'une installation qu'elle est soumise à l'obligation de permis lorsqu'elle doit suivre une procédure d'autorisation avant de pouvoir être réalisée.

> art. 87 ReLATeC

La question traitée n'est pas celle de savoir si une personne est en droit de construire ou non. Indépendamment de la question de l'obligation ou de la dispense de permis, il restera toujours à identifier les restrictions au droit de la propriété découlant de la loi, des plans et des règlements communaux ainsi que du registre foncier.

> art. 135 LATeC
> art. 84 et 85 ReLATeC

La définition des objets soumis à l'obligation de permis retenue dans le droit cantonal s'inspire directement de la jurisprudence fédérale qui a précisé les critères applicables pour déterminer s'il y a obligation de permis ou non.

Les constructions et installations nécessitant des travaux, destinées à être permanentes et rattachées au sol, sont soumises à l'obligation de permis. Mais cette obligation peut également s'étendre à certaines constructions mobilières, même facilement démontables, ainsi qu'à des changements d'affectation sans travaux. D'un autre côté, certaines constructions de peu d'importance, qui sont pourtant fixées au sol, sont dispensées de permis en vertu du droit cantonal.

Dans ces différents cas de figure, il faut se demander si les incidences spatiales et environnementales de la construction ou de l'installation considérée justifient un contrôle préalable des autorités, tant dans l'intérêt de la collectivité que de celui des voisin-e-s. Les critères de l'utilisation de l'ouvrage en question et de son emplacement sont déterminants dans cette appréciation.

D'une manière générale, on peut distinguer les principales catégories d'objets suivantes :

- bâtiments (habitation, locaux destinés au travail, aux activités, aux loisirs, etc) ;
- équipements publics et privés (conduites, canalisations, routes, accès, places de parc, etc) ;
- constructions agricoles (grange, hangar à machines agricoles, porcherie, poulailler, etc) ;
- modifications de terrain (déblais, remblais, etc) ;
- exploitation de matériaux, décharges ;
- changement d'affectation (avec travaux ou sans travaux) ;
- installations techniques (antenne de téléphonie mobile, éolienne, sonde géothermique, chauffage, etc) ;
- démolition d'une construction ou d'une installation ;
- constructions de peu d'importance (mur de clôture, cabanon de jardin, biotope, etc).

Ci-après quelques cas spéciaux, non exhaustifs, d'objets particuliers soumis à obligation de permis :

- piste d'atterrissage pour des engins modélisés ;
- travaux d'entretien et de réparation effectués sur des bâtiments protégés ;
- support d'une réclame ;
- installation d'une terrasse de restaurant en plein air ;
- emplacement pour les cuisines ambulantes ;
- ruche ;
- etc.

> art. 85 al.1et 2 ReLATeC

Etant donné la multitude d'objets, il n'est pas toujours aisé de déterminer si un ouvrage est soumis ou non à l'obligation de permis et, si oui, quelle procédure doit être suivie. En cas de doute, il convient de s'adresser à la commune. Celle-ci ou les particuliers a / ont aussi la possibilité de s'adresser au préfet.

2 Dispense de permis

Certains objets ne nécessitent pas une procédure d'autorisation de construire pour être réalisés. Deux catégories d'objets sont concernées :

- Les constructions et installations régies par une procédure spéciale prévue par le droit fédéral (p.ex. installations ferroviaires, lignes à haute tension, constructions militaires, etc) ou cantonal (p.ex. loi sur la mobilité, etc).

> art. 87 ReLATeC

- Les objets dispensés de l'obligation de permis en vertu de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Il s'agit d'objets de peu d'importance qui n'ont pas d'influence sur le régime d'affectation du sol et qui n'ont pas d'incidence sur leur environnement. Etant donné qu'ils ne sont en principe pas de nature à porter atteinte à un intérêt public, ils n'appellent ni un contrôle de la part de la collectivité, ni une consultation des voisin-e-s.

Par ailleurs, sont également dispensées de l'obligation de permis les installations provisoires destinées à des manifestations temporaires telles qu'expositions, fêtes, etc. Ces installations peuvent toutefois être soumises à d'autres prescriptions (autorisation d'usage accru du domaine public, autorisation de police, patente, etc.).

Le projet fait l'objet d'une demande qui suit une procédure spécifique en vue de l'obtention de l'autorisation de la part de l'autorité compétente.

3 Choix de la procédure

La procédure de permis de construire est régie exclusivement par la **LATeC** et le **ReLATeC.** Le droit cantonal connaît :

- la procédure ordinaire, qui relève de la compétence du préfet,
- la procédure simplifiée, qui relève de la compétence de la commune.

La procédure simplifiée permet de renoncer à certaines exigences formelles de la procédure ordinaire, laquelle doit être suivie pour la grande majorité des projets.

Il appartient à l'autorité communale d'examiner si un projet peut bénéficier de la procédure simplifiée.

La **LATeC** ne précise pas elle-même ce qu'il y a lieu de comprendre par projet de minime importance. Le **ReLATeC** contient la liste de projets qui tombent sous le coup de la procédure ordinaire et ceux qui sont soumis à la procédure simplifiée. La liste des objets soumis à cette dernière procédure est exhaustive, ce qui signifie que tous les projets de construction/d'installation et les changements d'affectation soumis à permis de construire qui ne sont pas mentionnés dans cette liste sont en principe soumis à la procédure ordinaire.

En fonction des ouvrages, travaux ou changements d'affectation prévus, il n'est pas toujours aisé de déterminer qui du préfet ou de la commune est compétent pour statuer sur la demande de permis. Il est conseillé au requérant ou à la requérante de prendre contact au préalable avec l'autorité communale pour savoir si la procédure simplifiée peut être envisagée.

> art. 85 al.2 ReLATeC

En cas de doute, la commune doit prendre préalablement l'avis du préfet. Dans ce cas, il appartiendra donc au préfet de décider qui de lui-même ou de l'autorité communale est compétent dans un cas particulier.

4 Qualification

4.1 Registre suisse des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement A ou B

La question de la qualification pour déposer des dossiers de demande de permis n'est pas réglée de manière uniforme en Suisse. Certains cantons ne posent pas d'exigence particulière concernant la personne qui est habilitée à déposer un dossier ; bien entendu, cela ne signifie pas qu'ils n'ont pas d'exigences relatives à la qualité minimale des dossiers de demande de permis.

Dans le canton de Fribourg, afin de pouvoir valablement déposer une demande de permis de construire pour des ouvrages du bâtiment ou du génie du civil, les personnes établies professionnellement dans le canton doivent être inscrites dans le REG A ou B.

> art. 8 LATeC
> art. 6 ReLATeC

A relever que sont également habilitées à déposer des ouvrages du génie civil les personnes inscrites dans le registre fédéral des géomètres.

> Remarques
>
> L'exigence de qualification selon les critères du droit cantonal ne s'applique pas aux personnes établies professionnellement dans d'autres cantons ou pays ; sont toutefois applicables les exigences légales du lieu de provenance.

Le droit cantonal exige notamment que l'auteur-e du projet (c'est-à-dire la personne dont la qualité pour déposer des dossiers est reconnue) signe la demande de permis et les plans. Ce faisant, l'auteur-e du projet engage sa responsabilité, mais il devient aussi la personne de référence, l'interlocuteur/trice privilégié-e dans le cadre des relations entre l'administration communale/cantonale et le/la requérant-e.

Exceptions

> art. 8 LATeC
> art. 7 al.1 ReLATeC

Pour certains objets, une exception à l'obligation d'être inscrit dans un registre est admise, de sorte que des spécialistes peuvent déposer eux-mêmes un dossier de demande de permis. Il s'agit des deux catégories d'objets suivantes :

- des entreprises spécialisées peuvent déposer elles-mêmes des dossiers pour d'autres ouvrages qui n'entrent pas dans les deux premières catégories (p.ex. silos à grain, etc) : entreprises spécialisées ;

> art. 8 LATeC
> art. 7 al.2 ReLATeC

- d'autres personnes peuvent déposer elles-mêmes des dossiers pour des constructions de peu d'importance (soumis à la procédure simplifiée) : autres personnes.

Analyse initiale

III. Analyse initiale

Un-e requérant-e ne doit pas omettre de se poser certaines questions fondamentales avec son mandataire lors de la réalisation de son projet et la constitution de sa demande de permis. Cela lui permettra de consolider son dossier et d'éviter un rallongement subséquent de la procédure de permis due à une non-conformité du projet ou à des demandes de compléments formulées par les services cantonaux.

1 Prescriptions légales et réglementaires

Il s'agit tout d'abord d'identifier clairement les droits à bâtir et les différentes restrictions qui touchent la parcelle sur laquelle est prévu le projet. Pour ce faire, le/la requérant-e et/ou son/sa mandataire doivent consulter les différentes données disponibles sur **le portail cartographique de l'Etat de Fribourg**. Toutefois, il s'agira de prendre contact préalablement auprès de la commune pour vérifier les prescriptions applicables en vertu du **PAZ** et de la réglementation en vigueur, mais également pour savoir si le **PAL** est en cours de modification.

> Remarque
>
> En particulier, si une révision ou une modification du **PAL** a été mise à l'enquête publique, se pose la question de l'effet anticipé du plan.

> art. 91 LATeC

En fonction des données et prescriptions contenues dans le **PAL** de la commune, les domaines touchés par le projet et les législations applicables et services qui seront vraisemblablement consultés lors de l'examen de la demande peuvent être identifiés. Les différentes informations rassemblées permettront notamment au mandataire, une fois son projet finalisé, de remplir les formulaires spécifiques émis par les différents services qui sont nécessaires à la constitution d'un dossier complet et conforme aux exigences formelles. En cas de doute sur les formulaires à remplir, le/la requérant-e doit préalablement prendre contact avec le ou les services.

Entrent notamment en ligne de compte les éléments suivants :

- Le projet est-t-il en zone ou hors zone à bâtir ?
- Le projet est-il à proximité d'une route ?
- Le projet est-il à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre des égouts ?
- Le projet est-il concerné par des mesures de protection des eaux souterraines ?
- Le projet est-il à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau ?
- Le projet est-il à proximité d'une forêt ?
- Le projet est-il à l'intérieur (totalement ou partiellement) d'une forêt ?
- Le projet est-il à proximité d'éléments naturels protégés (p.ex. arbres, haies, etc) ?
- Le projet est-il à l'intérieur d'un site naturel protégé ?
- Le projet est-il concerné par des mesures de protection des biens culturels (p.ex. site, périmètre ou bâtiment protégé, périmètre archéologique, etc.) ?
- Le projet est-il concerné par des mesures liées à la protection contre le bruit, de l'air, du sol, des sites pollués ?
- Existe-t-il un risque lié aux dangers naturels pour l'objet concerné ?
- Etc.

Il convient également d'examiner les prescriptions de constructions qui sont applicables sur la parcelle considérée. Le document de référence est le **RCU** qui contient les règles générales ainsi que les règles spécifiques applicables dans le secteur où se situe la parcelle. Il est également possible que ce secteur soit régi par un **PAD** (faisant partie du **PAL**) et contenant des règles particulières supplémentaires ou qui diffèrent de celles du **RCU**.

La réglementation communale ne contient pas toutes les prescriptions de constructions applicables. Doivent aussi être examinées les règles figurant dans la **LATeC**, le **ReLATeC,** l'**AIHC** ainsi que la législation spéciale (énergie, protection incendie, accessibilité, mobilité, protection de l'environnement et des eaux etc.)

> SEn, SdE, SMO, ECAB, CA

Si, dans la plupart des cas, et moyennant la saisie des formulaires spécifiques exigés en fonction du projet et de sa localisation, les dossiers constitués pour des projets peuvent être directement déposés auprès de la commune pour suivre l'une des deux procédures applicables, à savoir la procédure ordinaire ou la procédure simplifiée, il est également possible au/à la requérant-e de déposer d'abord une demande préalable.

> art 88 al.2, 89 al.2 ReLATeC

> Quelle que soit la procédure suivie, le dépôt d'une demande passe par la numérisation de l'ensemble des pièces du dossier et par la saisie sur l'application FRIAC, dans la rubrique de procédure appropriée, de la demande, des plans et des annexes (notamment les formulaires spécifiques).

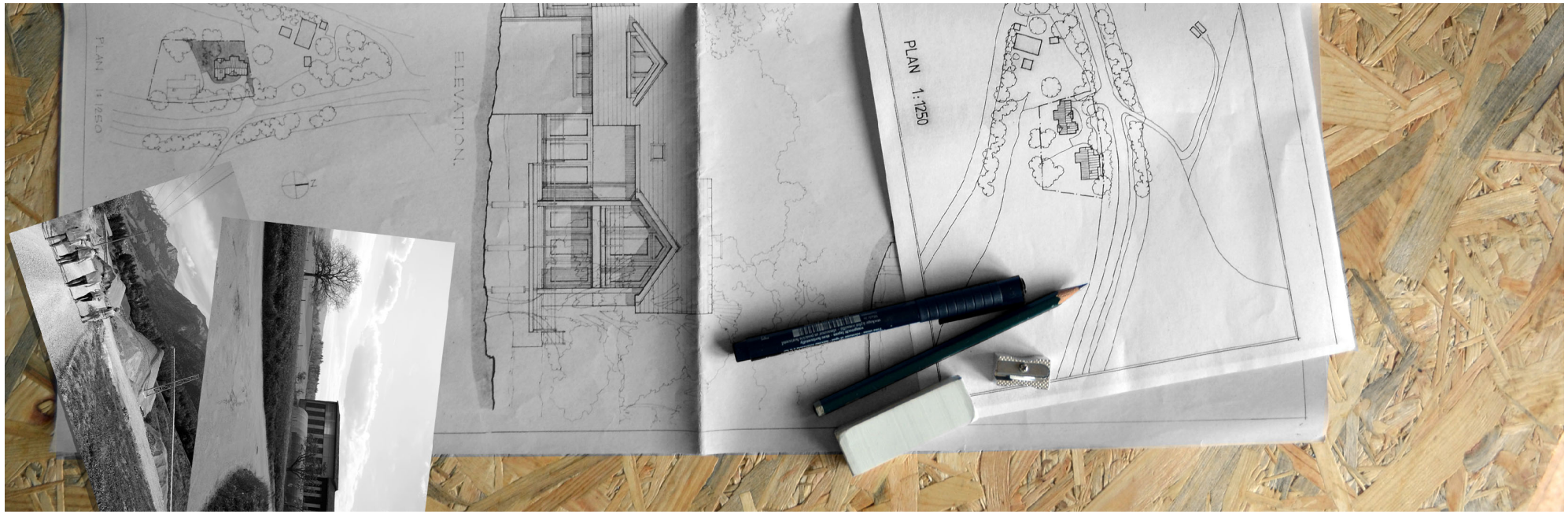
Il va de soi que, dans le cadre de l'identification des droits à bâtir et restrictions liées à la parcelle, le/la requérant-e se doit également de consulter les informations inscrites au Registre foncier et au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre **RDPPF**).

2 Directives sur le contenu minimum des demandes de permis

> art. 88 al.3, 89 al.4 ReLATeC

Le dossier devra être conforme aux directives de la **DIME** concernant le contenu minimum des demandes de permis. Ces directives, qui se trouvent dans les chapitres traitant spécifiquement de la demande préalable, de la procédure ordinaire et de la procédure simplifiée, sont obligatoires. La non-conformité d'un dossier à leur contenu peut justifier, tant par la commune que par le **SeCA**, un renvoi du dossier au/à la requérant-e afin qu'il/elle procède aux modifications et compléments nécessaires au traitement de sa demande. Un dossier incomplet peut également conduire à un préavis défavorable d'un service dans le cadre de la consultation au sein de l'administration cantonale.

Demande préalable



IV. Demande préalable

1 Principes

> art. 137 LATeC
art. 88 al.1 ReLATeC

La demande préalable a pour but de renseigner le/la requérant-e sur la faisabilité de son projet et sur les exigences formelles et matérielles qu'il/elle devra respecter pour obtenir l'autorisation de construire. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une procédure, puisqu'elle ne peut pas faire l'objet de contestation par des tiers et qu'elle n'aboutit pas à une décision. De ce fait, même si un projet a suivi une demande préalable, il devra faire l'objet d'un examen complet auprès de l'ensemble des services concernés dans le cadre de la procédure d'autorisation.

En principe, la demande préalable n'est pas obligatoire pour les dossiers de permis, à moins que la réglementation communale ne prescrive le contraire (ce qui peut être le cas pour les projets de construction hors de la zone à bâtir ou pour des travaux dans un site protégé ou sur un bâtiment protégé ; voir aussi l'exception pour les exploitations de matériaux). La demande préalable est vivement recommandée pour les objets industriels et artisanaux.

> art. 88 al.5 ReLATeC

La demande préalable permet d'obtenir l'avis de la commune et l'avis technique des services de l'Etat ; les services ont ainsi l'occasion d'indiquer les compléments et/ou les modifications qui devront être apportés au projet afin que le traitement de celui-ci soit facilité dans le cadre de la procédure d'autorisation proprement dite.

Quel que soit l'avis donné par les autorités et les services sur la demande préalable, le déroulement et les résultats de la procédure resteront toujours réservés. Un avis favorable donné par les services de l'Etat sur une demande préalable ne donne pas au/à la requérant-e de garantie quant à l'octroi du permis de construire. Il se peut en effet que, malgré l'examen correct fait par les services et malgré la conformité du dossier aux exigences légales, le projet soit contesté par un-e opposant-e lors de la mise à l'enquête, avec comme conséquence possible la nécessité de modifier sa demande, voire le refus du permis. Par contre, les services qui se sont prononcés dans le cadre d'une demande préalable ne peuvent pas sans motif changer leur appréciation si le projet mis à l'enquête est le même que celui pour lequel ils avaient émis un préavis favorable au moment de la demande préalable.

Dans la grande majorité des cas, la demande préalable permet de résoudre les problèmes avant la mise à l'enquête et, en tout cas, de s'éviter de mauvaises surprises dans le cadre de la procédure d'autorisation.

La demande préalable est facturée au niveau cantonal ; les communes peuvent percevoir des émoluments sur la base de leur règlement en la matière.

Dans le cadre de la demande préalable, le/la requérant-e a le droit d'être informé-e (accès au dossier, connaissance des préavis, etc.), ce qui n'est pas le cas du tiers.

2 Directives sur le contenu minimal des dossiers de demande préalable

2.1 Explications

Les directives ont pour but d'indiquer de façon structurée et détaillée les éléments nécessaires pour constituer des dossiers complets, tout en tenant compte des particularités propres à des demandes spécifiques.

Par exemple les exigences supplémentaires demandées pour un grand générateur de trafic, l'ouverture d'une gravière, la transformation d'un bâtiment d'habitation sis hors de la zone à bâtir, etc.

Ces directives doivent permettre au requérant ou à la requérante et à l'auteur-e du projet de préparer un dossier comprenant toutes les informations nécessaires à la compréhension et au traitement de sa demande (analyse par les services et les autorités compétentes de la conformité légale du projet et pondération des intérêts en présence). L'élaboration d'un dossier complet et conforme aux présentes directives est évidemment un élément déterminant pour le bon déroulement de la procédure et le traitement de la demande dans les meilleurs délais.

> Pour la demande préalable, les présentes directives ont un caractère indicatif. Cela étant dit, la saisie des informations figurant sur les fiches de requête générées par **FRIAC** est obligatoire.

2.2 En général

> art. 137 LATeC
> art. 88 ReLATeC

Tout projet de construction peut faire l'objet d'une demande préalable ayant pour but de renseigner le requérant ou la requérante sur l'admissibilité du projet.

La demande préalable est facultative sauf :

> art. 155 LATeC
> art. 88 al.5 ReLATeC

- pour les objets soumis à une autorisation d'exploitation ;
- lorsqu'une prescription du règlement communal d'urbanisme le prévoit (p.ex. pour les constructions hors zone à bâtir, les projets portant sur des objets protégés ou situés dans des zones ou périmètres de protection, des constructions concernées par un risque liés aux dangers naturels, etc).

> Remarque
> Compte tenu de la complexité et du caractère restrictif des dispositions du droit fédéral applicable aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, le dépôt d'une demande préalable pour de tels projets est recommandée même si le règlement communal d'urbanisme ne l'exige pas

D'une manière générale, l'administration est à disposition pour toute question de principe ou demande de renseignements (p.ex. références juridiques, droit applicable, interprétation des textes légaux et règlementaires, déroulement de la procédure, etc.).

La demande préalable doit être distinguée de la demande de renseignements, en ce sens qu'elle consiste à évaluer l'admissibilité d'un projet et qu'elle nécessite donc le dépôt d'un dossier contenant les éléments nécessaires à la compréhension du projet et à son examen préalable. Pour le traitement de sa demande préalable, le requérant ou la requérante est libre de déposer un dossier complet, c'est-à-dire contenant les mêmes documents, éléments et indications que ceux qui figureraient dans une demande de permis. Plus le dossier est complet, plus l'examen de la commune et des services pourra être circonstancié et la réponse précise.

A préciser que la demande préalable ne doit pas obligatoirement être déposée par un mandataire (architecte, ingénieur-e).

3 Dépôt et constitution du dossier

> art. 135a LATeC

Toutes les demandes préalables doivent obligatoirement être déposées auprès des communes concernées à l'aide de l'application informatique **FRIAC**.

Pour assurer, dans un premier temps, la reconnaissance des signatures, seule la version papier des demandes fait foi publique. Ce sont ces mêmes versions qui sont mises à disposition pour consultation lors de l'enquête publique. À la fin de la procédure, elles seront archivées à l'Etat.

Les demandes doivent être accompagnées d'un dossier papier complet signé ainsi que de trois dossiers allégés non signés. Les exemplaires papiers (complets et allégés) seront ensuite tous transmis au **SeCA**.

A noter que les dossiers allégés ne contiennent que le plan de situation cadastrale, les plans du projet et la fiche de requête.

Doivent également faire partie du dossier complet, les documents suivants, générés par **FRIAC** :

- fiche de requête : informations générales ;
- fiche de requête : informations sur l'ouvrage ;
- fiche de requête : informations relatives au(x) bien-fonds ;
- formulaires spécifiques ;
- formulaires énergétiques.

En plus de ces documents, il est souhaitable que le dossier de demande préalable contienne :

- un descriptif du projet (qui peut être sommaire) ;
- le plan de situation cadastrale à jour ou un document permettant de localiser l'objet ;
- les plans nécessaires à la compréhension du projet.

> Portail cartographique

> Remarque
>
> Lorsque le projet porte sur des bâtiments protégés ou situés dans une zone ou un périmètre de protection, le dossier doit comprendre une documentation photographique de l'objet et de sa situation et, pour les bâtiments protégés, un relevé de l'état existant.

> PDCant : T409
> Protection des sols

Pour les projets comprenant des modifications de terrain, le dossier doit comprendre une justification du projet, l'indication du volume et de la provenance des matériaux, la durée approximative des travaux ainsi que les profils originaux et finaux en long et en travers.

> art. 9 OEIEP

Si le projet est soumis à une étude d'impact sur l'environnement, la demande préalable doit être accompagnée d'un rapport d'enquête préliminaire.

Si le projet nécessite une autre étude (p.ex. étude de trafic), il est vivement recommandé que celle-ci figure dans le dossier de la demande.

Signature

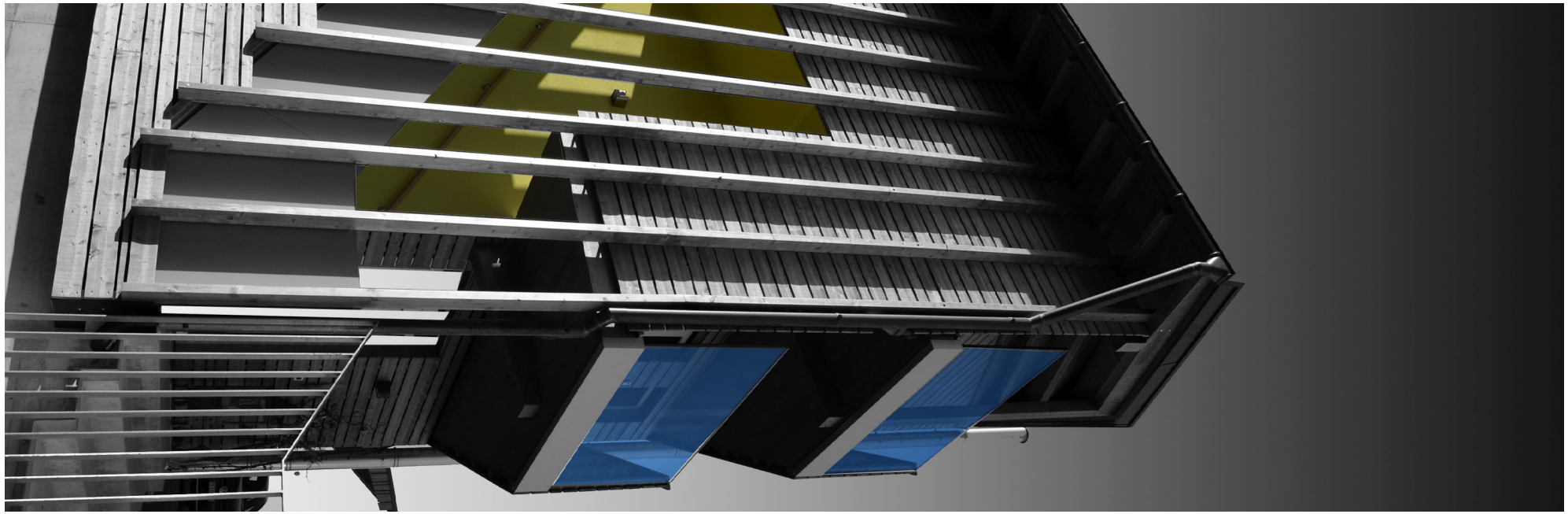
La demande préalable doit être signée au minimum par le requérant ou la requérante.

Communication

> art. 88 al.4 ReLATeC

Le **SeCA** communique son préavis de synthèse, accompagné de ceux des services et organes consultés, au ou à la requérant-e, à la commune et à la préfecture.

Procédure ordinaire



V. Procédure ordinaire

1 Caractéristiques générales

> art. 84, 89 ReLATeC

La procédure ordinaire est, comme son nom l'indique, celle qui s'applique pour la très grande majorité des objets soumis à l'obligation de permis. Elle implique notamment :

- une transmission systématique du dossier de la demande par la commune au **SeCA** ;
- au terme de la consultation des services et organes concernés, un préavis de synthèse du **SeCA** se prononçant sur l'admissibilité du projet au vu des exigences légales fédérales, cantonales et communales et préparant la pondération des intérêts à l'intention du préfet ;
- la gestion par le préfet des éventuelles modifications à apporter au projet et du droit d'être entendu du/de la requérant-e et des éventuel-le-s opposant-e-s ;
- une décision du préfet sur la demande de permis (octroi ou refus de l'autorisation), y compris sur les éventuelles demandes de dérogation, ainsi que sur les éventuelles oppositions déposées à l'encontre du projet lors de sa mise à l'enquête.

> art. 135a LATeC

Les demandes de permis soumises à la procédure ordinaire doivent être déposées par le/la requérant-e et traitées par la commune par le biais de l'application **FRIAC**.

Qualification

> art. 6 ReLATeC

Pour tous les mandataires ayant le siège de leur établissement dans le canton de Fribourg, les demandes de permis pour des ouvrages du bâtiment et pour des ouvrages du génie civil ne peuvent être déposées que par des personnes inscrites dans le registre des architectes, respectivement des ingénieur-e-s, A ou B du **REG**.

A relever que sont également habilitées à déposer des ouvrages du génie civil et des **PED** les personnes inscrites dans le registre fédéral des géomètres.

> art. 7 ReLATeC

Des exceptions sont possibles pour des catégories d'ouvrages particuliers.

2 Directives sur le contenu minimal des demandes de permis

Explications

Les directives ont pour but d'indiquer de façon structurée et détaillée les éléments nécessaires pour constituer des dossiers complets, tout en tenant compte des particularités propres aux demandes spécifiques (p.ex. les exigences supplémentaires demandées pour un grand générateur de trafic, l'ouverture d'une gravière, la transformation d'un bâtiment d'habitation sis hors de la zone à bâtir, etc). Ces directives doivent permettre au requérant ou à la requérante et à l'auteur-e du projet de préparer un dossier comprenant toutes les informations nécessaires à la compréhension et au traitement de sa demande (analyse par les services et les autorités compétentes de la conformité légale du projet et pondération des intérêts en présence). L'élaboration d'un dossier complet et conforme aux présentes directives est évidemment un élément déterminant pour le bon déroulement de la procédure et le traitement de la demande dans les meilleurs délais.

> art. 89 al.4 ReLATeC
> art. 84 ReLATeC

Remarque

Les présentes directives ont un caractère obligatoire.

Les ouvrages soumis à la procédure ordinaire de permis sont énumérés dans le **ReLATeC.**

La non-conformité d'un dossier à ces directives peut justifier, tant par la commune que par le **SeCA**, un renvoi du dossier au/à la requérant-e afin qu'il/elle procède aux modifications et compléments requis. Un dossier incomplet peut également conduire à un préavis défavorable d'un service dans le cadre de la consultation au sein de l'administration cantonale.

Les documents qui composent un dossier de demande de permis ont chacun une fonction bien spécifique. Ils sont donc de différentes natures. En fonction de la procédure suivie, les directives donnent des indications pour chaque catégorie de documents à fournir.

En fonction de l'ouvrage projeté, il se peut que la production de certains documents ne soit pas demandée ou qu'elle ne soit pas nécessaire.

> Remarque
>
> Les présentes directives portent uniquement sur les éléments nécessaires à la constitution d'un dossier complet. Elles ne donnent aucune assurance au requérant ou à la requérante quant à l'issue de la procédure de permis. Ce n'est pas parce qu'un dossier est conforme à ces directives qu'un permis sera forcément délivré par l'autorité compétente.

Dans tous les cas, la procédure de permis (en lien avec d'éventuelles oppositions, les préavis des services, les décisions préalables et finales) demeure réservée.

Les directives ne couvrent pas tous les cas de figure. Suivant le type d'ouvrage projeté et les circonstances du cas d'espèce (p.ex. transformation d'un bâtiment qui doit être assaini au sens de la législation sur la protection de l'environnement, etc), il est possible que des documents supplémentaires - non mentionnés dans les directives - soient demandés au requérant ou à la requérante et à son/sa mandataire par la commune et/ou les services de l'Etat.

3 Dépôt et constitution du dossier

> art. 135a LATeC

Toutes les demandes de permis de construire ordinaires (décision préfecture) doivent obligatoirement être déposées auprès des communes concernées à l'aide de l'application informatique **FRIAC.**

Pour assurer, dans un premier temps, la reconnaissance des signatures, seule la version papier des demandes fait foi publique. Ce sont ces mêmes versions qui sont mises à disposition pour consultation lors de l'enquête publique. A la fin de la procédure, elles seront archivées à l'Etat.

> Remarque
>
> Les mises à l'enquête publique pourront être activées par les communes uniquement dès réception des versions papier des demandes qui leurs parviendront.
>
> Les demandes doivent être accompagnées d'un dossier papier complet signé ainsi que de trois dossiers allégés non signés. Les exemplaires papiers (complets et allégés) seront ensuite tous transmis au **SeCA**.
>
> A noter que les dossiers allégés ne contiennent que le plan de situation cadastrale, les plans du projet et la fiche de requête.

Doivent également faire partie du dossier complet les documents suivants, générés par **FRIAC** :

- fiche de requête : informations générales ;
- fiche de requête : informations sur l'ouvrage ;
- fiche de requête : informations relatives au(x) bien-fonds ;
- formulaires spécifiques
- formulaires énergétiques.

> Remarque
>
> Une partie des formulaires spécifiques est générée automatiquement par l'application **FRIAC**, en fonction notamment de la localisation du projet. Il est donc indispensable de placer correctement le projet sur la carte.
>
> De même, si dans **FRIAC**, certains éléments ou formulaires spécifiques sont mal remplis ou volontairement désélectionnés alors qu'ils devraient faire partie du dossier, le requérant porte le risque de recevoir un préavis défavorable de la part du/des services concernés.

3.1 Plans

Cette partie des directives présente les types de plans qui peuvent être exigés dans le cadre d'une demande de permis soumises à la procédure ordinaire. Tous ces plans ne doivent pas forcement être déposés pour chaque demande de permis. C'est le type d'ouvrage (construction d'une maison individuelle, changement d'affectation, aménagement d'un sentier public, démolition d'un bâtiment, permis d'équipement de détail, etc.) qui détermine les différents plans nécessaires au traitement de la demande. Seul le plan de situation cadastrale doit être déposé pour toute demande de permis soumise à la procédure ordinaire.

Les différents types de plans sont les suivants.

- Plan de situation cadastrale
- Plans du projet
  - d'implantation (incluant les aménagements extérieurs)
  - des niveaux
  - de coupe(s)
  - de façade(s)
  - d'évacuation des eaux
  - spécifique(s)
  - relevé de l'état existant

> Remarque
>
> En cas de modification du projet avant la décision préfectorale, les plans touchés par cette modification, y compris le plan de situation cadastrale, doivent être adaptés en conséquence.

3.1.1 Plan de situation cadastrale

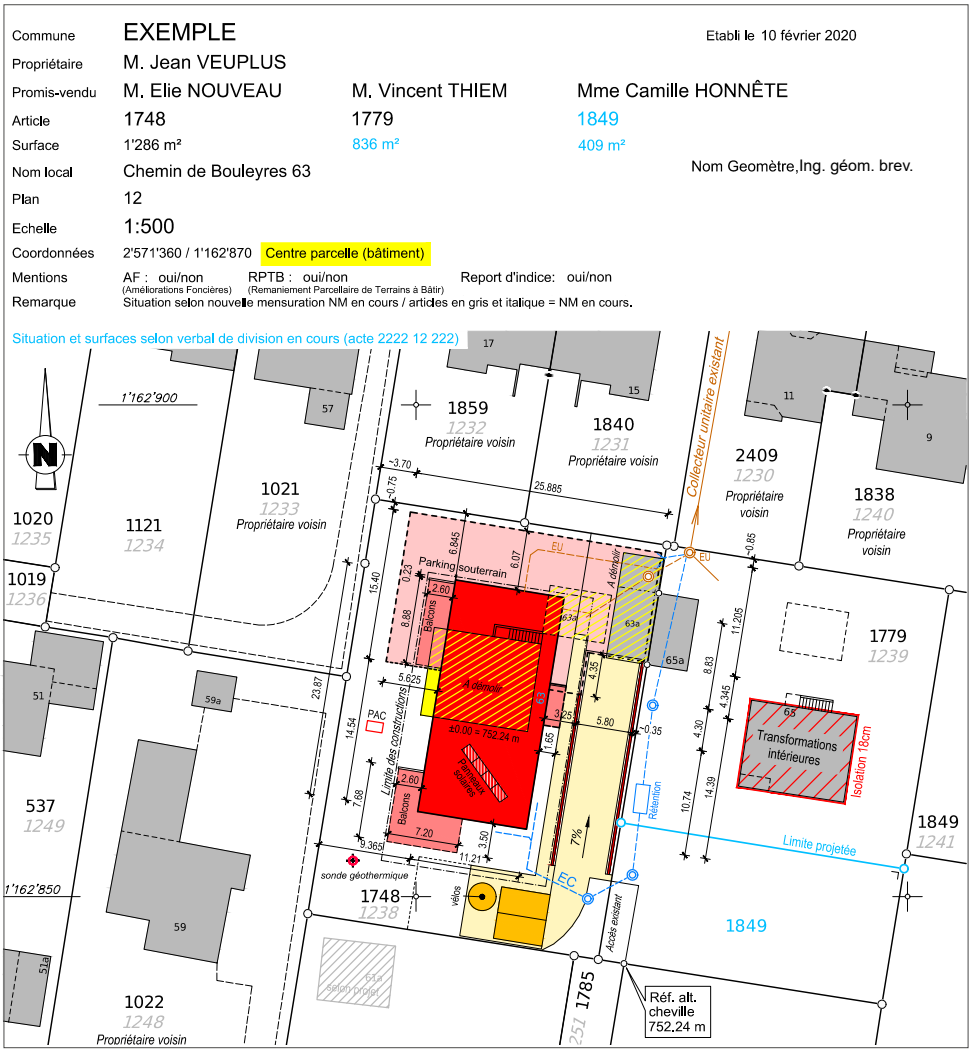
> Remarque
>
> Ce plan doit impérativement être accompagné des documents relatifs à la géométrie du bâtiment (.dwg) et son adresse, avec coordonnées (.xls)

Echelle

Le plan de situation cadastrale est à l'échelle 1 :500 ou 1 :1000.

Représentation

Le plan de situation cadastrale ainsi que son cartouche doivent être dessinés et contenir toutes les informations conformément à l'illustration et tableau ci-après.



Objet projeté	Couleur/Teinte	Couleur RVB conseillée
Nouvelle construction	Rouge (vif)	255, 0, 0
Nouveau couvert	Rouge (moyen clair)	255, 130, 130
Construction souterraine	Rouge (clair)	255, 200, 200
Panneaux solaires	Périmètre de la zone des panneaux en trait continu noir avec pochage et avec texte/légendes	255, 200, 200 (pochage/ hachure)
Mur de soutènement ou de clôture	Rouge	255, 0, 0
Escalier extérieur	Tracé en rouge	255, 0, 0
Place de parc	Orange	255, 190, 0 (remplissage)
Route, Accès, Place	Orange (clair)	255, 245, 190) (remplissage)
Accès DP (espace entre la parcelle et la route)	Orange (clair)	255, 245, 190) (remplissage)
PAC extérieure	Périmètre de la PAC en trait continu rouge, sans pochage mais avec texte/légendes	255, 0, 0
Sonde	Circonférence de la sonde en rouge et l'axe en noir avec texte/légendes	255, 0, 0
Piscine	Bleu (clair)	125, 230, 255 (remplissage)
Bassin de rétention	Périmètre du bassin en trait continu bleu, sans pochage, mais avec texte/légendes	0, 63, 255
Bâtiment démoli	Jaune	255, 255, 0
Bâtiment démoli sous bâtiment existant	Jaune (hachuré)	255, 255, 0
Limites constructives	Noir (traitillé)	255, 255, 255
Limites projetées	Bleu (verbal)	127, 223, 255
Canalisation EC	Bleu	0, 63, 255
Canalisation EU	Brun (clair)	200, 100, 0
Numéro de la nouvelle parcelle (article)	Bleu (verbal)	127, 223, 255
Construction existante	Gris	203, 203, 203
No d'adresse nouveau	Bleu (verbal)	127, 223, 255

Auteur-e et signature

Le plan doit être établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e, en conformité avec le plan du registre foncier en vigueur.

Le plan doit représenter la situation actuelle, être daté et porter le nom et la signature original du ou de la géomètre.

Indications

Le plan de situation cadastrale doit contenir toutes les informations et données nécessaires afin de pouvoir situer l'implantation du projet et son emprise. Doivent notamment figurer sur ce plan :

- La situation cadastrale du bien-fonds faisant l'objet de la demande et des biens-fonds voisin, y compris celle des routes, des chemins, du domaine public, des nouvelles parcelles projetées ;
- Le nom du/de la ou des propriétaire-s du bien-fonds et des biens-fonds voisins (nom des voisins-e-s direct-e-s et de ceux de l'ensemble des propriétaires intéressés). Dans le cas où il y a une intervention sur le domaine public (DP, il faut mentionner le nom du propriétaire du DP dans le cartouche) ;
- Le nom du ou de la futur-e propriétaire (promis vendu)
- Le nom local ou l'adresse de ces bien-fonds, l'appellation et le statut juridique des routes et des chemins existants ou à construire ;
- L'adresse des bâtiments projetés doit figurer dans le cartouche (nom de la localité, nom de la rue) et sur le plan le numéro de la construction (bâtiment) ;
- La superficie totale de la parcelle ;
- Si la parcelle fait l'objet de deux ou plusieurs affectations différentes en zone à bâtir, il faut aussi indiquer le tracé ainsi que les surfaces de la parcelle correspondant à ces affectations. Dans le cas où il n'y a qu'une partie de la parcelle en zone à bâtir et que l'autre est hors de la zone à bâtir, dans ce cas on indiquera dans le cartouche en plus de la surface de la parcelle celle qui correspond à la partie en zone à bâtir ;
- Les coordonnées cartographiques tirées de la carte nationale situant l'objet de la demande de permis (centre de la parcelle si possible dans le bâtiment projeté principal) ;
- Le numéro de référence altimétrique avec le ou les point-s fixe-s de référence. Doit également figurer le ±0.00 du nouveau bâtiment avec la cote altimétrique correspondant au niveau du rez-de-chaussée ;
- La situation (à indiquer dans le cartouche) selon la nouvelle mensuration (NM) en cours, s'il y a eu ou non une amélioration foncière, s'il y a eu ou non un remaniement parcellaire de terrain à bâtir, s'il y a eu ou non des reports ou des acquisitions d'indices (déjà existants/inscrits au Registre Foncier) ;
- Les limites de constructions, les alignements, les périmètres d'évolution etc. (trait - point en noir) ;
- Les canalisations extérieures ainsi que leur raccordement aux réseaux existants ;

> Remarque
>
> Lorsqu'un projet ne porte que sur des infrastructures linéaires telles que des conduites souterraines, des routes ou des trottoirs, le tracé de celles-ci doit également figurer sur le plan de situation cadastrale.

- Les dimensions de l'objet projeté ;
- Les distances aux limites de la propriété et par rapport aux constructions et installations existantes ;
- Les axes des chaussées en prenant en compte uniquement la bande de roulement sans le trottoir (trait - point en noir) ;
- Dans le but de contribuer à la délimitation de la surface de terrain déterminante (STd) nécessaire au calcul des indices, le géomètre reporte, dans la mesure du possible, le tracé des servitudes de passage disponible sous forme digitale au registre foncier (extrait Intercapi).

> Remarque
>
> Si le plan du registre foncier ne contient pas les indications relatives aux constructions ou aux objets naturels (p.ex. limites de construction, lignes électriques, conduites souterraines, haies, arbres, etc) qui pourraient influencer la position de la construction sous l'angle des distances à respecter, l'auteur-e du projet charge le ou la géomètre de compléter le plan de situation cadastrale.
>
> Si l'échelle ou la précision du plan du registre foncier sont insuffisantes, le ou la géomètre doit être chargé-e de l'établissement d'un plan agrandi et, si nécessaire, d'un relevé précis des éléments déterminants.

3.1.2 Plans du projet

Les plans du projet doivent être établis conformément à la norme SIA 400, ainsi qu'aux plans illustratifs annexés.

> Remarque
>
> Pour toute représentation sur les plans d'éléments concernant les domaines d'activités des services spécialisés, il est recommandé de prendre au préalable contact avec eux ou consulter leur site internet

Les plans joints au dossier papier seront représentés à l'échelle 1 :100, voire à une autre échelle, selon l'ampleur du projet et en accord avec le **SeCA**. Les plans doivent tous être datés.

3.1.2.1 Plan d'implantation

Le plan d'implantation comprend les indications relatives aux aménagements extérieurs, à savoir :

- les points fixes de rattachements altimétriques repères sur le terrain ;
- les distances du bâtiment par rapport aux limites du bien-fonds ;
- le niveau de référence du bâtiment et du terrain naturel et le terrain aménagé aux angles des bâtiments et au droit du faîte ; les niveaux des bornes du terrain ;
- les distances depuis le bord de chaussée, les distances de visibilité de l'accès.

Le cas échéant, ce plan doit également indiquer :

- les places de jeux et les places de stationnement cotées avec indication des niveaux et des pentes ;
- les modifications du terrain avec profils jusqu'en limite de propriété ;
- les murs de clôtures avec indication de la hauteur hors terre ;
- les murs de soutènement ;

- les talus et leurs pentes respectives ;
- la végétation existante, à maintenir, à supprimer ou à créer (haies de clôtures, arbustes, arbres, etc) ;
- les ouvrages d'évacuation des eaux (par ex. bassin de rétention ou infiltration, etc) ;
- les conduites d'adduction d'eau communale ou privée.

3.1.2.2 Plans des niveaux

Les plans des différents niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étages et combles) doivent indiquer la destination de tous les locaux. Figureront également les cheminées, les appareils de chauffage et les sanitaires.

Cas échéant, sont également indiqués les canaux et les appareils de ventilation, les installations frigorifiques.

> art. 69 ReLATeC
> art. 71 ReLATeC
> art. 68 al.3a ReLATeC

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité ; notamment les surfaces nettes des pièces habitables, la surface d'éclairages des fenêtres et la hauteur des allèges.

3.1.2.3 Plan des coupes

Le ou les plans des coupes indique(nt) le terrain naturel et aménagé jusqu'en limite de propriété, la surface parallèle au terrain naturel représentant la hauteur totale/hauteur de façade maximale autorisée, les hauteurs, ainsi que les remblais et déblais.

> art. 70 ReLATeC

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité (notamment la hauteur de vide d'étage des locaux habitables).

> Remarque
> Les cheminées et conduits d'évacuation de l'air doivent être indiqués avec les hauteurs réelles.

3.1.2.4 Plan des façades

> AIHC

Le ou les plans des façades indique(nt) le terrain naturel et aménagé jusqu'en limite de propriété, la surface parallèle au terrain naturel représentant la hauteur totale/hauteur de façade maximale autorisée, les hauteurs, ainsi que les remblais et déblais.

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité.

Les projets dans des sites protégés ou en lien avec des bâtiments protégés représenteront aussi les éléments du contexte tel que façades adjacentes (forme, hauteurs, couleurs, matériaux, etc.) nécessaires à l'appréciation de l'intégration

3.1.2.5 Plan d'évacuation des eaux

> SEn

Ce plan, aussi appelé plan des canalisations, qui doit être fourni pour toute nouvelle construction ou modification importante. Il comprend les indications relatives à l'évacuation des eaux du bien-fonds, à savoir :

- les installations d'évacuation des eaux à l'intérieur du bâtiment ;
- les installations d'évacuation à l'extérieur du bâtiment jusqu'aux raccordements aux égouts publics ou à un ouvrage privé de traitement des eaux, de déversement ou d'infiltration dans des eaux.

3.1.2.6 Plans spécifiques

D'autres plans spécifiques peuvent également être exigés en fonction de l'objet. On pense notamment aux plans de profils de terrains en long et en travers pour l'aménagement de routes d'accès et de chemins pédestres, les demandes d'exploitation de matériaux, de décharge ou de modifications de terrains.

Des plans de détail doivent également être fournis en relation avec des éléments du projet qui ont un impact important sur un site ou un bâtiment protégé.

> SBC

> Remarque
>
> S'agissant des plans spécifiques requis en matière de protection incendie, les exigences sont fixées dans le guide de protection incendies

> ECAB

3.1.2.7 Plans de relevé de l'état existant

Lorsque la compréhension du projet l'exige, en particulier lorsque celui-ci porte sur la transformation de bâtiments situés hors de la zone à bâtir, sur des bâtiments protégés, dignes de protection ou situés dans une zone protégée, le dossier doit comprendre un relevé de l'état existant. Ce plan doit être accompagné d'un dossier photographique.

Doivent également figurer sur ce plan les affectations des locaux et en fonction des travaux envisagés, le relevé des aménagements extérieurs existants avec l'indication des murs, de la nature des surfaces et de la végétation. Ce relevé est accompagné de profils représentatifs.

3.2 Autres documents requis

Cette partie des directives présente les types de documents qui peuvent être exigés dans le cadre d'une demande de permis soumise à la procédure ordinaire. Tous ces documents ne doivent pas forcement être déposés pour chaque demande de permis. C'est le type d'ouvrage (construction d'une maison individuelle, changement d'affectation, aménagement d'un sentier public, démolition d'un bâtiment, etc.) et son incidence sur l'environnement qui détermine les documents nécessaires au traitement de la demande.

- Attestation d'inscription au **REG** ou autre organe.
- Calcul des indices avec schéma y relatifs.
- Calcul relatif aux places de jeux et de détente.
- Calcul relatif aux places de stationnement.
- Motivation à l'appui d'une demande de dérogation (aux prescriptions de construction cantonales ou communales, à la distance à la route, à la distance à la forêt ou aux boisements hors-forêt protégés, etc.).
- Convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds.

> art. 26 al.4 LFCN

- En cas de dérogation à la distance à la forêt, convention décharge de responsabilité et obligation pour le ou la propriétaire du fonds bénéficiaire de prendre en charge tout ou partie des frais d'entretien de la partie de la lisière de forêt concernée.
- Convention de report d'indice.
- Documentation photographique.
- Document(s) de droit privé.
- Schémas techniques.
- Calcul des volumes (lors d'une demande pour l'obtention d'une de prime de démolition)
- Rapport explicatif.

> SEn

- Rapport d'impact sur l'environnement, notice d'impact.

> SEn

- Feuille de calcul issue du simulateur d'immissions «Prévision des immissions sonores» (bruit des Pompes à chaleur -PAC- air-eau).

> art. 19 al.1 RCEaux
- Accord du détenteur des infrastructures publiques (égouts et **STEP**) pour la prise en charge des eaux usées industrielles des entreprises dominantes.

> art. 19 al.2 RCEaux
- Convention entre les grands producteurs d'eaux usées (charge supérieure à 300 équivalents-habitants) et les détenteurs ou détentrices des égouts et de la station centrale d'épuration.

3.2.1 Attestation d'inscription au REG ou autre organe

> art. 6 ReLATeC

Les demandes de permis ne peuvent être déposées que par des personnes qualifiées inscrites dans le registre des architectes A ou B du **REG**, pour les ouvrages du bâtiment, et dans le registre des ingénieurs A ou B du **REG**, pour les ouvrages du génie civil. Le numéro d'inscription au **REG** fait partie des informations que le ou la mandataire doit fournir lors de la constitution du dossier.

A relever que sont également habilitées à déposer des ouvrages du génie civil et des permis d'équipement de détail (**PED**) les personnes inscrites dans le registre fédéral des géomètres.

3.2.2 Calcul des indices (avec schémas y relatifs)

> art. 130 LATeC

> art. 80 ReLATeC
- Indice brut d'utilisation du sol (**IBUS**)

> art. 81 ReLATeC
- Indice d'occupation du sol (**IOS**)
- Indice de masse (**IM**)
- Indice de surface verte (**Iver**)

> art. 63 ReLATeC

Calcul relatif aux places de jeux et de détente

Calcul relatif aux places de stationnement

> art. 131 LATeC

Convention de report d'indice

> art. 147-149 LATeC
art. 101-104 ReLATeC

Motivation à l'appui d'une demande de dérogation

> art. 133 LATeC

Convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds

3.2.3 Documentation photographique

S'il ou si elle projette des travaux importants sur un bâtiment ou une installation existante, le requérant ou la requérante est invité-e à fournir un dossier photographique présentant le bâtiment (état extérieur et intérieur) ou l'installation et le milieu dans lequel il se situe. Les photographies permettent aux autorités d'avoir une représentation directe de l'objet et de sa situation.

Si les travaux portent sur un bâtiment protégé au sens de la législation sur les biens culturels, la production du dossier photographique est obligatoire.

3.2.4 Documents de droit privé

Même si la procédure de permis a pour but de vérifier la conformité d'une demande au droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, il se peut que des documents relevant du droit privé soient demandés pour compléter le dossier (p.ex. extraits du registre foncier, actes notariés, procuration, etc.).

3.2.5 Schémas techniques

Ce type de schéma peut s'avérer indispensable aux autorités pour qu'elles comprennent l'importance et l'impact d'une installation technique (p.ex. installations pour un parc de loisirs dans la forêt, etc).

3.2.6 Rapports et études

Certaines demandes de permis doivent être accompagnées d'un rapport complémentaire qui peut être plus ou moins détaillé.

Un rapport peut avoir simplement un caractère explicatif : il peut être utile dans certains cas, notamment pour des projets complexes ou dans des milieux sensibles, afin de décrire en détail l'ouvrage et les travaux envisagés, de justifier l'intervention prévue (p.ex. une modification de terrain) et de faire état des démarches qui ont été entreprises (renseignements pris, recherches, contacts avec les différent-e-s intéressé-e-s, etc.). Le rapport explicatif peut être établi sous une forme sommaire, éventuellement sous la forme d'une lettre, à condition que les indications qui y figurent soient suffisantes.

> Plan Directeur Cantonal

Pour les projets comprenant des modifications de terrain, le dossier doit comprendre une justification du projet selon les critères décrits dans le plan directeur cantonal et, d'après l'aide-mémoire «Valorisation et élimination des matériaux d'excavation et des matériaux terreux, Groupe de coordination pour la protection des sols, décembre 2010», l'indication du volume et de la provenance des matériaux, la durée approximative des travaux ainsi que les profils originaux et finaux en long et en travers.

Le rapport accompagnant la demande de permis peut également être de nature technique, en particulier lorsque la demande porte sur des projets présentant une complexité particulière (p.ex. implantation d'un grand générateur de trafic ayant des incidences sur le réseau routier, ouverture d'une gravière, etc). Suivant le type de projet ou sa situation, il se peut que le rapport soit exigé en vertu de la législation spéciale ou de la règlementation communale (p.ex. lorsque la construction engendre un risque lié aux dangers naturels).

> Sen

Doivent également être annexées au rapport, selon le type de projet et la situation de celui-ci, différentes études ou différents rapports spécifiques, tels que :

- étude de trafic, étude acoustique, déclaration des émissions atmosphériques, étude hydrogéologique ou géotechnique, étude hydrologique (protection contre les crues), rapport **OSites**, diagnostic des polluants du bâtiment, concept de gestion des sols, prescriptions techniques de l'appareil de prétraitement des eaux, attestation pour les réservoirs et fosses à purin ;

> ECAB

- concept parasismique pour les bâtiments de **CO III** ou un rapport de vérification de la sécurité parasismique des bâtiments existants **CO II** et **CO III** ;
- concept de gestion pour un projet visant à l'exercice d'une activité non agricole accessoire, non étroitement liée à l'entreprise agricole ;
- rapport technique analysant l'influence sur le régime des eaux superficielles pour les installations d'arrosage ou d'irrigation des eaux ;
- rapport technique justifiant la conformité des installations d'évacuation des eaux prévues à la planification communale (plan général d'évacuation des eaux) ;
- rapport de contrôle d'assujettissement à l'ordonnance fédérale sur la sécurité des ouvrages d'accumulation (**OSOA**).
- un concept de gestion des sols doit être établi pour les projets de grande ampleur, qui ont une emprise totale (emprise temporaire + emprise définitive) supérieure à 5000 m2 ou 1000 m linéaires (chantiers en ligne de type « conduite »), selon des exigences standards ou renforcées ; le concept de gestion des sols peut être compris dans un chapitre du rapport d'impact ou de la notice d'impact ;
- démonstration que des mesures efficaces sont prévues afin de maintenir la fonctionnalité d'un corridor à faune lorsqu'un projet ayant une grande emprise au sol est prévu dans un tel espace ;
- etc.

> Remarque
>
> Pour les projets situés hors de la zone à bâtir, il est recommandé, dans la mesure du possible, de compléter le dossier avec la justification du choix de l'implantation de l'ouvrage, un relevé photographique ainsi que les copies des permis qui ont déjà été octroyés sur la parcelle considérée.

3.3 Rapport d'impact sur l'environnement et notice d'impact

Si le projet est soumis à une étude d'impact sur l'environnement, un **RIE** doit être établi.

> Remarque
>
> Ces deux documents sont à établir conformément au manuel **EIE**, directive de la Confédération sur l'étude de l'impact sur l'environnement

Pour les projets non soumis à une **EIE** mais qui présentent un impact significatif sur l'environnement, une notice d'impact peut être demandée au requérant ou à la requérante.

3.4 Signatures

> art. 6, 7 ReLATeC

La demande de permis et les plans doivent être signés par le requérant ou la requérante et par l'auteur-e du projet.

Lorsque le ou la propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature.

La signature de plans élaborés par des tiers autres que les employé-e-s ou les associé-e-s d'une personne autorisée est interdite.

Les éventuelles contestations relatives à la validité de la signature relèvent exclusivement du droit privé, cas échéant (si la demande émane d'une collectivité publique), de la législation en matière de représentation des collectivités publiques.

> Remarque
>
> Dans l'attente d'une reconnaissance juridique de la signature électronique, les documents papier doivent être signés.

4 Traitement du dossier par la commune

4.1 Examen initial

> art. 90 ReLATeC

La commune peut s'appuyer sur une check-list mise à disposition par le **SeCA** ainsi que sur d'autres documents de référence mis à disposition par les services et organes dont les domaines de compétence sont touchés par le projet.

> art. 92 ReLATeC

La commune a la possibilité d'aviser le/la requérant-e de certains éléments qui pourraient avoir des conséquences pour le traitement du dossier. Avant de procéder à une mise à l'enquête, elle doit lui demander de corriger les erreurs figurant dans son dossier ou d'apporter les compléments nécessaires, voire, à certaines conditions, lui signifier qu'elle considère la demande comme retirée.

A relever que lors de la circulation cantonale du dossier, les services concernés pourraient être amenés à émettre un préavis défavorable s'il manque un document nécessaire à l'évaluation du dossier.

> Remarque
>
> En relation avec les exigences de la mensuration officielle, la commune veille à ce qu'une adresse soit attribuée à la construction projetée.

4.2 Identification des dérogations

La loi permet d'assouplir les exigences de la réglementation cantonale ou communale lorsque, dans un cas particulier, son application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts du ou de la propriétaire, sans que l'intérêt général ou celui des voisins le justifie.

> art. 147-149 LATeC
> art. 101-104 ReLATeC

Lorsqu'un projet n'est matériellement pas conforme à une disposition légale ou réglementaire, il doit faire l'objet d'une demande de dérogation qui devra être jointe à la demande de permis et accompagnée d'un justificatif. La délivrance d'une dérogation ne se justifie qu'en présence d'une situation spéciale et d'un intérêt objectif. Des considérations économiques peuvent jouer un rôle mais ne justifient pas automatiquement une dérogation. Celle-ci n'a pas non plus pour but de procurer au requérant ou à la requérante une solution idéale ou de favoriser une utilisation intensive et optimale des bâtiments et des terrains.

Dans le cadre du contrôle initial effectué par la commune, celle-ci veillera à exiger les compléments nécessaires en cas de dérogation, les cas les plus courants étant, pour la commune, la demande de dérogation à la distance à une route communale et la demande de dérogation à une disposition du règlement communal d'urbanisme.

Si la commune juge que le dossier répond aux exigences formelles minimales, elle est met le dossier à l'enquête publique.

4.3 Enquête publique

La commune ne peut pas refuser de mettre à l'enquête un projet qui lui est soumis, sauf si le dossier est manifestement incomplet et qu'il est impossible de se faire une idée exacte du projet en question. Tout-e requérant-e peut exiger une mise à l'enquête en vue d'obtenir une décision sur sa demande, même s'il ou elle a de bonnes raisons de présumer qu'il ou elle se heurtera à un refus. Si toutefois une commune refuse pour des raisons particulières de mettre un dossier à l'enquête, elle devra rendre une décision motivée à ce sujet en donnant la possibilité au destinataire de recourir contre cette décision auprès du préfet.

> art. 90 al.3 ReLATeC

> art. 141 LATeC

> Remarque
>
> Si un projet est prévu dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un **PAD**, l'autorité compétente en matière de permis (le préfet dans la procédure ordinaire, la commune dans la procédure simplifiée) peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure de permis. La suspension de la procédure ne peut excéder deux ans.

> art. 92 al.2-3 LATeC

La mise à l'enquête publique, par publication d'un avis dans la Feuille officielle, est un élément essentiel de la procédure de permis. Elle permet aux tiers concernés par la juste application des normes édictées dans leur intérêt de prendre connaissance du projet et d'intervenir avant que la décision ne soit prise par l'autorité compétente. Il appartient à la commune d'assurer la publication de la demande dans la Feuille officielle. Il est important que le libellé de l'avis d'enquête dans la Feuille officielle soit clair, complet et exact par rapport aux renseignements qui doivent être donnés (désignation du projet, lieu-dit, coordonnées géographiques). L'absence d'une information essentielle ou l'inexactitude d'une indication constitue un vice de forme qu'il conviendra - selon les circonstances - de réparer, éventuellement par une nouvelle mise à l'enquête remplaçant la précédente. A préciser ici que les demandes de dérogation doivent également figurer explicitement dans l'avis d'enquête. La commune est tenue en outre d'aviser les voisins par écrit de cette demande de dérogation. Pendant la durée de l'enquête, le dossier complet de la demande doit pouvoir être consulté par toute personne qui le désire. Celui ou celle qui consulte le dossier peut obtenir des copies des pièces du dossier.

> art. 140 LATeC
> art. 92 ReLATeC

> art. 92 al.3 ReLATeC

> art. 101 al.1 ReLATeC

> art. 140 al.1 LATeC
> art. 3al.2 ReLATeC

En règle générale, le délai d'enquête est de quatorze jours. Le droit cantonal prévoit les cas dans lesquels le délai doit être porté à trente jours. En ce qui concerne la façon de calculer les délais, il est renvoyé au code de procédure et de juridiction administrative **CPJA**.

Celui ou celle qui souhaite s'opposer au projet doit le faire au cours de l'enquête, sans quoi l'autorité n'entrera pas en matière sur l'opposition. L'acte d'opposition doit être présenté par écrit, motivé et signé. Le voisin qui estime que la demande de dérogation est de nature à causer un préjudice à sa propriété peut formuler une demande d'indemnité et éventuellement ouvrir une action devant le juge de l'expropriation.

4.4 Pose des gabarits

> art. 91 ReLATeC

La pose des gabarits indiquant les profils de la construction est une condition essentielle de la validité de la publication de la demande de permis de construire. Elle est en principe obligatoire (sauf exception prévue par le droit cantonal) et doit se faire au plus tard le jour de la publication dans la Feuille officielle. Les gabarits doivent permettre à toute personne qui pourrait être lésée dans ses intérêts et droits par une construction de s'informer sur l'importance du projet, ses effets possibles, et de faire valoir d'éventuelles objections. Il n'est pas nécessaire que chaque partie du bâtiment soit représentée : le voisin ou la voisine doit consulter les plans mis à l'enquête s'il ou elle veut connaître le projet avec précision. Mais il faut une indication suffisante des éléments qui sont susceptibles de toucher le droit des tiers. Le voisin ou la voisine doit pouvoir compter sur cette indication ; si elle est insuffisante, il ne pourra lui être reproché d'avoir omis de consulter les plans.

La pose des gabarits doit être contrôlée au plus tard au début de l'enquête par la commune. Les gabarits ne peuvent pas être enlevés avant l'octroi du permis de construire, sauf autorisation du préfet.

> Remarque
>
> Le terme de «gabarits» désigne ici les signes (perches, ballons, etc.) qui indiquent les profils d'une construction projetée faisant l'objet d'une demande de permis.

4.5 Coordination des procédures

> art. 1, 3 ReLATeC
> art. 3 al.1 ReLATeC

Lorsque l'autorisation du projet nécessite plusieurs décisions rendues par des autorités différentes, le principe de coordination des procédures exige de la part de l'autorité qui mène la procédure, soit à ce stade la commune, de veiller à une mise à l'enquête publique simultanée de toutes les pièces du dossier. On peut citer les exemples suivants :

- mise à l'enquête simultanée d'une demande de permis et d'une demande de défrichement nécessaire à la réalisation du projet ;
- mise à l'enquête simultanée d'une modification du plan d'affectation des zones, d'une demande de permis et éventuellement d'un rapport d'impact sur l'environnement pour la création d'un projet dans une zone spéciale (p.ex. parc éolien, zone de loisir, zone équestre, etc) ;
- etc.

4.6 Traitement des oppositions

> art. 93 ReLATeC

La commune est tenue d'informer le ou la requérant-e du fait que des oppositions ont été déposées à l'encontre de son projet et les lui transmet.

La commune a la possibilité, et non l'obligation, d'organiser une séance de conciliation entre le/la requérant-e et les opposant-e-s.

4.7 Préavis communal

> art. 94 al.1 ReLATeC

La demande de permis est préavisée par le conseil communal ; si le préavis de celui-ci est défavorable, il doit être motivé. En particulier, elle doit se prononcer sur la conformité du projet à l'affectation de la zone ainsi qu'aux autres prescriptions de la réglementation communale.

> Remarque
>
> Le préavis communal doit notamment se déterminer sur la conformité de la demande de permis de construire au **PGEE** et à la séparation des eaux à évacuer dans les bâtiments.

> art. 18 RCEaux
> art. 11 OEaux

Dans la mesure où la loi lui donne la compétence de préaviser les demandes, une commune ne peut pas faire opposition contre un projet déposé sur son propre territoire (à moins qu'elle agisse en tant que propriétaire du terrain voisin). En revanche, elle pourra faire valoir ses droits en recourant contre la décision du préfet sur la demande de permis.

Pour des projets qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leur dimension, ont un effet important sur leur environnement (intégration dans le site), la commune peut saisir la Commission d'architecture et d'urbanisme (**CAU**). Celle-ci émet un avis à l'attention de l'autorité de décision précisément sous l'angle esthétique et de l'intégration de la construction dans le site naturel et construit.

> art. 5 LATeC

La commune doit également se déterminer explicitement sur les oppositions.

4.8 Effet anticipé des plans

> art. 91 al.2 LATeC

L'effet anticipé des plans et règlements est une conséquence juridique de la mise à l'enquête des plans d'aménagement et de leur réglementation.

La commune doit examiner cette question pour toute demande de permis déposée dans le cadre de la procédure d'autorisation alors qu'un plan et/ou un règlement a été mis à l'enquête. La règle est l'interdiction d'ériger des constructions ou installations sur des terrains compris dans le périmètre des plans qui ont été mis à l'enquête publique, mais pas encore approuvés par l'autorité compétente (en l'occurrence la **DIME**). Cette règle vise à assurer une sécurité du droit : il s'agit d'éviter qu'un propriétaire engage des frais pour un projet alors que la réalisation de celui-ci n'est pas encore confirmée, mais surtout que des constructions mettant en péril la mise en œuvre du régime ordinaire soient réalisées.

Le droit cantonal permet exceptionnellement que des permis soient délivrés pour des constructions conformes aux plans et règlements mis à l'enquête publique mais non encore approuvés, moyennant le respect de certaines conditions ainsi qu'une appréciation circonstanciée de la commune et du **SeCA**.

La commune devra ainsi se prononcer explicitement sur l'application de l'effet anticipé des plans et donner ou refuser son accord sur ce point. Si nécessaire, elle doit motiver son préavis par rapport à l'application de cette disposition légale au cas d'espèce, compte tenu de l'ensemble des circonstances, plus particulièrement celles liées à la teneur de la réglementation communale mise à l'enquête ou adoptée ainsi qu'à l'état de la procédure de planification en cours.

4.9 Transmission du dossier au SeCA (délais)

> art. 94 al.1 ReLATeC
> art. 140 al.1 LATeC
> art. 3 al.2 ReLATeC

La commune dispose d'un délai de 20 jours après la fin de l'enquête publique pour transmettre le dossier au **SeCA** avec son préavis. Il s'agit d'un délai d'ordre dont le dépassement est possible en fonction des circonstances particulières propres au dossier.

5 Traitement du dossier par les services de l'Etat

Le **SeCA** effectue un contrôle initial du dossier. Si celui-ci ne respecte pas les exigences formelles minimales définies par les directives de la **DIME** sur ce point, le **SeCA** retourne le dossier à la commune/au/à la requérant-e pour modifications et compléments. Le **SeCA** a également la possibilité de retourner le dossier à la commune si son préavis est lacunaire.

Si le dossier répond aux exigences formelles minimales, le **SeCA** le met en circulation auprès des services et organes cantonaux intéressés.

Le/la requérant-e et/ou son ou sa mandataire ont la possibilité de suivre les phases de traitement du dossier de demande de permis par le biais de l'application **FRIAC**.

Il n'a toutefois pas la possibilité de prendre connaissance, à ce stade, de la teneur des préavis, sauf si la préfecture juge qu'une situation particulière le justifie, auquel cas elle les transmet directement au requérant ou à la requérante.

Lorsqu'il a obtenu tous les préavis requis ainsi que les éventuelles décisions préalables, le **SeCA** établit son préavis de synthèse. Si le projet requiert une appréciation sur l'application de l'effet anticipé des plans, le **SeCA** donne ou refuse son accord. Le préavis de synthèse du **SeCA** a pour but de permettre à l'autorité de décision d'avoir une vue précise de l'appréciation effectuée par les services de l'Etat et les organes consultés et de pouvoir ainsi procéder à la pesée des intérêts en présence, qu'ils soient de nature publique ou privée.

Préavis des services et organes consultés

> art. 94 al.2, 3 ReLATeC

Les services et organes consultés disposent d'un délai d'ordre de 30 jours pour établir leur préavis sur la demande permis. Ils ont la possibilité de demander une prolongation de 15 jours en cas de non-conformité ou de complexité particulière du dossier. Ce délai ne s'applique pas à l'élaboration des décisions préalables (p.ex. autorisation de défrichement de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts, autorisation spéciale de la **DIME**, etc).

Dans leur préavis, les services et organes consultés doivent se prononcer sur la conformité du projet aux dispositions légales relevant de leur domaine de compétence, en indiquant les références légales.

- Le préavis des services et organes peut être favorable, favorable avec condition(s) ou défavorable.
- Les services et organes sont tenus de se prononcer sur les griefs des oppositions ainsi que sur les demandes de dérogation dans les domaines qui relèvent de leur compétence.
- Si un service ou organe juge que les plans du projet devraient être modifiés pour respecter les exigences légales de son domaine de compétence, le préavis devra être défavorable.
- Les éventuelles conditions figurant dans un préavis doivent être formulées de manière suffisamment claire.

Pour le surplus, le service consulté a la possibilité de formuler des remarques dans son préavis.

Les services n'ont donc pas la compétence de s'adresser directement au requérant ou à la requérante pour lui communiquer leur préavis ou requérir de sa part une modification des plans.

> art. 94 al.4 ReLATeC

Lorsqu'il a établi son préavis de synthèse, le **SeCA** transmet de suite son dossier à la préfecture.

6 Traitement du dossier par la préfecture

> art. 139 LATeC

Les décisions concernant l'instruction du dossier appartiennent exclusivement au préfet.

6.1 Autorisation anticipée de débuter les travaux

> art. 144 LATeC
art. 99 ReLATeC

Si le requérant ou la requérante en fait la demande de manière motivée auprès de la préfecture, celle-ci a la possibilité d'autoriser exceptionnellement un début anticipé des travaux, c'est-à-dire avant que le permis ait été délivré. Au besoin, elle requiert l'avis du **SeCA** et des services intéressés.

Le droit cantonal fixe des conditions qui doivent être respectées :

- le/la requérant-e doit démontrer qu'il ou elle subirait un préjudice excessif si les travaux ne pouvaient pas débuter de manière anticipée ;
- l'enquête publique doit être terminée ;
- aucune opposition ne doit avoir été déposée en relation avec les travaux faisant l'objet de la demande ;
- le dossier a été transmis au **SeCA** qui doit être entendu, de même que les services et organes concernés, ainsi que la commune.

Même si une opposition a été déposée à l'encontre du projet, la préfecture peut autoriser un début anticipé des travaux dans les cas où les points contestés apparaissent sans incidence sur la partie des travaux faisant l'objet de la demande. Il appartient en fin de compte à la préfecture d'apprécier la portée de l'opposition et d'effectuer la pondération des intérêts en présence.

En principe, il n'est pas possible de donner une autorisation de débuter les travaux de manière anticipée en cas de démolition.

Une autorisation de début anticipé des travaux ne donne pas la garantie au requérant ou à la requérante qu'il obtiendra le permis de construire. Elle est ainsi accordée à ses risques et périls. Pour les constructions et installations prévues hors de la zone à bâtir, l'avis de la **DIME** est réservé.

6.2 Droit d'être entendu

Toute personne a le droit d'être entendue avant qu'une décision qui la touche ne soit prise. Mais ce droit ne s'exerce pas au même moment pour toutes les parties à la procédure, ni pour les mêmes raisons. Dans le cadre de la procédure d'autorisation, le ou la requérante et l'opposant-e (p.ex. un-e voisin-e ou une association) ont le droit d'être informé-e-s au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

Le droit de consulter des pièces s'étend à celles qui intéressent directement la cause ; n'est pas admise en revanche la consultation de tous documents internes tels que renseignements, notes et rapports internes émanant de l'administration. Cette restriction a pour but d'éviter que soit rendu public tout ce qui a pu servir à forger l'opinion de l'administration telle qu'elle s'exprime dans les documents décisifs et dans les décisions prises.

> art. 93 ReLATeC

Dans le cadre de la procédure de permis, les séances de conciliation ne sont pas obligatoires. Ainsi, l'opposant-e n'a pas un droit à être entendu-e avant que la décision soit prise, étant donné qu'il ou elle a pu faire valoir ce droit pendant la mise à l'enquête publique, en déposant son opposition. Par contre, s'il apparaît que le permis est sur le point d'être refusé pour des motifs qui ne pouvaient être connus au moment de la mise à l'enquête (p.ex. préavis défavorable d'un service), l'autorité compétente doit entendre le ou la requérant-e avant de statuer. La préfecture a la possibilité d'organiser des séances sur place. Cela étant, le droit d'être entendu s'exerce en principe par écrit.

La violation de ce droit peut constituer un motif suffisant pour annuler une décision, même si, par exemple, cette décision est justifiée et ne pourrait pas être contestée sous l'angle de sa conformité aux lois, plans et règlements.

A signaler que pour les dossiers portant sur des projets situés hors de la zone à bâtir, c'est la **DIME** qui se charge, par l'intermédiaire du **SeCA** (et donc lorsque le dossier est encore en mains de celui-ci), de gérer les aspects liés au droit d'être entendu du requérant ou de la requérante et des éventuel-le-s opposant-e-s (communication des préavis défavorables ou d'une non-conformité du projet au droit fédéral applicable aux constructions et installations hors zone à bâtir).

> Remarque
>
> Si l'exercice du droit d'être entendu peut se faire par le biais d'une séance, il s'effectue en principe par écrit.
>
> Si le préfet estime, sur la base des préavis des services, que le projet devrait être modifié pour pouvoir être autorisé, il en informe le/la requérant-e en lui impartissant un délai pour y donner suite. Le préfet a la possibilité de procéder si nécessaire à une consultation complémentaire des services concernés par la modification dont il aura éventuellement exigé au préalable la mise à l'enquête publique.

> art. 97 al.2 ReLATeC

Les modifications apportées au projet en cours de procédure ne doivent pas être mises à l'enquête lorsqu'elles sont d'ordre secondaire et qu'elles ne touchent pas le droit des tiers.

6.3 Décision

> art. 96 al.2 ReLATeC

La décision de demande de permis doit être rendue, en règle générale, dans un délai de soixante jours dès réception du dossier au **SeCA**, pour autant que :

- Le projet ne fait pas l'objet d'opposition et correspond en tous points aux lois et règlements ;
- Le dossier est complet et ne présente pas de complexité particulière.

Lorsque le dossier est prêt pour une décision, le préfet statue sur la demande de permis, y compris sur les éventuelles demandes de dérogation, ainsi que sur les oppositions.

S'il accorde le permis, le préfet peut assortir sa décision de différentes conditions, en reprenant notamment celles qui ont été formulées par les services dans leur préavis.

7 Effet du permis

> art 145 al.1 LATeC
> art. 100 ReLATeC

Les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire. A défaut, celui-ci est périmé. La notion de début des travaux est déterminante dans l'appréciation de la question de la validité d'un permis.

> art 145 al.2 LATeC

Deux prolongations (de deux ans chacune) peuvent être demandées auprès de l'autorité de décision, moyennant le dépôt d'une demande justifiée avant l'échéance du permis.

On relève encore que si le permis vise plusieurs constructions distinctes qui forment néanmoins un tout (villa et garage séparé par exemple), le commencement des travaux de l'une exclut que le permis perde sa validité pour l'autre, à condition que l'on puisse considérer que les travaux ont effectivement débuté.

> art. 170 LATeC

Dans les cas où les travaux ne sont pas poursuivis jusqu'à exécution complète de la construction, la commune peut éventuellement imposer au propriétaire de prendre les mesures nécessaires pour garantir la salubrité, la sécurité des usagers ou la protection des biens culturels ou naturels.

7.1 Communication

> art. 98 al.1 ReLATeC

Le préfet communique la décision sur le permis au requérant ou à la requérante, à l'auteur-e des plans, ainsi qu'à la commune ainsi qu'aux éventuel-le-s opposant-e-s.

Si des décisions préalables (p.ex. autorisation spéciale de la **DIME** pour les constructions hors zone à bâtir, autorisation de défrichement ou autorisation de pêche, etc.) ont été rendues, le préfet les notifie simultanément à sa propre décision sur la demande de permis.

> Sen

> art. 20 OEIE

Pour les projets soumis à une étude d'impact sur l'environnement (**EIE**), le préfet précise, par la voie de la Feuille officielle, où le rapport d'impact, l'évaluation du **SEn**, les résultats d'une éventuelle consultation de l'Office fédéral de l'environnement ainsi que le texte de la décision finale, à la condition que celle-ci soit fondée sur les conclusions de l'**EIE**, peuvent être consultés. La durée de consultation est de 30 jours.

7.2 Emoluments

L'émolument est la contrepartie financière dont doit s'acquitter le/la requérant-e pour les prestations fournies par la commune et/ou l'Etat dans le cadre du traitement d'un dossier le/la concernant.

Dans le cadre de la procédure de permis, le/la requérant-e est tenu-e de s'acquitter des émoluments de l'Etat même si l'autorisation est refusée ou s'il/elle retire son dossier au terme de la procédure.

Les émoluments communaux ainsi que les différentes taxes (contribution de remplacement pour les places de parc, eau potable, évacuation des eaux usées, etc.) doivent faire l'objet d'une décision communale séparée fondée sur la réglementation communale ad hoc.

8 Recours

8.1 En général

> art. 141 LATeC

Les effets des recours contre les décisions rendues par les autorités sont réglés principalement, au niveau cantonal, par le **CPJA**. La législation spéciale peut prévoir des règles particulières.

En principe, tout recours a un effet suspensif. Cela signifie que le bénéficiaire des droits découlant de la décision ne peut pas en faire usage avant que la décision en question ne puisse plus être contestée.

Toutefois, les recours contre les décisions sur les demandes de permis ne sont en principe pas munis de l'effet suspensif. En d'autres termes, le bénéficiaire d'un permis faisant l'objet d'un recours peut débuter les travaux sans violer le droit. Si un-e recourant-e souhaite que son recours soit accompagné de l'effet suspensif, il/elle doit en faire la demande auprès de l'autorité de recours, qui réactivera l'effet suspensif si des intérêts publics ou privés l'exigent.

Le bénéficiaire d'un permis de démolir devra toutefois attendre l'expiration du délai de recours pour débuter les travaux de démolition.

> art. 136 LATeC

Remarque

Font exception les recours dirigés contre une décision de la **DIME** sur autorisation spéciale pour des ouvrages sis hors de la zone à bâtir

8.2 Qualité pour recourir

S'il ou elle conteste une condition fixée par le préfet dans sa décision ou si le permis ne lui a pas été octroyé, le requérant ou la requérante a la possibilité d'attaquer la décision auprès du Tribunal cantonal dans un délai de 30 jours dès notification de la décision.

L'opposant-e dont l'opposition a été déclarée irrecevable ou rejetée peut également attaquer la décision du préfet sur le permis et sur son opposition auprès du Tribunal cantonal dans le même délai.

> Remarque
>
> A signaler qu'ont également un droit de recours contre la décision du préfet :
>
> - la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (**DIAF**) en matière de protection de la forêt et contre les catastrophes naturelles, ainsi qu'en matière de protection de la nature et du paysage
> - la Direction de la formation et des affaires culturelles (**DFAC**) en matière de protection des biens culturels

9 Permis d'implantation

> art. 152 ss LATeC

Dans certains cas, de manière volontaire ou lorsque cela est prévu par la réglementation communale, le requérant ou la requérante peut déposer un permis d'implantation pour des projets importants ou présentant des problèmes particuliers, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le requérant ou la requérante qui est au bénéfice d'un tel permis doit déposer dans les douze mois une demande de permis pour le projet en question, sous peine de perdre les droits obtenus par le biais du permis d'implantation.

10 Modification du permis après décision de l'autorité (procédure applicable)

> art. 97 ReLATeC

Lorsqu'un projet est modifié après la délivrance du permis de construire, cela implique dans tous les cas une nouvelle mise à l'enquête. Quant à savoir quelle est l'autorité compétente pour rendre la décision sur la modification de projet, il y a lieu de distinguer les situations suivantes :

- s'il s'agit de la modification d'un projet autorisé selon la procédure ordinaire, la modification sera également traitée selon la procédure ordinaire, c'est-à-dire examinée par le préfet, même lorsque les modifications en tant que telles auraient pu être soumises à la procédure simplifiée ;
- S'il s'agit de la modification d'un projet autorisé selon la procédure simplifiée, les modifications seront également soumises à la procédure simplifiée, de la compétence du conseil communal, pour autant que le projet dans son ensemble représente encore un projet de peu d'importance susceptible d'être traité selon la procédure simplifiée. Si tel n'est plus le cas à cause de la modification, c'est la procédure ordinaire qui s'appliquera.

Si un élément complémentaire est ajouté à un projet après délivrance du permis de construire (p.ex. une demande pour un couvert à vélos après délivrance du permis de construire pour une maison d'habitation), le maître d'ouvrage a alors le choix :

- soit l'élément supplémentaire est intégré comme modification de la demande initiale, de sorte que cette modification est soumise à la procédure ordinaire (lorsque tel était le cas pour la demande initiale) ;
- soit une nouvelle demande est introduite pour l'élément supplémentaire, qui n'est alors pas traité comme une modification de projet mais qui peut être autorisé si les conditions sont remplies selon la procédure simplifiée, même si le projet principal était quant à lui soumis à la procédure ordinaire.

> art. 166 ReLATeC

Lorsque l'ouvrage a été réalisé, que le certificat de conformité a été remis et qu'il doit être modifié par la suite, le dossier y relatif ne peut plus être considéré comme une modification du projet initial. Il doit être traité comme une nouvelle demande de permis. Dans ce cas, la procédure à suivre se détermine en fonction de l'objet de cette nouvelle demande, indépendamment de la procédure suivie par le projet initial (déjà réalisé).

11 Exemples de plans

11.1 Exemple 1 : Projet d'une habitation individuelle

- Implantation
- Canalisation
- Sous-sol
- Rez-de-chaussé
- Toîture
- Coupe A-A
- Façade Sud
- Façade Nord
- Façade Est
- Façade Ouest

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

PLAN D'IMPLANTATION

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:200
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	01

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :

SIGNATURE

ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

0 2 4 6 10m

N

Art. 1020

LIMITE DE PROPRIETE

CABANE DE JARDIN

TN = alt. 572.50

TN = alt. 569.85

500 1943 530 540 250 780 1570 528 840

116 230 116 140

EP

PERIMETRE D'EVOLUTION

TN = alt. 571.25 EP TN = alt. 571.20

Art. 2063

AXE ROUTE COMMUNALE

CHEMIN DU RAFFORT

Art.1141

850 1745 250 645 75 1100 913 125 105 20 1973

TERRASSE

PANNEAUX SOLAIRES

TOITURE PLATE

COUPOLE 80/240

ENTREE

1135 1745

340 610 270 500 75 413 200 840 300

TN = alt. 571.35 EP

TN = alt. 570.85

TN = alt. 569.82 EP

TN = alt. 569.28 EP

BORD DE CHAUSSEE (LMob)

TA = alt. 569.02

PENTE 6%

CANIVEAUX ALT. 568.90

PERIMETRE D'EVOLUTION

610 550 500

P1

PENTE 3%

POINT D'OBSERVATION

CHAMBRE INTRODUCTION

Ø80 CHAMBRE EU
C. -2.80 / ALT.568.93
F. -3.60 / ALT. 568.30

Ø160 /80 CHAMBRE DE RETENTION 7 m3 EC DEPOTOIRE
C. -2.80 / ALT.568.93
F. -4.75 / ALT. 567.15

TN = alt. 571.26

TN = alt. 570.90

BORD DE CHAUSSEE (LMob)

ALT. 568.93

PENTE 6%

300

674

ALT. 568.89

LIGNE DE VISIBILITE SELON NORMES VSS 640 273 a

AXE ROUTE COMMUNALE (50 Km)

EC GRILLE EXIST.
C. : Alt. 568.90 m
F. : Alt. 567.80 m

AU COLLECTEUR COMMUNALE EC / EU

EU CHAMBRE EXIST.
C. : Alt. 568.90 m
F. : Alt. 567.60 m

TN = alt. 567.85

LIGNE DE VISIBILITE SELON NORMES VSS 640 273 a

LIMITE DE PROPRIETE

Art. 2019

8

Art. 1016

EU COMMUNALE
EC COMMUNALE

Art. 1017

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

PLAN DES CANALISATIONS

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	02

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

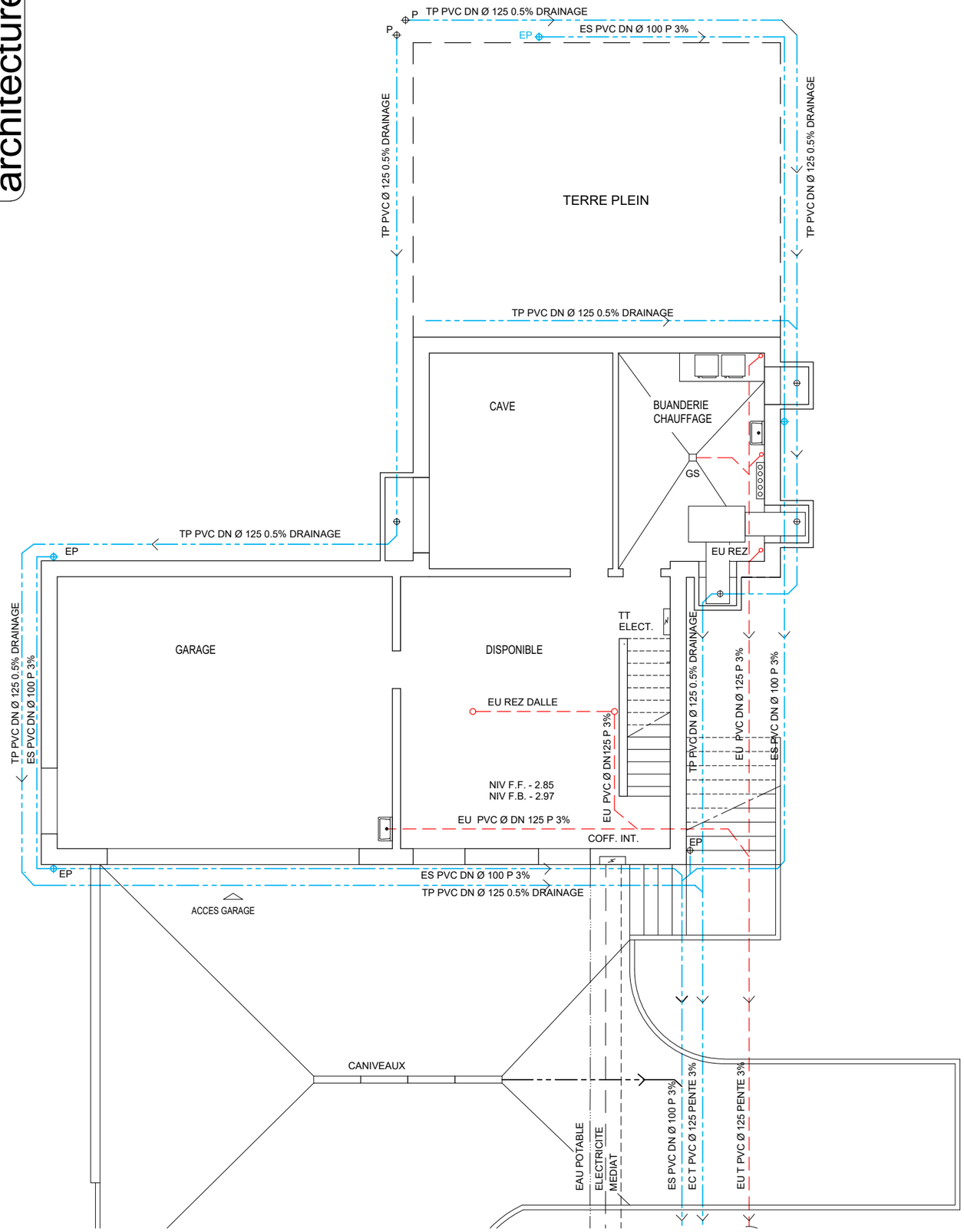
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



LEGENDE

ES : EAU DE SURFACE
DR : DRAINAGE
EP : EAU PLUIE
EC : EAU CLAIR
EU : EAU USEE
GS : GRILLE SOL
EAU POTABLE
ELECTRICITE
MEDIAT



0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

PLAN DU SOUS-SOL

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	03

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

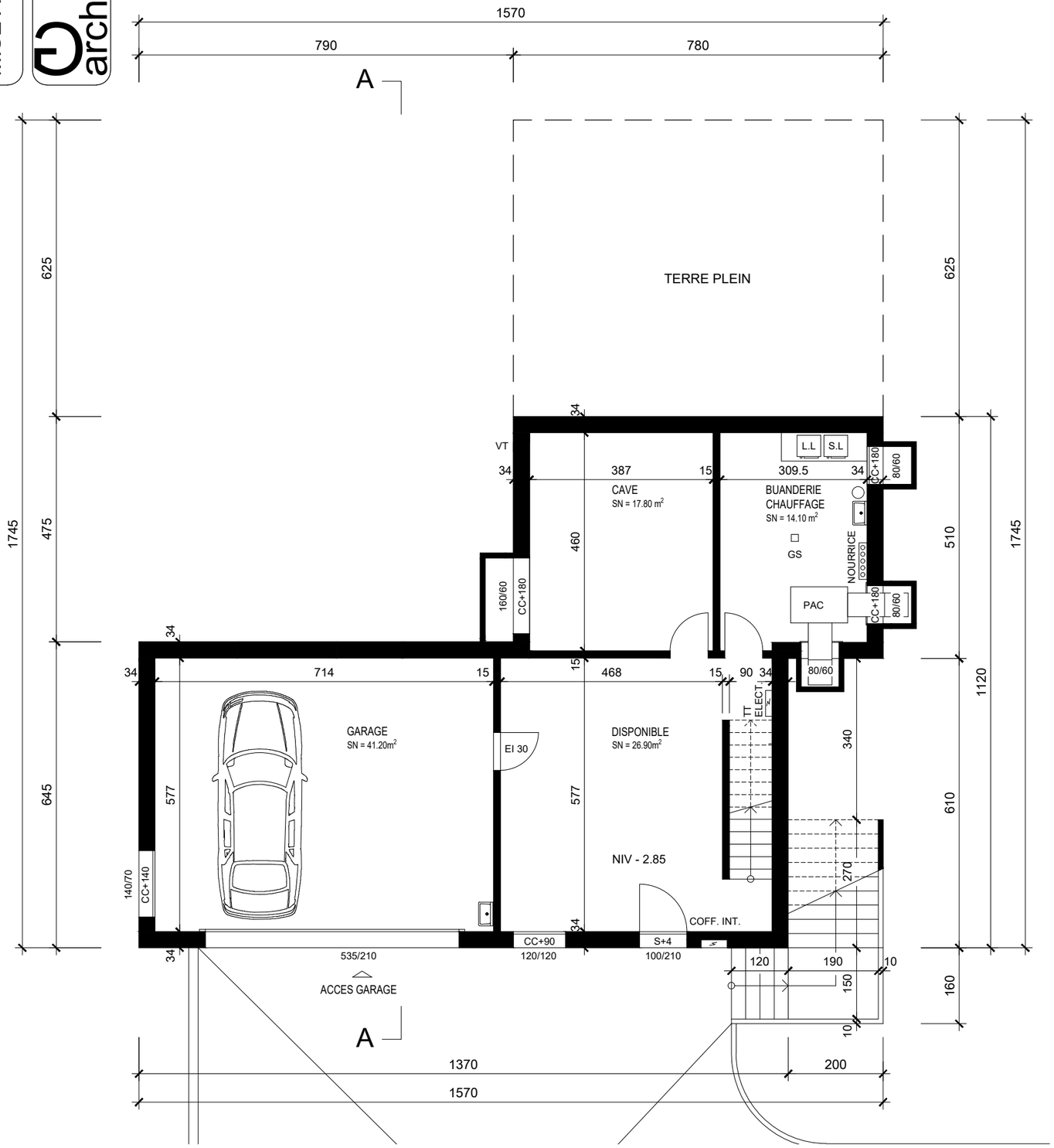
LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :

SN = SURFACE NET

0 1 2 3 5m



MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	04

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

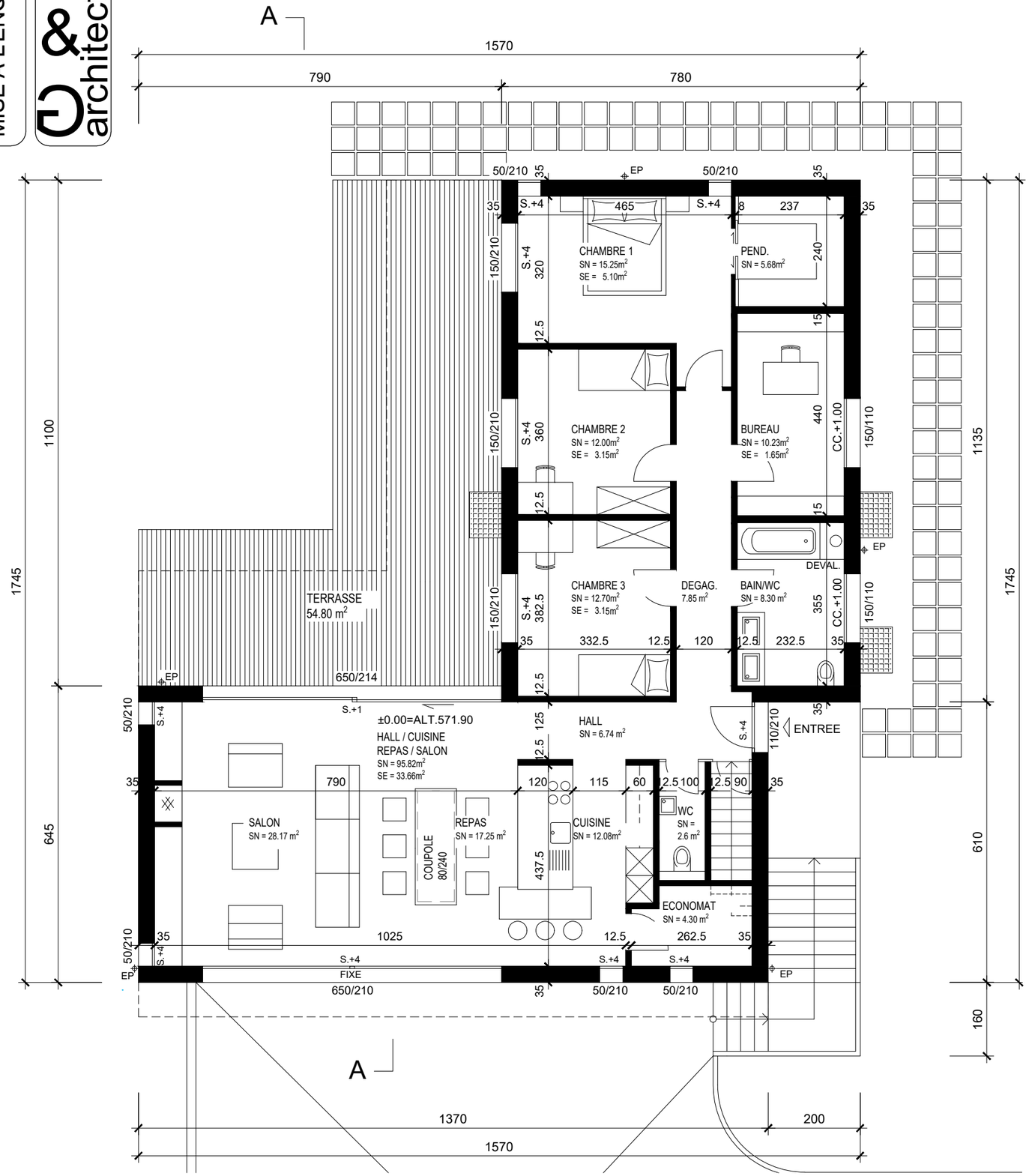
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

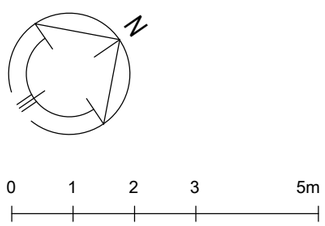
LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



SN = SURFACE NET
SE = SURFACE ECLAIRAGE



MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

PLAN TOITURE

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	05

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

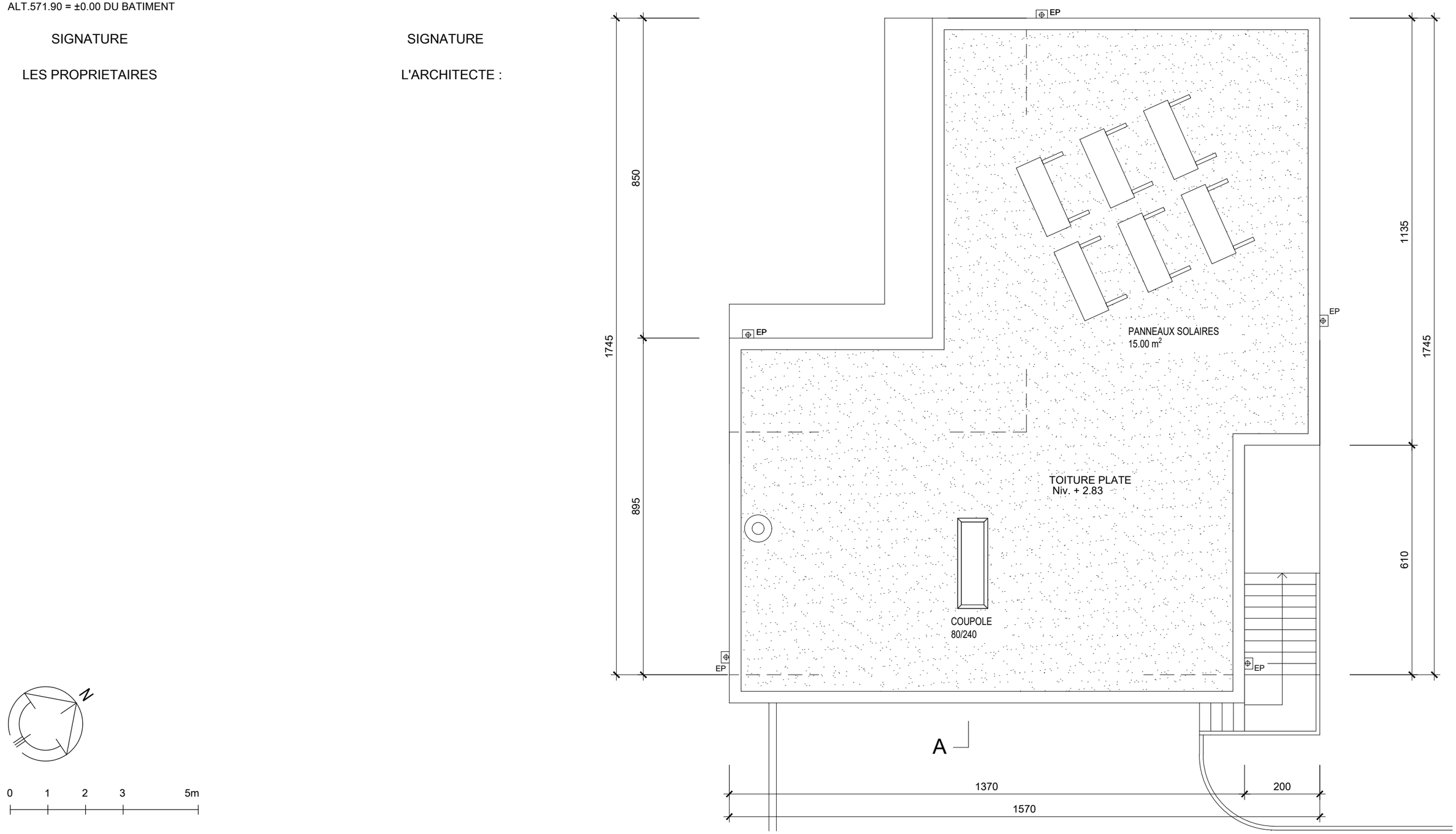
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

COUPE A-A

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	06

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

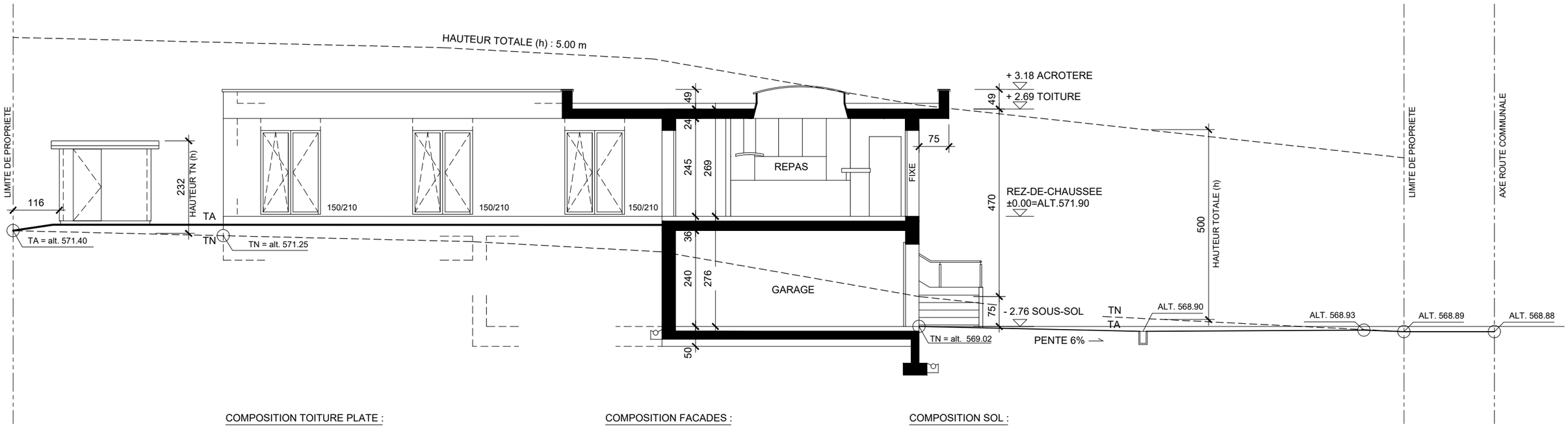
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



COMPOSITION TOITURE PLATE :

- COUCHE DE PROTECTION GRAVIER
- NATTE FILTRANTE
- ISOLATION THERMIQUE
- ETANCHEITE POLYMER COLLEE
- DALLE B.A.
- ENDUIT

COMPOSITION FACADES :

- ENDUIT EXT.
- ISOLATION PERIPHERIQUE
- BRIQUES TERRE CUITE
- ENDUIT INT.

COMPOSITION SOL :

- CARRELAGE
- CHAPE CP400
- ETACHEITE
- RADIER B.A.
- COUCHE DE SEPARATION (PE)
- ISOLATION
- COUCHE D' EGALISATION (BETON DE PROPRETE)

0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

FACADE SUD

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	FS
DESSINATEUR :	ES

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	07

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

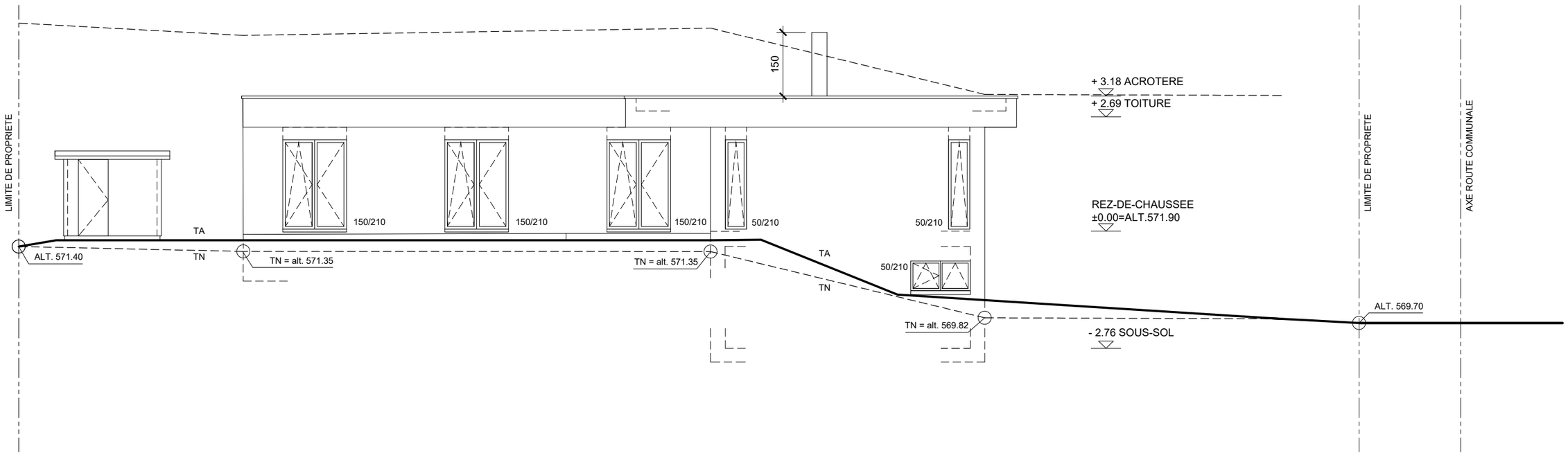
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

FACADE NORD

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	08

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

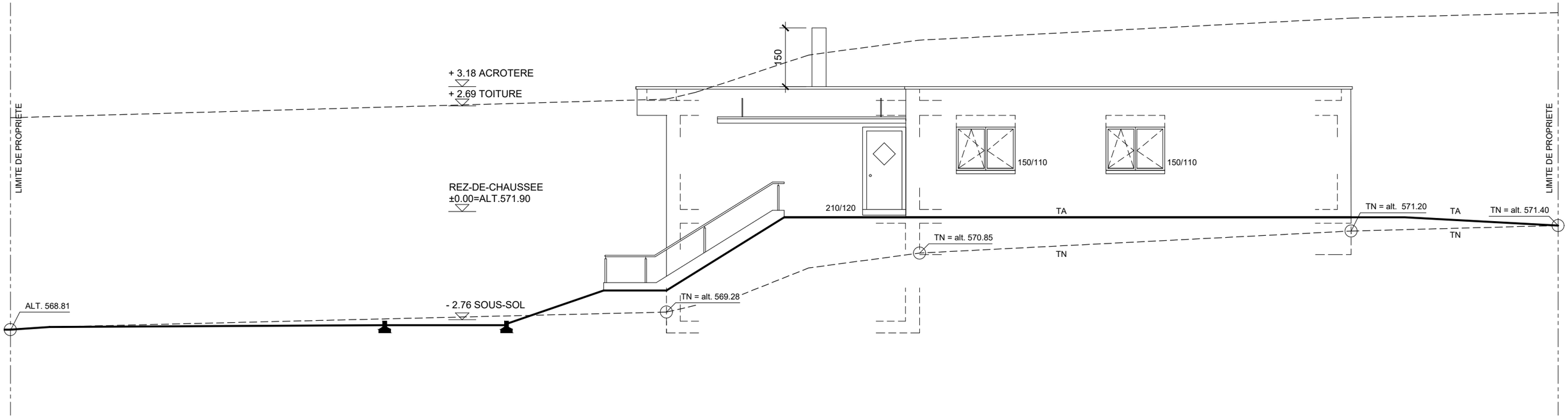
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

FACADE EST

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	09

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

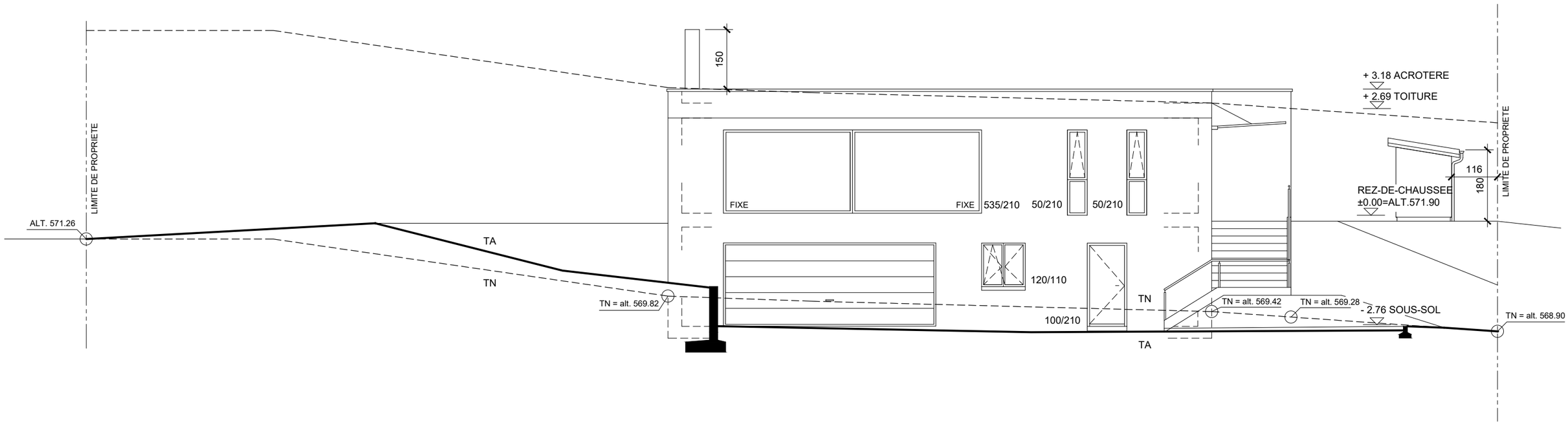
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UNE VILLA INDIVIDUELLE

FACADE OUEST

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FC

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	10

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

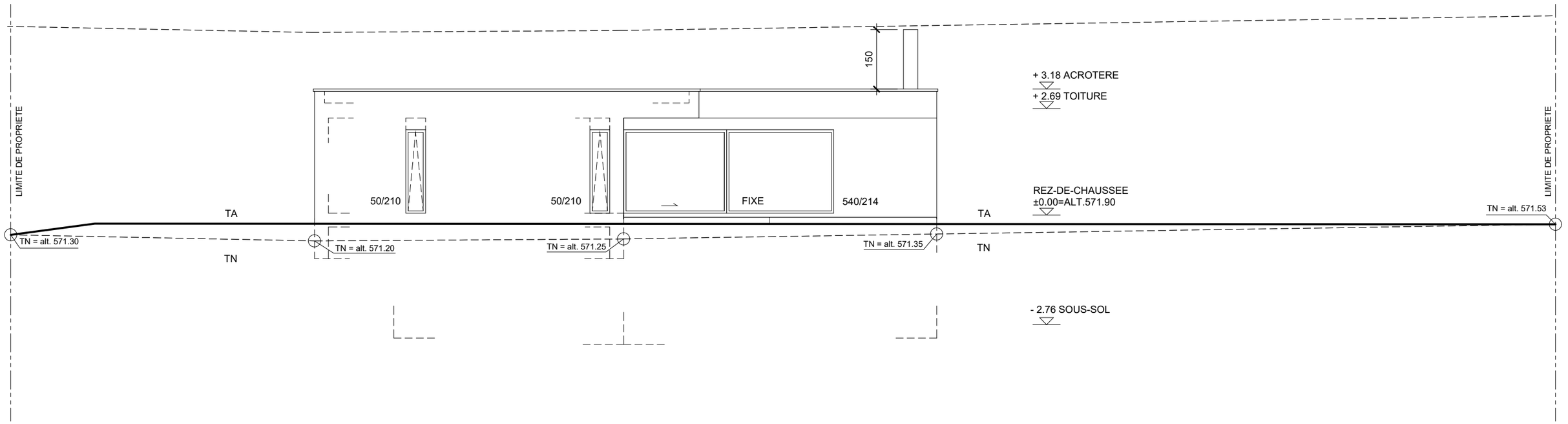
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :



0 1 2 3 5m

11.2 Exemple 2 : Changement d'affectation d'un local en sous-sol pour l'aménagement d'un studio

- Implantation
- Sous-sol
- Coupe B-B
- Façade Est

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CHANGEMENT D'AFFECTATION DES LOCAUX DU SOUS SOL EN HABITATION ET MODIFICATIONS DE LA PLACE DE PARC

PLAN D'IMPLANTATION

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:200
DATE :	17.01.19
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	01

MISE A L'ENQUETE

G & G architecture

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :

SIGNATURE

ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

0 2 4 6 10m

N

EXISTANT
A DEMOLIR
A CREER

Art. 2063

Art. 1020

LIMITE DE PROPRIETE

CABANE DE JARDIN

EP

PANNEAUX SOLAIRES

Art.1141

TERRASSE

TOITURE PLATE

ZONE SOUS SOL

ENTREE

Art. 2019

LIMITE DE PROPRIETE

P2

500

250

EXISTANT
EC CHAMBRE DE RETENTION + DEPOTOIRE
7 m3 ⌀160 /80
C. -2.80 / ALT.569.10
F. -4.75 / ALT. 567.15

EXISTANT
EU CHAMBRE ⌀80
C. -2.80 / ALT.569.10
F. -3.60 / ALT. 568.30

P1

POINT D'OBSERVATION

300

674

LIGNE DE VISIBILITE SELON NORMES VSS 640 273 a

AXE ROUTE COMMUNALE (50 Km)

EC GRILLE EXIST.
C. : Alt. 568.90 m
F. : Alt. 567.80 m

AU COLLECTEUR COMMUNALE
EC / EU

EU CHAMBRE EXIST.
C. : Alt. 568.90 m
F. : Alt. 567.60 m

EU COMMUNALE
EC COMMUNALE

LIGNE DE VISIBILITE SELON NORMES VSS 640 273 a

Art. 1016

Art. 1017

AXE ROUTE COMMUNALE

CHEMIN DU RAFFORT

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CHANGEMENT D'AFFECTATION DES LOCAUX DU SOUS SOL EN HABITATION ET MODIFICATIONS DE LA PLACE DE PARC

PLAN DU SOUS-SOL

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	20.03.2018
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS
MODIFICATIONS	
a	e
b	f
c	g
d	h
AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	02

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

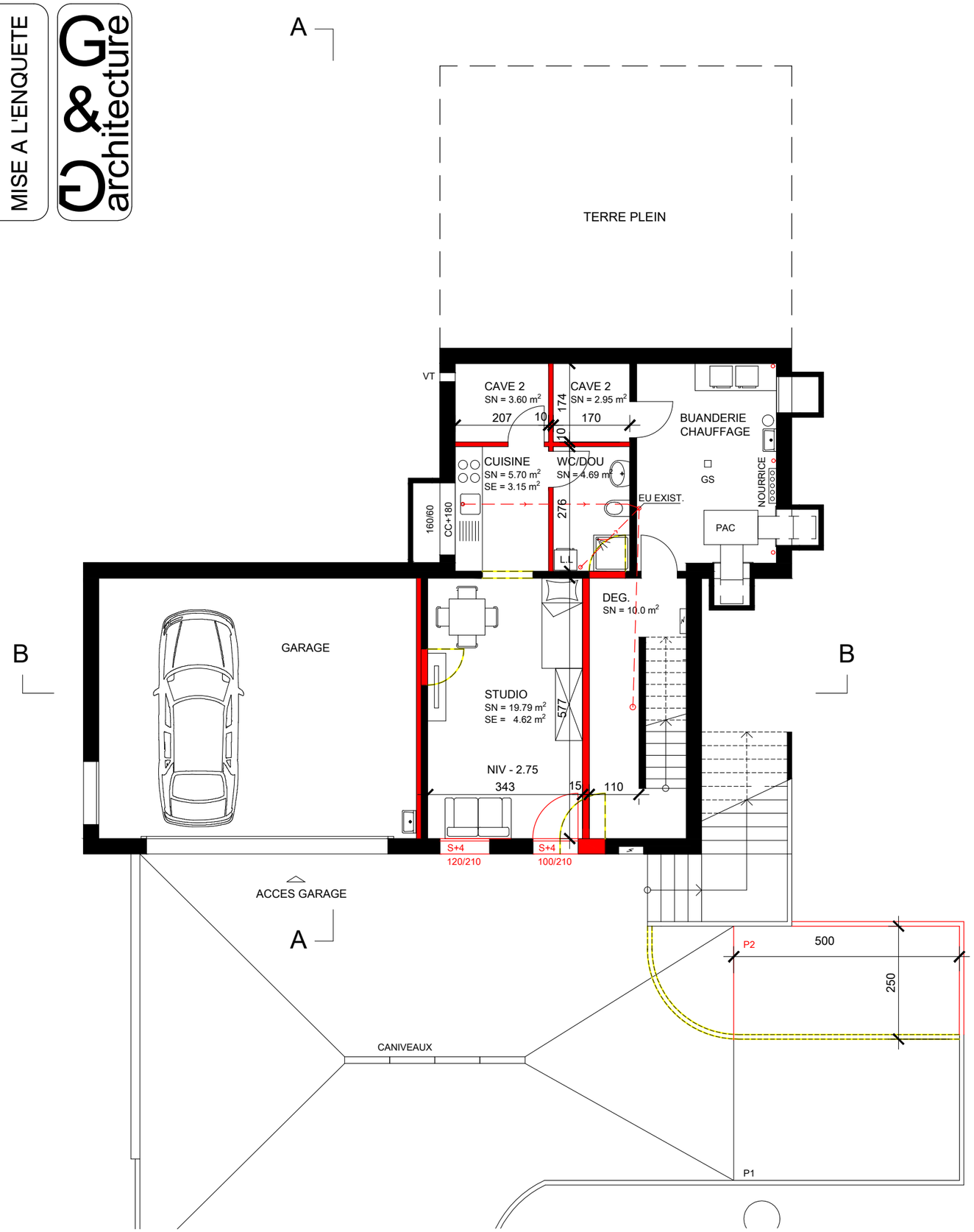
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :

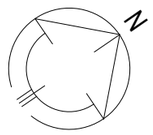


EXISTANT

A DEMOLIR

A CREER

SN = SURFACE NET
SE = ECLAIRAGE



0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CHANGEMENT D'AFFECTATION DES LOCAUX DU SOUS SOL EN HABITATION ET MODIFICATIONS DE LA PLACE DE PARC

COUPE B-B

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	17.01.19
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	03

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

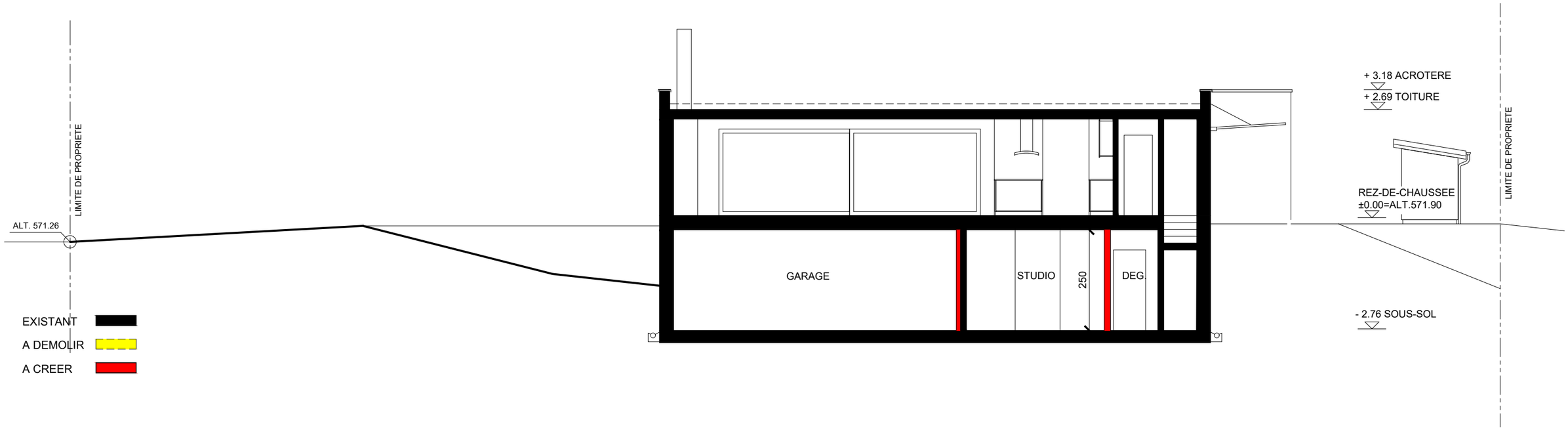
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

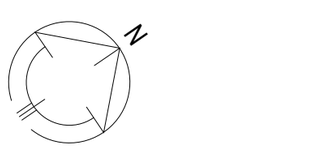
SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :





0 1 2 3 5m

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CHANGEMENT D'AFFECTATION DES LOCAUX DU SOUS SOL EN HABITATION ET MODIFICATIONS DE LA PLACE DE PARC

FACADE EST

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:100
DATE :	17.01.19
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	04

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

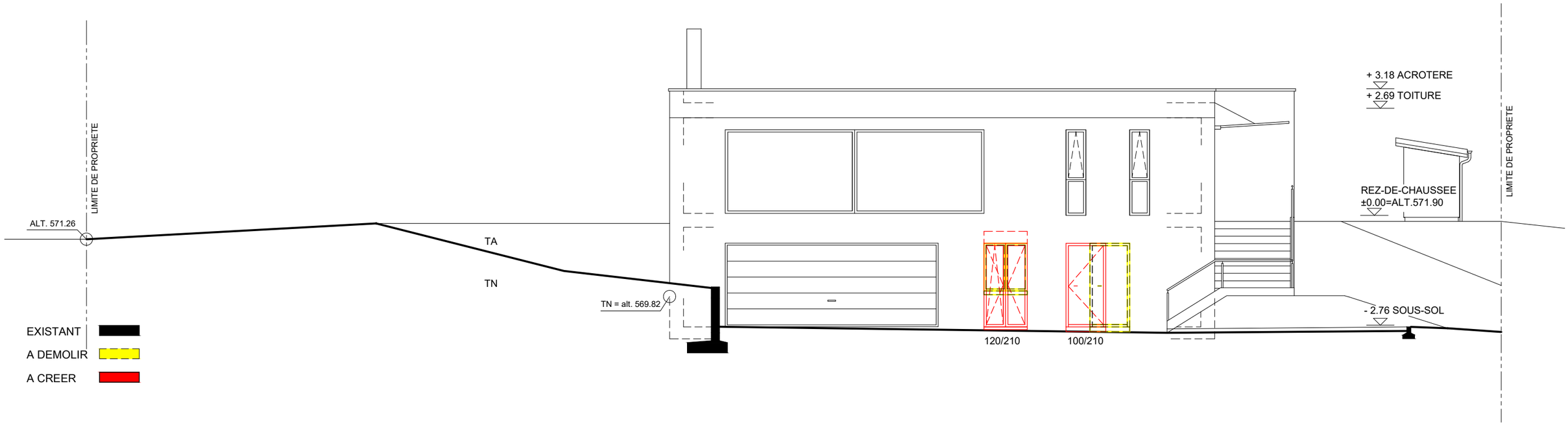
ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

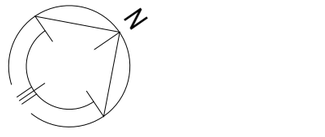
SIGNATURE

LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

L'ARCHITECTE :





0 1 2 3 5m

Procédure simplifiée

VI. Procédure simplifiée

1 Caractéristiques générales

> art. 85, 89 ReLATeC

Dans la procédure simplifiée, il n'est pas nécessaire de respecter toutes les exigences formelles de la procédure ordinaire.

Ainsi, la commune pourra renoncer à demander la production de certaines pièces (p.ex. certains plans du projet) ou soumettre le projet à une procédure d'enquête restreinte sans publication dans la Feuille officielle, en se contentant d'aviser les voisin-e-s concerné-e-s par lettre recommandée. Par rapport à la procédure ordinaire, il s'agit de pouvoir permettre au requérant ou à la requérante de suivre une procédure plus rapide et moins coûteuse, donc adaptée à l'objet de moindre importance soumis à une autorisation.

> art. 135a LATeC

Les demandes de permis soumises à la procédure simplifiée doivent être déposées par le/la requérant-e et traitées par la commune par le biais de l'application **FRIAC**.

L'autorité de décision est la commune. Malgré la simplicité de la procédure, elle doit tout de même :

- informer les voisins (enquête publique ou restreinte) afin que ceux-ci puissent faire valoir leurs droits ;
- consulter le/les service(s) de l'Etat et organes si la situation ou la nature du projet l'exigent et que le projet se situe en zone ou hors zone à bâtir ;

> art. 136 LATeC

- demander systématiquement l'autorisation spéciale de la **DIME** lorsque le projet se situe hors de la zone à bâtir ;
- motiver sa décision sur les éventuelles oppositions, en se prononçant, même sommairement, sur les principaux griefs invoqués.

> art. 92 ReLATeC

Les projets soumis à la procédure simplifiée peuvent être dispensés d'une enquête publiée dans la Feuille officielle. Dans ce cas, les intéressé-e-s sont avisé-e-s par lettre recommandée. Lorsqu'il est difficile de déterminer le cercle des intéressé-e-s, notamment en raison de la nature et des effets de la construction ou installation projetée (rucher, poulailler, chenil, etc.), il est préférable de procéder à une mise à l'enquête publique.

Qualification

> art. 7 al.2 ReLATeC

La plupart des travaux soumis à la procédure simplifiée consistent en des aménagements extérieurs, des interventions mineures sur un bâtiment ou des installations (changements de système de chauffage, installations sanitaires ou solaires, piscines privées, distributeurs automatiques, abris pour animaux, place de stationnement, panneaux pour réclames, etc.) qui n'exigent pas que le dossier soit déposé par un-e mandataire inscrit-e dans un registre reconnu du **REG** ou dans le registre fédéral des géomètres.

2 Directives sur le contenu minimal des demandes de permis

2.1 Explications

> art. 89 al.4 ReLATeC

Les directives ont pour but d'indiquer de façon structurée et détaillée les éléments nécessaires pour constituer des dossiers complets, tout en tenant compte des particularités propres à des demandes spécifiques.

Ces directives doivent permettre au requérant ou à la requérante et à l'auteur-e du projet de préparer un dossier comprenant toutes les informations nécessaires à la compréhension et au traitement de sa demande (analyse par les services et les autorités compétentes de la conformité légale du projet et pondération des intérêts en présence). L'élaboration d'un dossier complet et conforme aux présentes directives est évidemment un élément déterminant pour le bon déroulement de la procédure et le traitement de la demande dans les meilleurs délais.

2.2 Les présentes directives ont un caractère obligatoire.

> art. 89 al.4 ReLATeC

Les documents qui composent un dossier de demande de permis ont chacun une fonction bien spécifique. Ils sont donc de différentes natures. En fonction de la procédure suivie, les directives donnent des indications pour chaque catégorie de documents nécessaires à l'examen du dossier.

En fonction de l'ouvrage projeté, il se peut que la production de certains documents ne soit pas demandée ou qu'elle ne soit pas nécessaire.

> Remarque
>
> Les présentes directives portent uniquement sur les éléments nécessaires à la constitution d'un dossier complet. Elles ne donnent aucune assurance au requérant ou à la requérante quant à l'issue de la procédure de permis. Ce n'est pas parce qu'un dossier est conforme à ces directives qu'un permis sera forcément délivré par l'autorité compétente.
>
> Les ouvrages soumis à la procédure simplifiée sont énumérés à l'art. 85 **ReLATeC.**

Dans tous les cas, l'issue de la procédure de permis (en lien avec d'éventuelles oppositions, les préavis des services, les décisions préalables et finales) demeure réservée.

Les directives ne couvrent pas tous les cas de figure. Suivant le type d'ouvrage projeté et les circonstances du cas d'espèce (p.ex. transformation d'un bâtiment qui doit être assaini au sens de la législation sur la protection de l'environnement), il est possible que des documents supplémentaires - non mentionnés dans les directives - soient demandés au requérant ou à la requérante et à son mandataire par la commune et/ou les services de l'Etat.

3 Dépôt et constitution du dossier

> art. 135a ReLATeC

Toute demande de permis soumise à la procédure simplifiée doit obligatoirement être déposée auprès de la commune concernée à l'aide de l'application informatique **FRIAC**.

Pour assurer, dans un premier temps, la reconnaissance des signatures, seule la version papier des demandes fait foi publique. Ce sont ces mêmes versions qui sont mises à disposition pour consultation lors de l'enquête publique.

Les mises à l'enquête publique pourront être activées par la commune uniquement dès réception des versions papier des demandes qui lui parviendront.

Les demandes doivent être accompagnées d'un dossier papier complet signé ainsi que de deux dossiers allégés non signés. L'exemplaire signé sera archivé à la commune, les deux autres non signés seront transmis au requérant ou à la requérante (cas échéant, au ou à la mandataire) avec la décision communale.

A noter que les dossiers allégés ne contiennent que le plan de situation cadastrale, les plans du projet et la fiche de requête.

> art. 138 LATeC

Exception : pour les projets situés hors de la zone à bâtir, soumis à l'autorisation spéciale de la **DIME**, le/la requérant-e doit envoyer aux communes deux dossiers papier complets, signés, ainsi que deux dossiers allégés, non signés.

Doivent également faire partie du dossier les documents suivants, générés par **FRIAC** :

- fiche de requête : informations générales ;
- fiche de requête : informations sur l'ouvrage ;
- fiche de requête : informations relatives au(x) bien-fonds ;
- formulaires spécifiques ;
- formulaires énergétiques.

> Remarque
>
> Une partie des formulaires spécifiques est générée automatiquement par l'application **FRIAC**, en fonction notamment de la localisation du projet. Il est donc indispensable de placer correctement le projet sur la carte.
>
> De même, si dans **FRIAC**, certains éléments ou formulaires spécifiques sont mal remplis ou volontairement désélectionnés alors qu'ils devraient faire partie du dossier, le requérant porte le risque de recevoir un préavis défavorable de la part du/des services concernés.

3.1 Plans

La liste des plans présente les types de plans qui peuvent être exigés dans le cadre d'une demande de permis soumise à la procédure simplifiée. Tous ces plans ne doivent pas forcément être déposés pour chaque demande de permis. C'est le type d'ouvrage (garages, couvert, cabanes de jardin, piscines, etc) qui détermine les différents plans nécessaires au traitement de la demande. Toutefois sur les plans nécessaires figureront la destination / l'affectation de l'ouvrage, les dimensions et les distances aux limites et autres (forêt, cours d'eau, etc). Pour certaines installations, un prospectus technique peut être joint, ainsi qu'un photomontage. Dans tous les cas, un plan de situation cadastrale doit être déposé pour toute demande de permis soumise à la procédure simplifiée.

Les différents types de plans sont les suivants.

- Plan de situation cadastrale
- Plans du projet
  - d'implantation (incluant les aménagements extérieurs)
  - des niveaux
  - de coupe(s)
  - de façade(s)
  - relevé de l'état existant

3.1.1 Plan de situation cadastrale

Deux cas de figure peuvent se présenter :

> Portail cartographique Etat de Fribourg

- Si le projet consiste en une intervention sur les constructions existantes sans aucune nouvelle emprise au sol, seul un plan de situation cadastrale à jour est requis ;
- Si le projet soumis à l'obligation de permis selon l'article 85 ReLATeC a une nouvelle emprise au sol – quelle qu'elle soit – sur la parcelle considérée, le plan de situation cadastrale doit être établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e, en conformité avec le plan du registre foncier en vigueur.

> Remarque
>
> Ce plan doit impérativement être accompagné des documents relatifs à la géométrie du bâtiment (.dwg) et son adresse, avec coordonnées (.xls).

Echelle

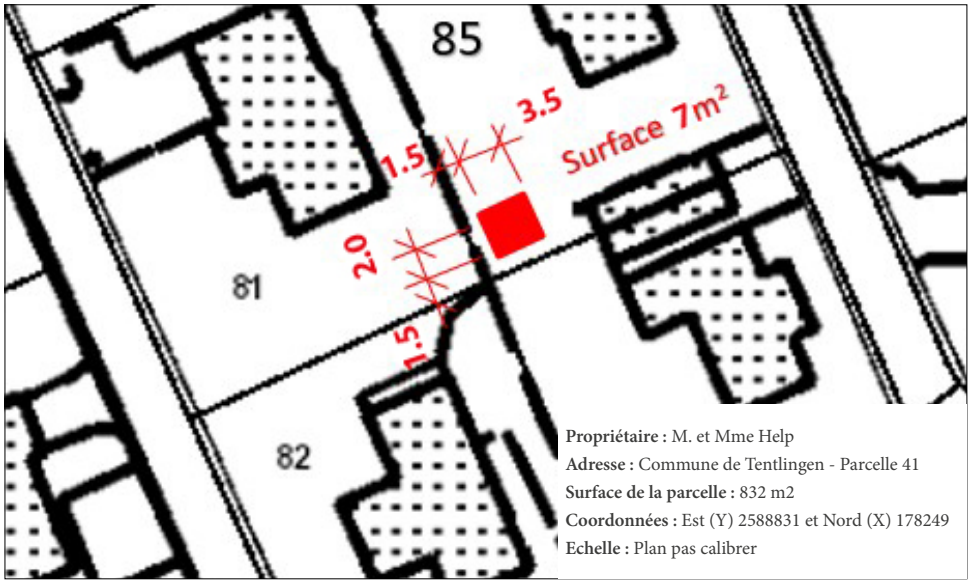
Le plan de situation cadastrale est à l'échelle idéalement au 1 : 500, une autre échelle est possible

Représentation

Dans le cadre de la procédure simplifiée, le plan de situation cadastrale ne doit pas obligatoirement être établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e. Un simple extrait du portail cartographique du canton de Fribourg suffit.

Toutefois, il est dans certain cas (voir les cas mentionnés sous « Remarques ») fortement conseillé que le plan de situation cadastrale soit établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e.

L'illustration ci-dessous, qui est un exemple d'un extrait du portail cartographique du canton de Fribourg, doit être réalisé en respectant les directives énumérées dans le tableau ci-dessous.



Propriétaire : M. et Mme Help
Adresse : Commune de Tentlingen - Parcelle 41
Surface de la parcelle : 832 m2
Coordonnées : Est (Y) 2588831 et Nord (X) 178249
Echelle : Plan pas calibrer

L'ordre des teintes est à prioriser selon la visibilité de chaque objet concernée vue du ciel.

Objet projeté	Couleur/Teinte	Couleur RVB conseillée
Nouvelle construction	Rouge (vif)	255, 0, 0
Nouveau couvert / auvent	Rouge (moyen clair)	255, 130, 130
Panneaux solaires	Périmètre de la zone des panneaux en trait continu noir avec pochage et avec texte/légendes	255, 200, 200 (pochage/hachure)
Mur de soutènement ou de clôture	Rouge	255, 0, 0
Escalier extérieur	Tracé en rouge	255, 0, 0
Terrasse	Tracé en rouge	255, 0, 0
Divers aménagements extérieurs	Tracé en rouge	255, 0, 0
Place de parc	Orange	255, 190, 0 (remplissage)
Route, Accès, Place	Orange (clair)	255, 245, 190) (remplissage)
PAC extérieure	Périmètre de la PAC en trait continu rouge, sans pochage mais avec texte/légendes	255, 0, 0
Sonde	Circonférence de la sonde en rouge et l'axe en noir avec texte/légendes	255, 0, 0
Piscine	Bleu clair	125, 230, 255 (remplissage)
Bâtiment démoli	Jaune	255, 255, 0
Bâtiment démoli sous bâtiment existant	Jaune (hachuré)	255, 255, 0
Limites constructives	Noir (traitillé)	255, 255, 255
Canalisation EC	Bleu	0, 63, 255
Canalisation EU	Brun (clair)	200, 100, 0
Construction existante	Gris ou noir	203, 203, 203 ou 255, 255, 255

Auteur-e et signature

Si le plan de situation cadastrale est un extrait du portail cartographique du canton de Fribourg, il doit représenter la situation actuelle et être daté. En revanche, il n'a pas besoin d'être signé.

Si le plan de situation cadastrale est établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e, il doit être réalisé en conformité avec le plan du registre foncier en vigueur et respecter les directives figurant dans la rubrique « Géomètre » de la procédure ordinaire du guide.

Indications

Qu'il se présente sous la forme d'un extrait du portail cartographique du canton de Fribourg ou qu'il soit établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e, le plan de situation cadastrale doit contenir toutes les informations et données nécessaires afin de pouvoir situer l'implantation du projet.

Doivent notamment figurer sur ce plan :

- La situation cadastrale du bien-fonds faisant l'objet de la demande et des biens-fonds voisin, y compris celle des routes, des chemins, du domaine public, des nouvelles parcelles projetées ;
- L'échelle et les coordonnées cartographiques tirées de la carte nationale situant l'objet de la demande de permis (centre de la parcelle) ;
- Les dimensions de l'objet projeté ;
- Les distances aux limites de la propriété et si nécessaire par rapport aux constructions et installations existantes ;
- Les canalisations extérieures ainsi que leur raccordement aux réseaux existant, si nécessaire ;
- Les axes des chaussées en prenant en compte uniquement la largeur de la bande de roulement sans le trottoir (trait - point) ;
- Dans la mesure du possible le tracé des servitudes tel que ceux des accès, des desserts, des cheminements etc.

> **Remarques**
>
> Il est recommandé, pour certaines constructions qui ont une emprise au sol, que le plan de situation cadastrale figurant dans le dossier soit établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e, en conformité avec le plan du registre foncier en vigueur, dans la mesure ou à la fin des travaux la mise à jour de la mensuration officielle est obligatoire et un relevé de la situation doit être fournie au service du cadastrée et de la géomatique du canton de Fribourg.

Les constructions pour lesquelles le plan de situation cadastrale établi par un ou une ingénieur-géomètre breveté-e est recommandée sont les suivantes :

- Les murs qui représentent une hauteur moyenne de plus de 1.00 mètres sur l'un des côtés et s'ils courent le long de routes, de chemins, de places, de cours d'eau publics ou le long de limites (Les palissades ne sont pas concernées) ;
- L'installation d'une pompe à chaleur, de cellules frigorifiques ;
- Les «panneaux/totem» publicitaires importants
- Les emplacements destinés au stationnement de cuisines ambulantes ;
- Les petites constructions et annexes tels qu'une remise, une cabane de jardin, un réduit dont l'emprise au sol dépasse les 6 m^2 ;
- Les garages, les couverts à voitures, les couverts à vélos ancrés au sol par des fondations, les abris-bus, les jardins d'hiver ;

- Les piscines qui ont un caractère permanent ;
- Les stations transformatrices ;

> CH.V titre 3.1.1

Le plan de situation à fournir est le même que pour la procédure ordinaire.

3.1.2 Plans du projet

Toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité doivent être reportées sur les plans.

Des plans de détail doivent également être fournis en relation avec des éléments du projet qui ont un impact important sur un site ou un bâtiment protégé.

Autres documents

D'autres types de documents peuvent être exigés dans le cadre d'une demande de permis soumise à la procédure simplifiée. C'est le type d'ouvrage (garages, couvert, cabanes de jardin, piscines, etc) qui détermine les documents supplémentaires nécessaires au traitement de la demande.

- Calcul des indices.
- Calcul relatif aux places de stationnement.
- Calcul des volumes (lors d'une demande pour l'obtention d'une de prime de démolition).
- Motivation à l'appui d'une demande de dérogation.

> art. 133 ReLATeC

- Convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds.

> art. 131 ReLATeC

- Convention de report d'indice.
- Documentation photographique.
- Document(s) de droit privé.

> SEn-FRIAC

- Feuille de calcul issue du simulateur d'immissions «Prévisions des immissions sonores» (bruit des **PAC** air-eau).
- Autres documents.
- Prospectus, catalogues, etc.

> Remarque
>
> Pour les projets situés hors de la zone à bâtir, il est recommandé, dans la mesure du possible, de compléter le dossier avec la justification du choix de l'implantation de l'ouvrage, un relevé photographique ainsi que les copies des permis qui ont déjà été octroyés sur la parcelle considérée.

3.1.3 Signatures

La demande de permis et les plans doivent être signés par le requérant ou la requérante et, cas échéant, par l'auteur-e du projet.

Lorsque le ou la propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature.

Les éventuelles contestations relatives à la validité de la signature relèvent exclusivement du droit privé, cas échéant (si la demande émane d'une collectivité publique) de la législation en matière de représentation des collectivités publiques.

4 Traitement du dossier par la commune

4.1 Examen initial

> art. 90 ReLATeC

La commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande ; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires.

> Remarque
> Elle peut s'appuyer pour ce faire sur la check-list établie pour le contrôle des demandes de permis

La commune a la possibilité d'aviser le requérant ou la requérante de certains éléments qui pourraient avoir des conséquences pour le traitement du dossier. Avant de procéder à une mise à l'enquête, elle doit lui demander de corriger les erreurs figurant dans son dossier ou d'apporter les compléments nécessaires, voire, à certaines conditions, lui signifier qu'elle considère la demande comme retirée.

> art. 90 al.3 ReLATeC

Identification des dérogations

La loi permet d'assouplir les exigences de la réglementation cantonale ou communale lorsque, dans un cas particulier, son application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts du propriétaire, sans que l'intérêt général ou celui des voisins le justifie.

Lorsqu'un projet n'est matériellement pas conforme à une disposition légale ou réglementaire, il doit faire l'objet d'une demande de dérogation qui devra être jointe à la demande de permis et accompagnée d'un justificatif. La délivrance d'une dérogation ne se justifie qu'en présence d'une situation spéciale et d'un intérêt objectif.

> art. 101 ReLATeC

Des considérations économiques peuvent jouer un rôle mais ne justifient pas automatiquement une dérogation. Celle-ci n'a pas non plus pour but de procurer au requérant ou à la requérante une solution idéale et de favoriser une utilisation intensive et optimale des bâtiments et des terrains.

Dans le cadre du contrôle initial effectué par la commune, celle-ci veillera à exiger les compléments nécessaires en cas de dérogation, les cas les plus courants étant, pour la commune, la demande de dérogation à une route communale et la demande de dérogation à une disposition du règlement communal d'urbanisme.

Si la commune juge que le dossier répond aux exigences formelles minimales, elle le met à l'enquête publique.

4.2 Enquête publique

La commune ne peut pas refuser de mettre à l'enquête un projet qui lui est soumis, sauf si le dossier est manifestement incomplet et qu'il est impossible de se faire une idée exacte du projet en question. Tout-e requérant-e peut exiger une mise à l'enquête en vue d'obtenir une décision sur sa demande, même s'il a de bonnes raisons de présumer qu'il/elle se heurtera à un refus. Si toutefois une commune refuse pour des raisons particulières de mettre un dossier à l'enquête, elle devra rendre une décision motivée à ce sujet en donnant la possibilité au destinataire de recourir contre cette décision auprès du préfet.

> art. 92 ReLATeC

> art.141 al.3 LATeC

La commune détermine la modalité de mise à l'enquête : soit une mise à l'enquête publique par avis dans la Feuille officielle, soit une mise à l'enquête restreinte nécessitant d'aviser les voisin-e-s (direct-e-s ou à proximité) par lettre recommandée.

Dans ce dernier cas de figure, l'avis d'enquête restreinte ou, à tout le moins, la confirmation que cette enquête a eu lieu doit figurer dans le dossier.

Les éventuelles demandes de dérogation doivent explicitement figurer dans l'avis d'enquête restreinte ou publique.

> art. 92 al.3 ReLATeC

Pendant la durée de l'enquête, le dossier complet de la demande doit pouvoir être consulté par toute personne qui le désire. Celui ou celle qui consulte le dossier peut obtenir des copies des pièces du dossier.

> art. 140 al.1 ReLATeC
> art. 3 al.2 ReLATeC

En règle générale, le délai d'enquête est de quatorze jours. Le droit cantonal prévoit les cas dans lesquels le délai doit être porté à trente jours. Celui ou celle qui souhaite s'opposer au projet doit le faire au cours de l'enquête, sans quoi l'autorité n'entrera pas en matière sur l'opposition. L'acte d'opposition doit être présenté par écrit, motivé et signé. Le/la voisin-e qui estime que la demande de dérogation est de nature à causer un préjudice à sa propriété peut formuler une demande d'indemnité et éventuellement ouvrir une action devant le juge de l'expropriation.

4.3 Pose des gabarits

> art. 91 ReLATeC

La pose des gabarits indiquant les profils de la construction est une condition essentielle de la validité de la publication de la demande de permis de construire. Elle est en principe obligatoire et doit se faire au plus tard le jour de la publication. Les gabarits doivent permettre à toute personne qui pourrait être lésée dans ses intérêts et droits par une construction de s'informer sur l'importance du projet, ses effets possibles, et de faire valoir d'éventuelles objections.

Il n'est pas nécessaire que chaque partie du bâtiment soit représentée : le voisin doit consulter les plans mis à l'enquête s'il veut connaître le projet avec précision. Mais il faut une indication suffisante des éléments qui sont susceptibles de toucher le droit des tiers. Le/la voisin-e doit pouvoir compter sur cette indication ; si elle est insuffisante, on ne pourra pas lui reprocher de ne pas avoir consulté les plans.

> art. 91 al.1 ReLATeC

> Selon la nature et l'importance de la construction, la commune peut dispenser le requérant ou la requérante de l'obligation de poser les gabarits.

La pose des gabarits doit être contrôlée au plus tard au début de l'enquête. Les gabarits ne peuvent pas être enlevés avant l'octroi du permis de construire, sauf autorisation de la commune.

> Remarque
>
> Le terme de «gabarits» désigne ici les signes (perches, ballons, etc.) qui indiquent les profils d'une construction projetée faisant l'objet d'une demande de permis.

4.4 Traitement des oppositions

> art. 140 al.3 LATeC
> art. 93 ReLATeC

La commune est tenue d'informer le/la requérant-e du fait que des oppositions ont été déposées à l'encontre de son projet et les lui transmet.

La commune a la possibilité, et non l'obligation, d'organiser une séance de conciliation entre le/la requérant-e et les opposant-e-s.

4.5 Effet anticipé des plans

> art. 91 al.2 LATeC

La commune doit explicitement examiner la question de l'effet anticipé des plans pour toute demande de permis déposée dans le cadre de la procédure d'autorisation alors qu'un plan et/ou un règlement a été mis à l'enquête. Dans ce cadre, elle devra obtenir l'accord du **SeCA** sur cette question pour pouvoir délivrer l'autorisation de construire.

4.6 Consultation des services intéressés

> art. 95 ReLATeC

Dans le cadre de la procédure simplifiée, la commune est tenue de recueillir elle-même les préavis des services et organes intéressés, qu'ils soient communaux ou cantonaux, avant de pouvoir statuer sur la demande de permis. Elle doit également s'assurer d'obtenir toutes les décisions préalables (autorisation spéciale, autorisation de défrichement, autorisation de pêche, autorisation de l'utilisation du domaine public et eaux, etc).

Conformément au principe selon lequel ces projets de construction font l'objet d'une procédure simplifiée, le nombre des services cantonaux consultés peut être restreint. Ce qui est décisif pour déterminer les services à consulter n'est pas tellement l'importance du projet, mais bien l'identification des domaines pour lesquels le respect de prescriptions particulières mérite un examen particulier par le service compétent. Dans certaines circonstances, cela peut même aller plus loin pour les constructions de minime importance que pour des projets de construction plus grands soumis à la procédure ordinaire.

> art. 136 LATeC

Que la demande porte sur un objet situé dans la zone à bâtir ou hors de la zone à bâtir (autorisation spéciale de la **DIME**), la commune ne transmet pas le dossier au **SeCA** afin qu'il consulte lui-même les services intéressés. Dans une telle situation, le **SeCA** retournera directement le dossier à la commune en l'invitant à procéder elle-même à la consultation des services et organes concernés.

La demande doit être systématiquement transmise au **SeCA**, qui la transmet de suite à la **DIME**, à chaque fois qu'elle porte sur un objet situé hors de la zone à bâtir, ceci en vue de l'octroi de l'autorisation spéciale nécessaire à la validité du permis.

En cas de doute quant à la nécessité de consulter un service ou de soumettre le dossier à une autorité pour autorisation préalable (p.ex. autorisation spéciale de la **DIME**), la commune prend l'avis du service considéré.

Si le **SeCA** constate que la commune a omis de consulter un service dont le préavis est requis en vue de la délivrance de l'autorisation spéciale, il s'adresse à la commune en lui demandant de consulter elle-même ce service.

> art. 94 al. 2-3 ReLATeC

Les services et organes consultés par la commune ont un délai d'ordre de 30 jours pour établir leur préavis. Ils ont la possibilité de demander une prolongation de 15 jours en cas de non-conformité ou de complexité particulière du dossier. Ce délai ne s'applique pas à l'élaboration des décisions préalables (p.ex. autorisation de défrichement de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts, autorisation spéciale de la **DIME**, etc).

Dans leur préavis, les services et organes consultés doivent se prononcer sur la conformité du projet aux dispositions légales relevant de leur domaine de compétence, en indiquant les références légales.

- Le préavis des services et organes peut être favorable, favorable avec condition(s) ou défavorable.
- Les services et organes sont tenus de se prononcer sur les griefs des oppositions ainsi que sur les demandes de dérogation dans les domaines qui relèvent de leur compétence.
- Si un service ou organe juge que les plans du projet devraient être modifiés pour respecter les exigences légales de son domaine de compétence, le préavis devra être défavorable.
- Les éventuelles conditions figurant dans un préavis doivent être formulées de manière suffisamment claire.

Pour le surplus, le service consulté a la possibilité de formuler des remarques dans son préavis.

5 Autorisation communale

5.1 Autorisation anticipée de débuter les travaux

> art. 99 ReLATeC

La commune peut, aux conditions fixées par le droit cantonal, délivrer des autorisations de début anticipé des travaux.

5.2 Droit d'être entendu

> art. 96 al.1 ReLATeC

Une fois que le dossier est prêt pour décision, la commune peut statuer sur la demande de permis. Elle statue dans une décision séparée sur les oppositions non liquidées.

> art. 147-149 LATeC
> art. 101-104 ReLATeC

La commune statue également sur l'éventuelle demande de dérogation. La procédure décrite par le droit cantonal est réservée.

En cas de préavis émis par des services, la commune identifie les éventuelles conditions formulées par les services, conditions qu'elle reprend dans son autorisation. Si elle décide de ne pas reprendre une de ces conditions, elle en indique les raisons dans sa décision.

Si des décisions préalables ont été rendues (p.ex. autorisation spéciale de la **DIME**), la commune les notifie aux destinataires simultanément à sa propre décision sur la demande de permis.

A signaler que, pour les dossiers portant sur des projets situés hors de la zone à bâtir, c'est la **DIME** qui se charge, par l'intermédiaire du **SeCA** (et donc lorsque le dossier est encore en mains de celui-ci), de gérer les aspects liés au droit d'être entendu du requérant ou de la requérante et des éventuel-le-s opposant-e-s (communication des préavis défavorables ou d'une non-conformité du projet au droit fédéral applicable aux constructions et installations hors zone à bâtir).

> Remarque
>
> Si l'exercice du droit d'être entendu peut se faire par le biais d'une séance, il s'effectue en principe par écrit.

5.3 Communication

> art. 98 al.2 ReLATeC

La commune notifie par le biais de **FRIAC** sa décision au préfet, aux services de l'Etat consultés et, pour les projets situés hors de la zone à bâtir, au **SeCA**.

5.4 Effet du permis

> art. 145 al.1 LATeC

Les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire. A défaut, celui-ci est périmé.

> Remarque
>
> La notion de début des travaux est déterminante dans l'appréciation de la question de la validité d'un permis.

> art. 100 ReLATeC

> art. 145 al.2 LATeC

Deux prolongations (de deux ans chacune) peuvent être demandées auprès de l'autorité de décision, moyennant le dépôt d'une demande justifiée avant l'échéance du permis.

5.5 Emoluments

L'émolument est la contrepartie financière dont doit s'acquitter le/la requérant-e pour les prestations fournies par la commune ou l'Etat dans le cadre du traitement de son dossier.

Dans le cadre de la procédure de permis, le/la requérant-e est tenu-e de s'acquitter des émoluments de l'Etat même si l'autorisation est refusée ou s'il/elle retire son dossier au terme de la procédure.

Les émoluments communaux ainsi que les différentes taxes (contribution de remplacement pour les places de parc, eau potable, évacuation des eaux usées, etc) doivent faire l'objet d'une décision communale fondée sur la réglementation communale ad hoc.

5.6 Recours

> art. 141 al.2 LATeC

Si la demande de permis a fait l'objet d'une opposition, la commune communique sa décision sur cette opposition, avec indication de la voie de droit, à savoir :

- le préfet, s'il s'agit d'une construction/installation en zone à bâtir ou si celle-ci est située hors de la zone à bâtir mais que le contenu relatif à l'application du droit hors zone (p.ex. conformité ou non-conformité à la zone, calcul des surfaces admissibles des agrandissements, etc) n'est pas contesté,

> art. 141 al.3 LATeC

- le Tribunal cantonal, s'il s'agit d'une construction/installation projetée hors de la zone à bâtir et que la décision de la **DIME** portant sur l'autorisation spéciale est également attaquée.

Le ou la requérante peut également recourir en cas de refus de permis ou s'il conteste les conditions accompagnant le permis.

Le délai de recours est de trente jours dans tous les cas.

> Remarque
> Pour la computation du délai, il est renvoyé au document correspondant émis par le **SeCA**.

A signaler qu'ont également un droit de recours contre la décision de la commune :

- la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (**DIAF**) en matière de protection de la forêt et contre les catastrophes naturelles, ainsi qu'en matière de protection de la nature et du paysage ;
- la Direction de la formation et des affaires culturelles (**DFAC**) en matière de protection des biens culturels.

6 Exemple de plan

Exemple 1 : Couvert et piscine

- Implantation

MME ET M DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

CONSTRUCTION D'UN COUVERT A VOITURE + UNE PISCINE

PLAN D'IMPLANTATION
COUPE / ELEVATIONS

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

ECHELLE :	1:200
DATE :	30.10.19
FORMAT :	A3
DESSINATEUR :	FS

MODIFICATIONS

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

AFFAIRE N°	PLAN N°
18-01	01

MISE A L'ENQUETE

G&G architecture

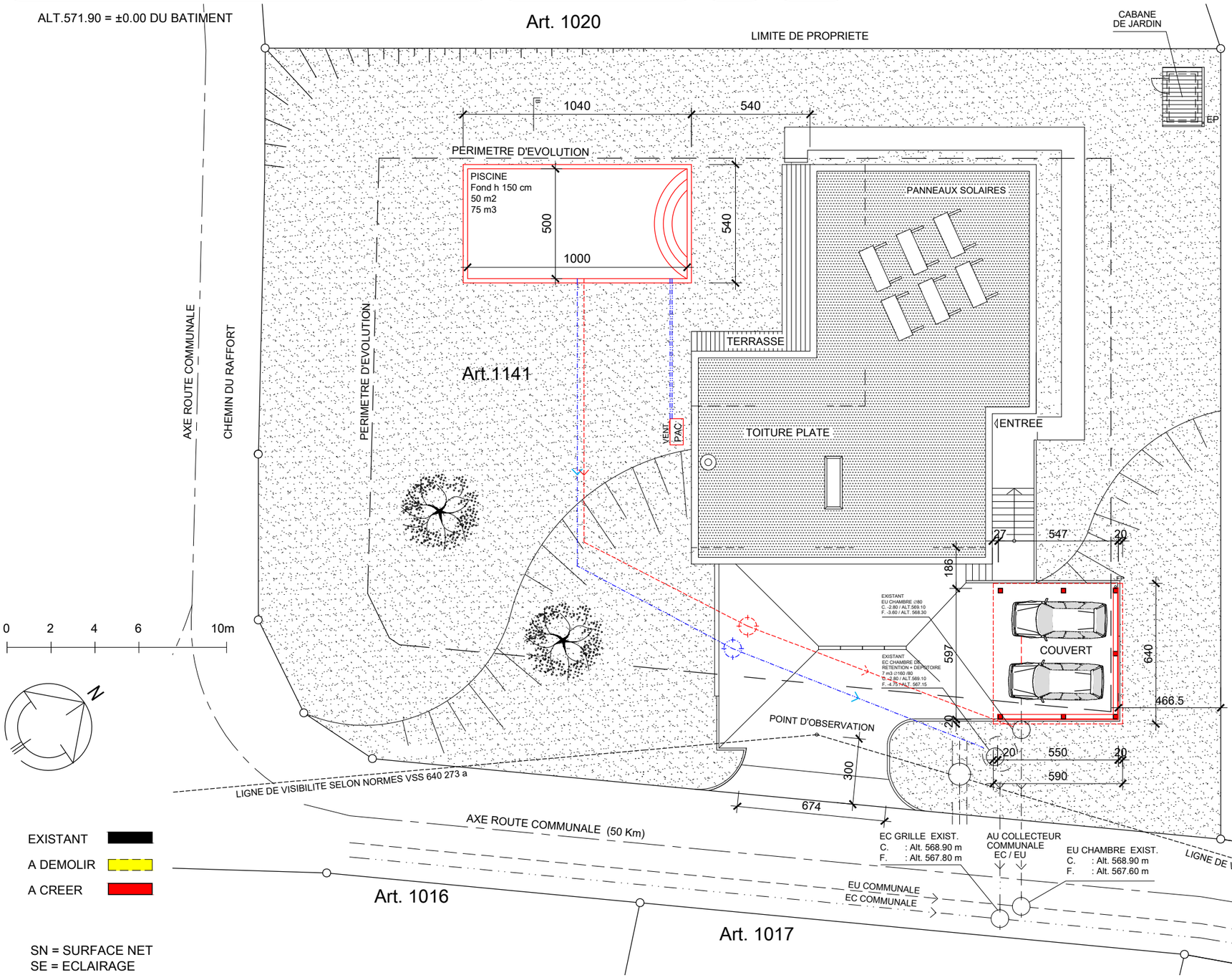
LES PROPRIETAIRES

SIGNATURE

Procédure simplifiée : Exemple 1
Couvert et piscine

Implantation

ALT.571.90 = ±0.00 DU BATIMENT

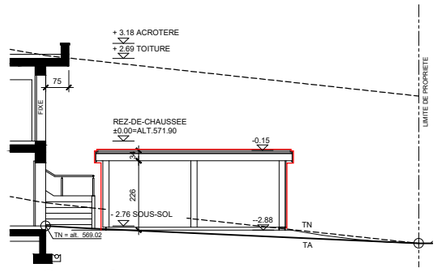


EXISTANT
A DEMOLIR
A CREER

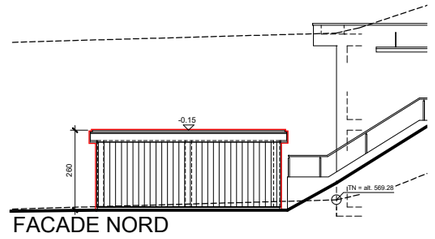
SN = SURFACE NET
SE = ECLAIRAGE



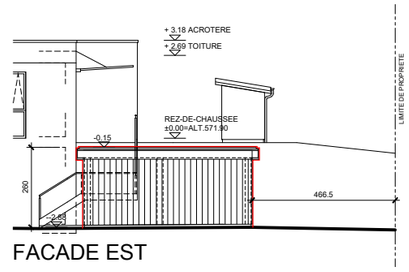
COUPE B-B PISCINE



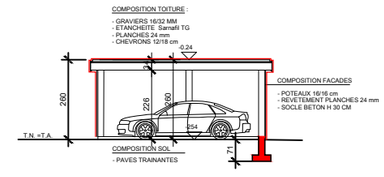
FACADE SUD



FACADE NORD

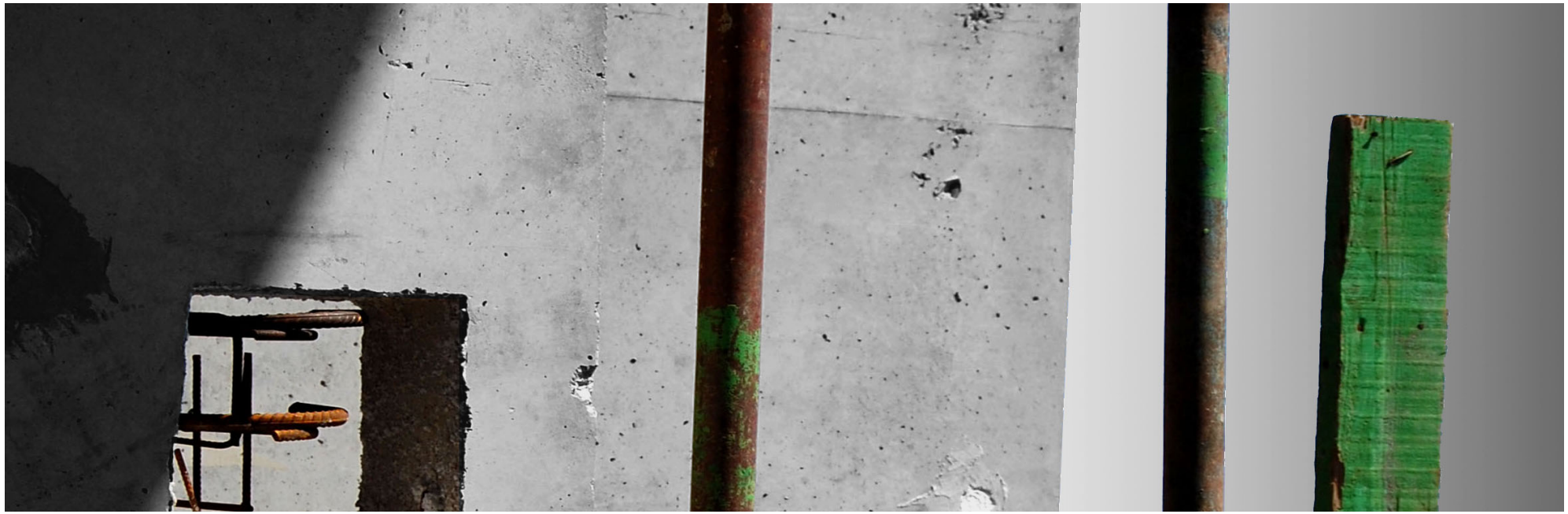


FACADE EST



COUPE A-A

Suivi des travaux - certificat de conformité - permis d'occuper



VII. Suivi des travaux - certificat de conformité - permis d'occuper

1 En général

> art. 165 LATeC

Le terme de «police des constructions» peut être compris de différentes manières. Dans un sens large, il couvre l'ensemble des règles de droit public applicables au domaine de la construction. Dans la législation cantonale, ce terme est utilisé dans un sens plus restrictif puisqu'il désigne spécifiquement le domaine de contrôle et d'intervention des autorités dans le domaine des constructions, en dehors du cadre de la procédure de permis (ordinaire et simplifiée). On parle des diverses mesures de police.

Il s'agit en particulier :

- de la surveillance par les autorités des travaux effectués afin de s'assurer qu'ils sont conformes au droit et, cas échéant, de reconnaître officiellement qu'ils le sont ;
- de l'intervention des autorités en cas de constructions illégales afin de clarifier la situation et de prendre les mesures qui s'imposent ;
- des autres mesures qui peuvent être prises par les autorités pour assurer la protection d'intérêts publics (ordre public, sécurité, santé, suppression des nuisances, etc).

La procédure de permis ne permet pas à elle seule de garantir le respect du droit. Des contrôles officiels sont nécessaires afin que, d'une part, seuls les projets autorisés soient réalisés, et que, d'autre part, ils soient conformes à l'autorisation de construire et aux conditions qui l'accompagnent.

> art. 139 LATeC

Les autorités de police sont les communes et les préfets, compétents pour délivrer les permis.

Les services de l'Etat ont également une tâche de surveillance : s'ils constatent une violation du droit (p.ex. non-respect des conditions qu'ils ont posées au moment du permis), ils doivent intervenir auprès de la commune ou du préfet afin que les mesures adaptées soient prises et que la situation puisse être régularisée.

> art. 165 ss LATeC
art. 110 ss ReLATeC

L'utilisation de la plate-forme informatique fribourgeoise de gestion des demandes d'autorisation de construire **FRIAC**, accessible depuis Internet, est obligatoire pour le suivi et l'exécution des mesures de police de constructions.

2 Début des travaux

En principe, que ce soit pour les objets qui suivent la procédure ordinaire ou pour ceux qui suivent la procédure simplifiée, les travaux ne peuvent pas débuter avant que le permis qui les autorise n'ait été obtenu.

Le maître d'ouvrage ou le/la responsable de la conduite des travaux doit informer la commune, via la plateforme informatique **FRIAC**, du début et de l'avancement des travaux pour permettre à l'autorité communale d'effectuer les contrôles nécessaires.

> Remarque
>
> Il convient également de nommer le responsable de l'assurance qualité en protection incendie pour le suivi du projet.

> art.25 RECAB

Protection incendie

L'**ECAB** offre au/à la requérant-e la possibilité d'approuver les plans d'exécution avant le début des travaux (libération des travaux)

Pour les bâtiments à risque élevé du point de vue de la protection incendie, la commune doit solliciter le concours de l'expert-e **ECAB** pour effectuer les contrôles. Pour les bâtiments à risque faible, le/la spécialiste communal-e en protection incendie effectue les contrôles.

3 Contrôle des travaux

Le contrôle des travaux consiste à comparer les travaux effectués sur le terrain avec ceux faisant l'objet du permis dont bénéficie la personne qui a construit, en particulier sur la base des plans autorisés. Il s'agit notamment de vérifier que les conditions du permis sont respectées, de vérifier l'avancement des travaux et que les équipements nécessaires sont réalisés dans le respect du droit de l'environnement et des normes techniques.

Annonce

Le droit cantonal exige du maître de l'ouvrage ou du/de la responsable de la conduite des travaux d'aviser la commune du début et de la fin des travaux, ainsi que des différentes étapes de réalisation afin de permettre à la commune d'effectuer les contrôles requis.

Responsabilité

Le contrôle des travaux est de la responsabilité première du maître de l'ouvrage.

C'est donc lui, et/ou éventuellement son ou sa mandataire, qui répond en première ligne des éventuels dommages ou défauts résultant d'un non-respect des plans autorisés, des conditions du permis et des normes techniques applicables.

> art.110 al.2 ReLATeC

En tant qu'autorité de police, la commune est tenue de contrôler les travaux lors des phases décrites par le droit cantonal, à savoir :

- le banquetage (implantation et niveaux) ;
- la pose des canalisations extérieures ;
- le gros œuvre ;
- la fin des travaux ;
- les aménagements extérieurs.

Pour le surplus, la commune doit également veiller à contrôler les éléments de l'ouvrage que la législation spéciale lui attribue expressément.

Exemple

> art.18 RCEaux

- Les communes vérifient que la construction est réalisée conformément à son Plan Général d'Evacuation des Eaux.(**PGEE**)

Le contrôle de la commune ne vise qu'à garantir le respect des plans et des conditions du permis (protection de l'intérêt public). Il ne vise en revanche pas à servir des intérêts privés.

Les contrôles des travaux effectués par la commune (voir ci-dessus), de même que ceux effectués par des services de l'Etat, ne libèrent d'aucune manière le maître de l'ouvrage ou ses mandataires de leur responsabilité. A cet égard, on rappelle que le certificat de conformité est d'ailleurs établi par le maître de l'ouvrage avec le concours d'une personne qualifiée et qu'il ne lie pas la commune.

> art. 166 ReLATeC

A préciser que pour l'ensemble des aspects dont le contrôle lui revient, la commune peut demander la collaboration des organes et services de l'Etat et/ou éventuellement s'assurer le concours d'un tiers qualifié. Les prestations de la commune, ainsi que celle des tiers mandatés à cet effet, peuvent faire l'objet d'émoluments si le règlement communal sur les émoluments le prévoit.

> Remarque
>
> selon la typologie du bâtiment (en fonction du risque), l'**ECAB** effectue le contrôle de conformité et adresse ses rapports à la commune.
>
> Pour les bâtiments avec une typologie de risque plus faible, la commune effectue le contrôle et peut s'appuyer sur les experts de l'**ECAB** afin d'effectuer son travail.

Les contrôles effectués par l'**ECAB** en application de la législation spéciale sont réservés.

4 Arrêt des travaux

> art.167 al.1 LATeC

Si la commune constate à l'occasion de l'un de ses contrôles que des travaux sont exécutés sans permis ou en violation des plans du permis octroyé ou des conditions l'accompagnant, elle doit le signifier immédiatement à la préfecture, en informant simultanément celui ou celle qui conduit les travaux et le maître de l'ouvrage de son constat et de sa démarche.

Seul le préfet a la compétence de prononcer un arrêt total ou partiel des travaux.

> Les démarches et mesures en vue de mesures provisionnelles, d'une éventuelle légalisation des travaux illicites ainsi que du rétablissement d'un état conforme au droit sont réservées.

5 Certificat de conformité

> art.166 LATeC

Une fois les travaux achevés, le ou la propriétaire renseigne immédiatement la date de fin des travaux dans **FRIAC** et atteste que la construction est conforme aux plans et aux conditions relatives au permis qui a été octroyé. Ce faisant, il ou elle engage sa propre responsabilité en tant que maître de l'ouvrage.

Dans un délai de deux mois dès la fin des travaux, le certificat de conformité doit être établi par le maître de l'ouvrage avec le concours de l'auteur-e du projet ou d'une autre personne qualifiée. Cependant, pour les ouvrages qui ont suivi la procédure simplifiée, le certificat de conformité peut être établi uniquement par le maître de l'ouvrage.

> art.166 al.2 LATeC

Dans les deux cas, le certificat est accompagné d'une déclaration du ou de la géomètre attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abordement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état. Doivent en outre être fournis d'autres documents ou annonces exigés en application de la législation spéciale.

> Remarque
>
> En application des articles 23 **OMO** et 66 al 2 **OCMO**, le dossier de cadastration des constructions est réalisé dans un délai de six mois (cf **VIII.1.9**) à compter de la fin des travaux de construction. Ce moment doit être compris comme celui à partir duquel les travaux de cadastration peuvent être concrètement réalisés en vue de l'actualisation du plan du registre foncier. Il est clairement antérieur à la réalisation des travaux de finition et d'aménagement extérieurs, mais postérieur à la finition des travaux de gros œuvre.
>
> Il est obligatoire de transmettre à la commune et à l'**ECAB** :
>
> - les attestations et déclaration de conformité de protection incendie ;
> - les déclarations des installations techniques mentionnées dans le préavis de l'**ECAB**
> - la déclaration de conformité parasismique pour **CO II** et **CO III**
>
> Les plans conformes des installations d'évacuation, d'épuration des eaux et d'alimentation en eau potable construites devraient faire partie de ces documents (sous une forme définie par la commune afin de compléter ces cadastres des installations communales).

6 Permis d'occuper

> art.168 LATeC

Pour certains types de constructions, le seul octroi du permis ne suffit pas encore pour que son/sa bénéficiaire puisse faire usage de l'ouvrage dès qu'il/elle l'a construit. Ainsi, les locaux destinés au séjour ou à l'accueil de personnes dans un bâtiment neuf, transformé ou rénové ne peuvent être occupés avant l'octroi d'un permis spécial délivré par la commune. Il s'agit de s'assurer par un contrôle final que les locaux en question garantissent la sécurité et la santé du public et des occupant-e-s du bâtiment réalisé.

Les travaux, entièrement achevés, doivent être conformes aux prescriptions légales ainsi qu'aux conditions du permis de construire délivré.

Le permis d'occuper ne peut être octroyé que si le certificat de conformité a été établi.

> art.168 al.2 LATeC

Le permis d'occuper peut être délivré de façon provisoire moyennant le respect de certaines conditions prévues par la loi.

> art.168 al.3 LATeC

Le préfet ou la commune peut retirer ce permis lorsque les conditions d'hygiène et de sécurité ne sont plus remplies (p.ex. déficience dans la protection incendie dans un établissement public, etc).

> Remarque
>
> Le responsable de l'assurance qualité doit remettre à l'**ECAB** pour les bâtiments à risque élevé, respectivement à la commune pour les autres bâtiments, tous les documents de contrôle de la protection incendie nécessaire, au plus tard trois mois après réception de l'ouvrage.
>
> Les plans d'intervention sont à transmettre aux sapeurs-pompiers.

Règles matérielles de construction

VIII. Règles matérielles de construction

> LATeC
> ReLATeC
> AIHC

Règles selon la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'exécution et l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions.

1 Législation spéciale

Il ne suffit pas de respecter les règles fixées par le droit de l'aménagement du territoire et des constructions pour pouvoir construire. L'édification d'un bâtiment ou l'aménagement d'une installation s'inscrit dans un ordre juridique regroupant tout un ensemble de règles de droit public. Ces règles sont issues de diverses législations qui protègent les intérêts publics et qui doivent être considérées et examinées dans le cadre du traitement de la demande de permis.

Par rapport à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, on parle de législation spéciale pour désigner l'ensemble des autres lois et ordonnances dont l'application est réservée.

L'application d'une disposition figurant dans une loi spéciale peut s'opposer à la réalisation d'un ouvrage pourtant conforme en tous points aux prescriptions de la **LAT**, de la **LATeC**, du **ReLATeC**, ainsi qu'aux plans et règlements communaux. L'application d'une loi spéciale peut aussi contraindre le/la requérant-e à adapter son projet afin qu'il réponde à certaines exigences ou à le réaliser selon des modalités bien précises (organisation des travaux, contrôles, instructions techniques, matériaux, etc). Doivent être prises en considération les différentes normes techniques applicables.

Les normes de la législation spéciale s'appliquent en plus de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, à moins qu'une loi n'en dispose autrement.

On mentionne ci-dessous différentes législations qui jouent régulièrement un rôle dans le traitement et l'appréciation des demandes de permis de construire. La liste n'est pas exhaustive.

1.1 Législation sur la protection de l'environnement

Cette législation couvre notamment les domaines de la protection contre le bruit, la protection contre les rayonnements non-ionisants, la protection de l'air, la protection des sols, la gestion des déchets, la gestion des sites pollués, la protection des eaux et la prévention contre les accidents majeurs.

Exemple :

- Nécessité d'une autorisation d'aménager et d'une autorisation d'exploiter pour toute décharge, en vertu de l'ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, etc.

> OLED

1.2 Législation sur la protection de la nature et du paysage

Exemples :

- Nécessité de prendre en compte les exigences relatives aux objets protégés en vertu de l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels ou de l'inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale ; application de la distance minimale des constructions par rapport aux boisements hors-forêt protégés, etc.

1.3 Législation sur les forêts

Exemples

› nécessité d'une autorisation de défrichement ou d'une autorisation d'exploitation préjudiciable de la forêt, distances à la forêt à respecter, etc.

1.4 Législation sur la protection des biens culturels

Exemples

› mesure de protection touchant le bâtiment faisant l'objet de la demande, existence d'un site construit protégé dans lequel se situe un bâtiment, se traduisant par des prescriptions architecturales particulières, etc.

1.5 Législation sur les routes

Exemples

› Distance minimale à respecter pour l'édification de murs et clôtures le long des routes publiques, etc.

1.6 Législation sur l'énergie

Dans la perspective du développement durable, il est impératif aujourd'hui que les bâtiments soient conçus, exploités et entretenus dans le sens d'une utilisation économe et rationnelle de l'énergie. Il s'agit d'un principe ancré tant dans la législation sur l'énergie que dans celle sur l'aménagement du territoire qui concrétise un objectif important de la politique cantonale, et s'applique non seulement aux nouvelles constructions et installations, mais aussi aux ouvrages existants qui font l'objet d'une transformation, d'une rénovation ou d'un changement d'affectation soumis à un permis de construire.

Outre la conception générale du bâtiment, les mesures nécessaires peuvent être prises au niveau de l'isolation thermique, des installations de chauffage et eau chaude sanitaire, de la ventilation et de la climatisation, ainsi qu'au niveau de la récupération des rejets de chaleur engendrés notamment par des installations industrielles ou artisanales.

L'Etat encourage l'utilisation économe et rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. Dans le domaine des constructions, il octroie des aides financières, par exemple en subventionnant à certaines conditions les installations solaires thermiques, mais aussi en offrant aux bâtiments au bénéfice d'un certificat énergétique cantonal un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol ainsi que des exceptions permettant un dépassement par rapport aux distances applicables.

> art.166 al.6
art.83a al.1 ReLATeC

1.7 Législation sur la protection incendie et les éléments naturels

> AEAI
> ECAB

Exemple

› Distance entre les bâtiments, accès, etc.

1.8 Législation sur l'élimination des inégalités envers les personnes en situation de handicap et à mobilité réduite

En vertu du principe d'égalité consacré par la Constitution fédérale, les personnes en situation de handicap ne doivent pas faire l'objet d'une différence de traitement qui les désavantage sans justification objective. Elles doivent aussi pouvoir bénéficier d'une différence de traitement lorsque celle-ci est nécessaire pour rétablir une égalité entre elles et les personnes non handicapées.

Dans le domaine des constructions, il y a inégalité dans l'accès à une construction, à une installation ou à un logement lorsque cet accès est impossible ou difficile aux personnes en situation de handicap pour des raisons d'architecture ou liées à l'absence des installations techniques nécessaires.

La tendance actuelle consiste à rendre l'ensemble de l'environnement construit/aménagé accessible à tous. La norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» concrétise ce principe dans le domaine de la construction. La loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées et son ordonnance doivent s'appliquer au niveau cantonal et communal. La législation détermine quand (dans quels cas), comment (pour quels besoins) et qui (par quels acteurs) la norme SIA 500 doit être appliquée.

> LHand
> OHand

> art.129 LATeC
art.74 ReLATeC

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est souvent négligée : il ne s'agit pas seulement de prendre en compte les personnes en chaise roulante, mais aussi les personnes à mobilité réduite, les malvoyant-e-s, les malentendant-e-s et les seniors. En effet, il convient de garantir non seulement un accès physique au bâtiment et la libre circulation dans celui-ci, mais également l'accès aux prestations qui sont fournies dans les bâtiments ouverts au public (p.ex. aula universitaire, restaurants, théâtre, cinémas, etc).

L'accessibilité doit comprendre des dispositifs sécurisés simples et efficaces pour éviter les barrières architecturales (absence d'obstacle inutiles tels que marches ou seuils, ascenseur correctement dimensionné, places de stationnement réservées aux véhicules des personnes handicapées, etc). Pour les malvoyant-e-s et les malentendant-e-s, il faut prévoir des signaux acoustiques ou visuels. Les mesures nécessaires sont à prendre sur la construction, ses abords et son environnement. Les éléments techniques qui ne peuvent pas être contrôlés dans le cadre de la procédure de permis devront toutefois l'être une fois les travaux terminés, avant l'octroi du permis d'occuper. A défaut des équipements suffisants, la construction devra être considérée comme non conforme à la loi.

> CH. V.3

En cas de transformation/rénovation d'un bâtiment, les mesures constructives pour garantir l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées peuvent s'avérer très coûteuses. La loi permet dans ces cas d'appliquer le principe de proportionnalité afin qu'un compromis acceptable soit trouvé entre les besoins légitimes des personnes en situation de handicap et les intérêts tout aussi légitimes du maître de l'ouvrage en vue de la réalisation de son projet avec des coûts supportables.

Le besoin des personnes en situation de handicap devrait normalement être pris en compte dans un concept global de la mobilité aux différentes échelles (immeubles, quartier, village/ville).

1.9 Législation sur la mensuration officielle

L'application **FRIAC** représente l'unique système d'annonce pour déclencher les travaux de mise à jour de la **MO.** Afin que les ingénieur-e-s géomètres brevetés soient en mesure de respecter le délai de six mois prescrit aux articles 23 **OMO** et 66 **OCMO**, il importe de les notifier à temps. En pratique, cette exigence suppose que le responsable du suivi des travaux désigné comme tel dans **FRIAC** (cf § VII p 69ss), renseigne de manière adéquate et rigoureuse les différents attributs que contient **FRIAC**, notamment l'avancement des travaux, dès l'octroi du permis de construire et jusqu'à la clôture du dossier.

La/les géométries du/des bâtiment-s projeté-s et la/les adresse-s projetée-s doivent impérativement être livrées au format .dwg, respectivement, .xls lors du dépôt du dossier à la commune.

> art.23 OMO
> art.32 OCMO

L'attestation de l'ingénieur géomètre breveté-e qui accompagne le certificat de conformité doit être exigée par les communes.

> art.66 OCMO

2 Autres normes en relation avec la sécurité des usagers et la protection de la santé

La sécurité des usagers et la protection de la santé publique sont les intérêts publics qui ont conduit à la mise en place d'une réglementation des constructions.

C'est un principe général du droit des constructions que les constructions et installations, les aménagements extérieurs et les matériaux utilisés doivent présenter des conditions de solidité et de sécurité par rapport à la nature et au but des ouvrages réalisés, de façon à ce que les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger. De même, toute construction ou installation doit être conçue de façon à protéger la santé des personnes et des animaux.

Cela signifie aussi que la conception des ouvrages doit également assurer que leur utilisation puisse se faire en respectant les règles applicables en matière de sécurité et de protection de la santé.

Les constructions, installations et les activités qui s'y déroulent doivent être en mesure de satisfaire durablement ces exigences.

Concernant la protection de la santé au travail, la **SUVA**, l'assureur principal des travailleurs, a notamment édicté diverses directives relatives au poste de travail soit : «L'éclairage du milieu de travail», «L'aération dans la zone de travail», «Le bruit au poste de travail».

Dans le cadre d'une demande de permis, il s'agira de contrôler, sur la base de l'implantation du projet (et de sa situation par rapport au voisinage et au domaine public), des plans et des données techniques à disposition, si, d'une manière générale, le projet répond aux conditions requises en matière de sécurité et de protection de la santé. De façon plus spécifique, le projet sera notamment examiné sous l'angle de la police du feu, de la protection contre les dangers naturels et, suivant le type d'ouvrage, sous l'angle de la protection des travailleurs ou des animaux, de la protection contre le bruit et contre le rayonnement non ionisant, de la sécurité parasismique et/ou de la prévention contre les accidents majeurs.

Exemple : Protection de la santé

- une pièce destinée à l'habitation doit avoir un certain volume, être éclairée naturellement, bénéficier d'une orientation convenant à son affectation et être aérée naturellement ou par un système de ventilation mécanique ;
- une construction destinée à la garde de chevaux devra respecter les exigences posées en matière de protection des animaux ;
- le permis d'occuper d'un restaurant peut être retiré si les exigences en matière d'hygiène ne sont plus remplies ;
- etc.

> Dangers Naturels

Exemple : Sécurité

- une nouvelle habitation ne pourra jamais être construite dans un secteur de danger naturel élevé (p.ex. glissement de terrain, crues, etc) ;
- un ouvrage destiné à accueillir un grand rassemblement de personnes doit répondre à des exigences techniques particulières par rapport à la protection parasismique.
- le permis d'occuper d'une discothèque peut être refusé si les exigences en matière de protection incendie et d'évacuation des personnes ne sont pas respectées ;
- autres normes.

Sous l'angle de la coordination des procédures, doivent également être prises en compte les normes fixant des exigences supplémentaires qui ne font pas obstacle à l'octroi du permis de construire, mais en l'absence desquelles l'activité visée ne pourra pas être exercée.

Exemples :

- normes relatives à la police du commerce (octroi d'une patente), aux réclames, à l'utilisation du domaine public (concession), etc.

Règles de construction - AIHC



IX. Règles de construction - AIHC

Ces schémas retranscrivent la pratique du SeCA.
Ils sont donc susceptibles d'être remis en cause par la jurisprudence.
Dans un tel cas, les schémas seront adaptés en conséquence.

1 Terrain de référence

- Le terrain de référence équivaut au terrain naturel.
- S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.
- Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification3 ou d'autorisation de construire.

Lorsque la situation n'est pas claire, il est nécessaire de procéder à une constatation officielle. L'autorité compétente pour procéder à une décision de constat est la préfecture, dans le cas d'une procédure ordinaire de demande de permis de construire, et la Commune, dans le cas d'une procédure simplifiée.

> ATF 1C_331/2012 consid. 5.2 p. 5

Si aucune détermination n'est possible, un terrain aménagé (**TA**) il y a au moins 18 ans devient, en principe, le terrain naturel (**TN**).

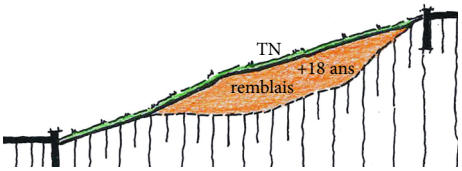


Figure 1-1

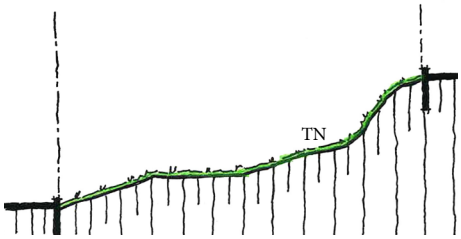


Figure 1-2

La même interprétation est retenue, par analogie, en cas de démolition du bâtiment 18 ans après la construction de celui-ci.

Par procédure de planification, on entend une procédure de plan d'aménagement local (**PAL**) ou de plan d'aménagement de détail (**PAD**).

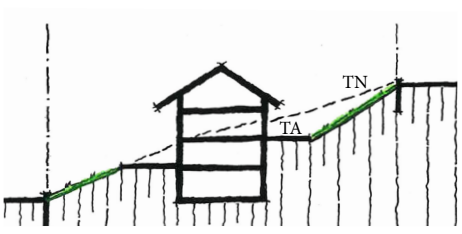


Figure 1-3

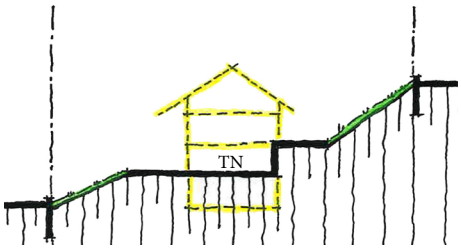


Figure 1-4

2 Constructions

2.1 Construction souterraine (CS)

> Construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

La largeur de l'excavation pour l'accès à une construction souterraine est libre, mais doit servir uniquement à l'accès.

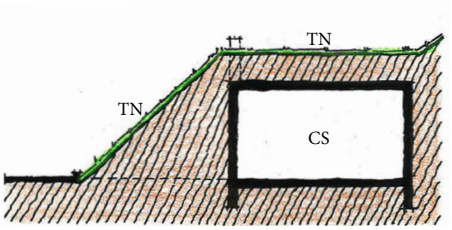


Figure 2-1

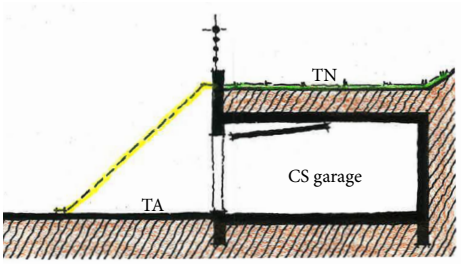


Figure 2-2

> art. 132 al. 3 LATeC

Les constructions souterraines ne sont pas soumises aux distances aux limites de fonds.

Elles ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'indice d'occupation du sol (**IOS**).

2.2 Construction partiellement souterraine (CPS)

> Construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé.

> art. 75 ReLATeC

La hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé est de 1.00m.

Cette hauteur est mesurée en tous points et non selon une moyenne.

Une excavation est possible pour permettre l'accès à une construction partiellement souterraine. La largeur de cette excavation est libre, mais doit servir uniquement à l'accès.

> art. 132 al.3 LATeC

Les constructions partiellement souterraines ne sont pas soumises aux distances aux limites de fonds.

Seule la partie émergente du terrain de référence est comptabilisée dans le calcul du **IOS**.

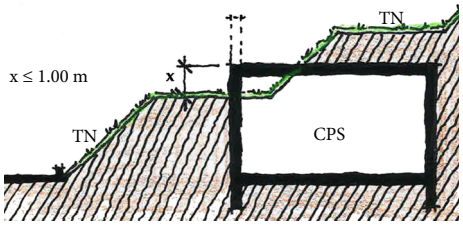


Figure 2-3

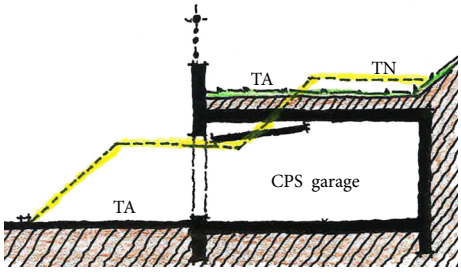


Figure 2-4

3 Eléments de bâtiments

3.1 Saillies

> Partie saillante du pied de façade, à l'exception des avant-toits, dont les proportions par rapport à la façade considérée ou la profondeur et la largeur ne dépassent pas les dimensions admises.

> art. 76 ReLATeC

Sont considérés comme des saillies les éléments de bâtiments :

- dont la profondeur ne dépasse pas 3 mètres, ou 1,50 m pour les avant-toits, jusqu'à la projection de pied de façade et
- dont la longueur, à l'exception de celle des avant-toits, ne dépasse pas le tiers de la façade considérée.

Une saillie ne peut pas empiéter de plus de 1 mètre sur la distance à la limite.

Lorsque les parties saillantes dépassent les dimensions admises ou lorsqu'elles dépassent la proportion admise par rapport à la longueur de la façade considérée, elles sont assimilées à des parties de bâtiment et doivent respecter la distance à la limite de fonds relative à la zone concernée.

Les saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul du **IOS**.

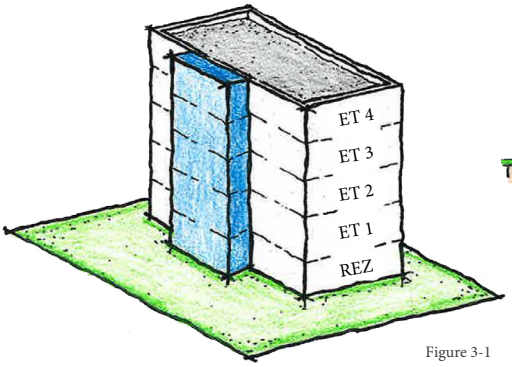


Figure 3-1

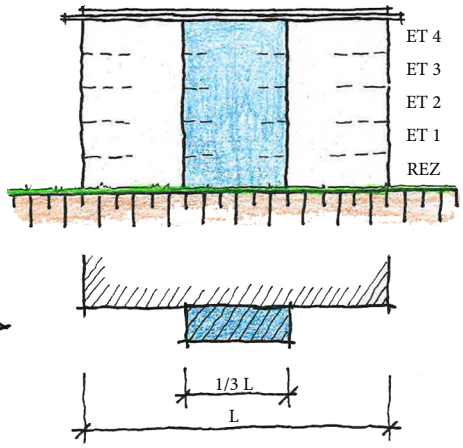


Figure 3-2

La largeur des saillies doit être calculée pour chaque niveau.

Dans le cas de plusieurs éléments saillants par niveau, les largeurs de chaque élément doivent être additionnées.

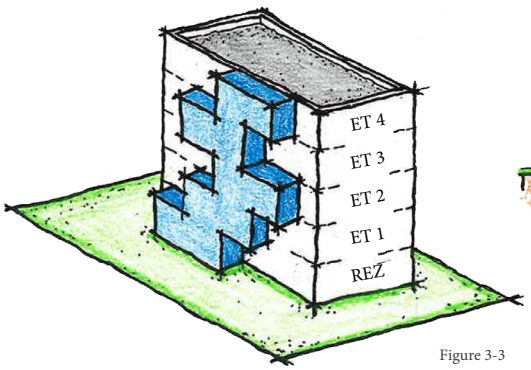


Figure 3-3

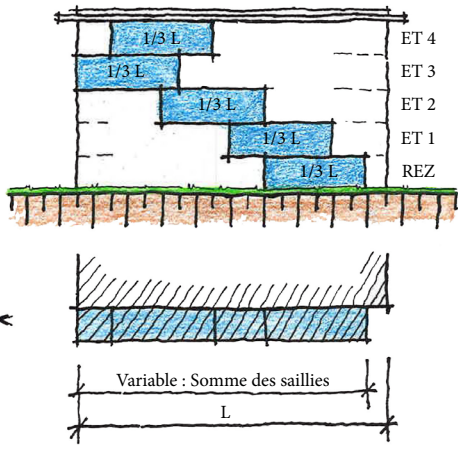


Figure 3-4

La notion de largeur maximale de la saillie nécessite une définition de la façade considérée :

Si l'angle (α) est inférieur ou égal à 15° ou si le retrait (A) a pour conséquence de créer un angle (α) inférieur ou égal à 15°, il s'agit d'une seule façade.

Cette mesure est uniquement destinée à définir la façade considérée, pour le calcul des saillies et de la distance augmentée, et non pour définir le nombre de bâtiments.

> Art. 76 ReLATeC
> Art. 83 ReLATeC

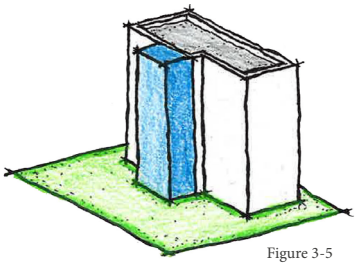


Figure 3-5

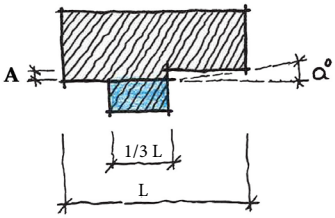


Figure 3-6

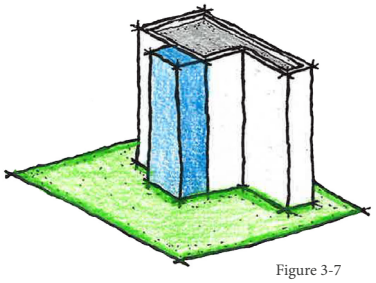


Figure 3-7

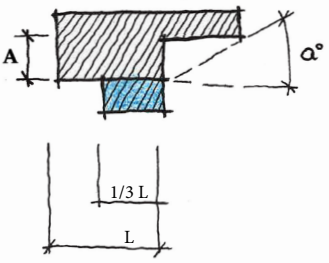


Figure 3-8

4 Hauteurs

4.1 Hauteur totale

> Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.

4.1.1 Toitures à pans

> ATC 602 2009-52 p.3

Une toiture est considérée «à pans» si sa pente est supérieure à 5%.
Le point le plus haut de la charpente correspond au niveau supérieur des chevrons.

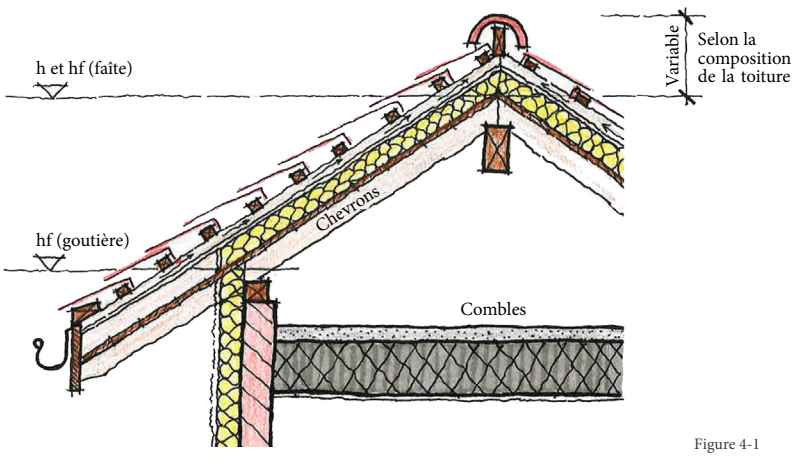


Figure 4-1

La différence entre la hauteur totale (h) et la hauteur de façade (hf) est perceptible si les constructions sont réalisées avec des avant-toits et situées sur des terrains avec une forte déclinaison.

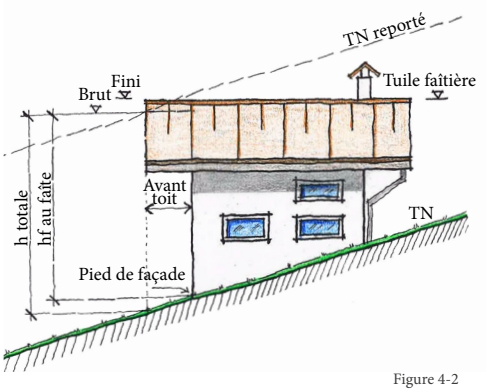


Figure 4-2

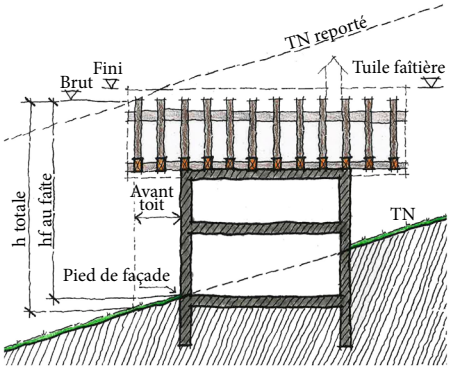


Figure 4-3

4.1.2 Toitures plates

> ATC 602 2009-52 p. 3

Une toiture est considérée « plate» si sa pente est inférieure ou égale à 5%.
Le point le plus haut de la charpente correspond au niveau supérieur de la dalle brute.

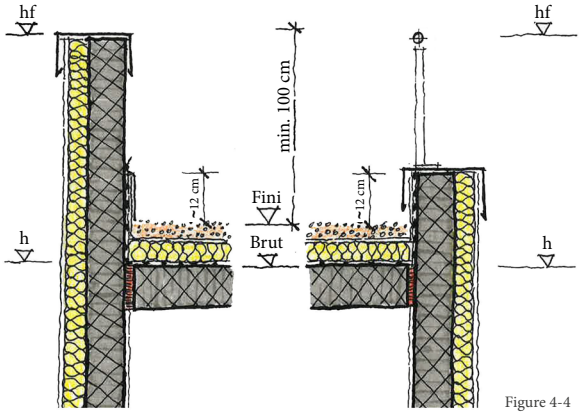


Figure 4-4

Dans le cas d'un terrain en pente, il faut considérer une parallèle avec le **TN**, selon la hauteur totale définie dans la règlementation, sous laquelle tout le bâtiment doit s'inscrire.

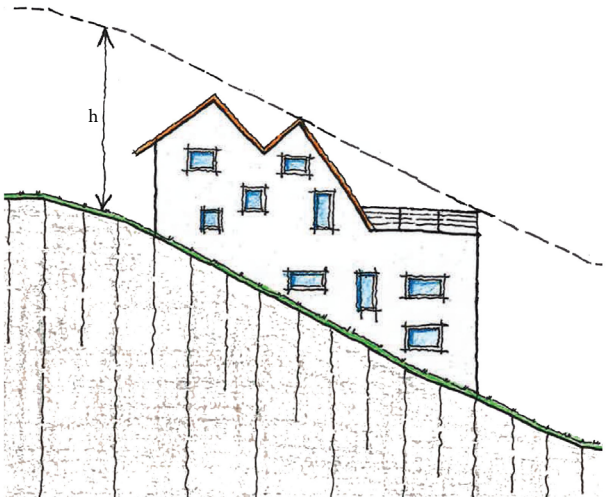


Figure 4-5

4.2 Hauteur de façade

> Plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.

4.2.1 Toitures à pans :

Il existe plusieurs types de hauteur de façade :

- hauteur totale (h)
- hauteur de façade au faîte (hf-faîte)
- hauteur de façade à la gouttière (hf-gouttière)
- hauteur de façade au faîte côté aval (hf-faîte aval)
- hauteur de façade au faîte côté amont (hf-faîte amont)

> ATC 602 2018-4
> ATC 602 2018-5

Dans le cas d'une toiture à 2 pans, si la réglementation communale mentionne une hauteur totale ainsi qu'une hauteur de façade (sans préciser quel type de hauteur de façade il s'agit), la hauteur applicable est la hauteur totale et non la hauteur de façade.

Dans le cas d'une toiture à 4 pans ou toiture à croupe, il est possible que les deux hauteurs s'appliquent (hauteur totale et hauteur de façade).

A = hauteur totale ou hauteur de façade au faîte
B = hauteur de façade (gouttière).

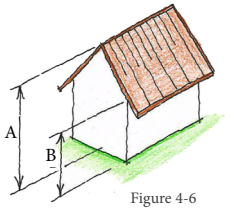


Figure 4-6

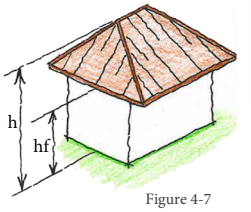


Figure 4-7

4.2.2 Toitures plates

Il existe plusieurs types de hauteur de façade :

- hauteur totale (h)
- hauteur de façade (hf)
- hauteur de façade côté aval (hf- aval)
- hauteur de façade côté amont (hf- amont)
- hauteur de façade côté latéral (hf- latéral)

Pour les constructions à toits plats, la hauteur de la façade se mesure jusqu'à l'arrête supérieure du garde-corps, ajouré ou non.

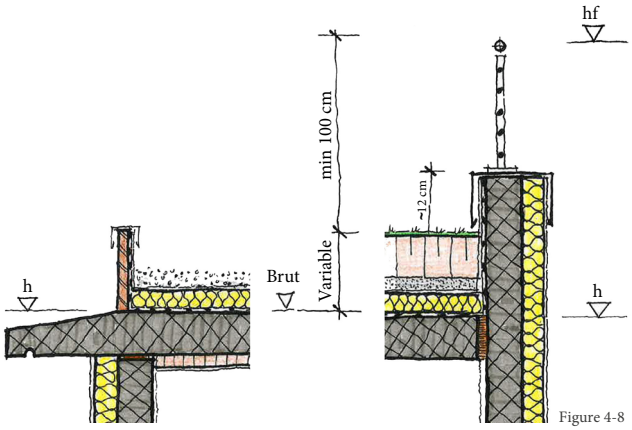


Figure 4-8

> ATC 602 2018-4
> ATC 602 2018-5

Dans le cas d'une toiture plate, si la réglementation communale mentionne une hauteur totale ainsi qu'une hauteur de façade (sans préciser quel type de hauteur de façade il s'agit), la hauteur applicable est la hauteur totale et non la hauteur de façade.

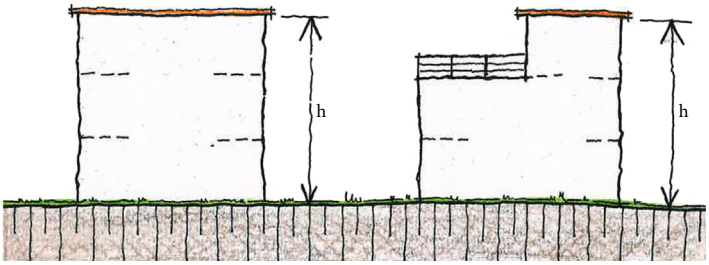


Figure 4-9

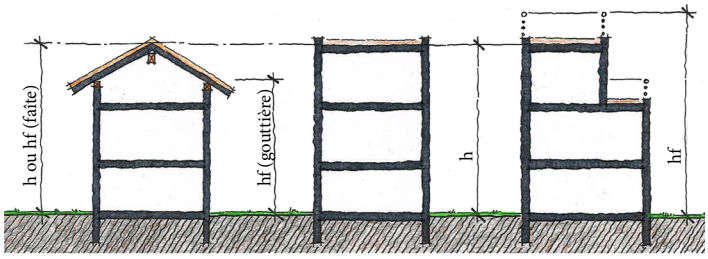


Figure 4-10

Il convient de fixer une hauteur de façade pour pouvoir aménager des garde-corps, sauf si ces derniers sont placés à une distance déterminée (x) des plans de façade.

Par conséquent, si la règlementation communale ne fait mention ni d'une distance de retrait d'un garde-corps par rapport au plan de façade, ni ne prévoit une hauteur de façade, il n'est pas possible de poser un garde-corps fixe, même pour des raisons sécuritaires. Il existe en effet d'autres possibilités pour sécuriser les ouvriers qui sont amenés à travailler sur une toiture plate comme par exemple des garde-corps mobiles, rétractables, des lignes de vies, etc.

4.2.3 Superstructures

Les superstructures sont des éléments saillants qui émergent du toit, comme par exemple les cheminées, les installations de ventilation, les panneaux solaires, etc.).

Les accès à une toiture plate ne sont considérés comme des superstructures techniques uniquement si elles sont utilisées pour l'entretien. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale ou de la hauteur de façade admissible.

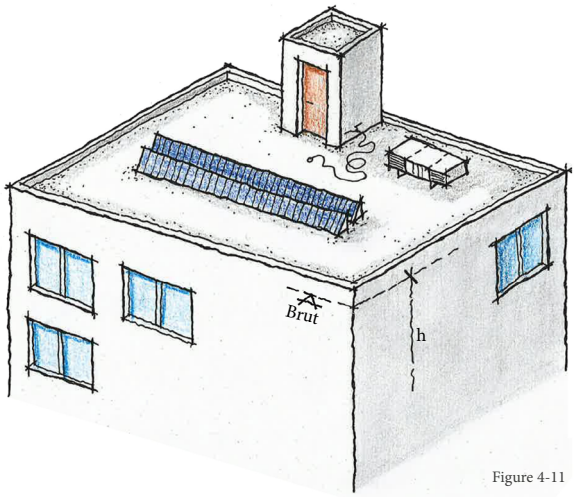


Figure 4-11

D'une manière générale, l'accès à une terrasse d'agrément sur une toiture plate n'est pas considéré comme une superstructure. Cependant, les communes peuvent prévoir une hauteur de façade dans leur règlementation, en précisant que la superstructure peut être utilisée comme un accès.

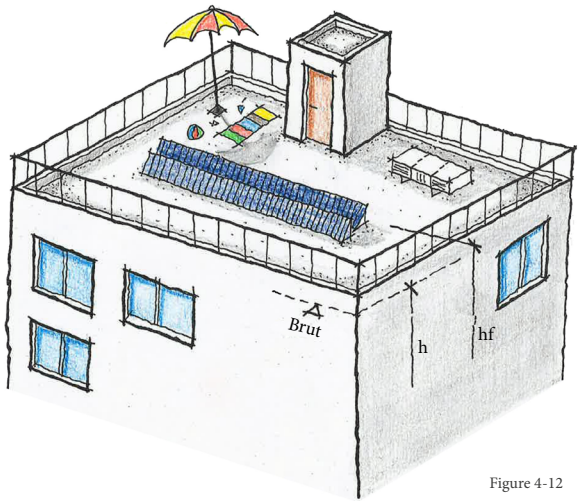


Figure 4-12

5 Niveaux

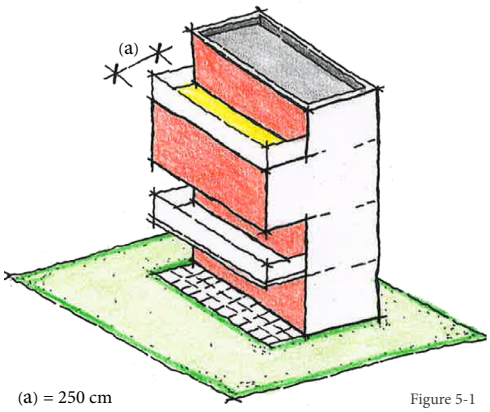
5.1 Attique

> Niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur.

> Art. 79 ReLATeC

Est considéré comme un attique le niveau dont une façade au moins est en retrait d'une distance de 2,50 m **(a)** par rapport à la partie habitable du niveau inférieur.

Le niveau inférieur doit être composé uniquement de surfaces utiles principales (**SUP**) et, le cas échéant, de surfaces utiles secondaires (**SUS**) chauffées (p.ex. buanderie).



(a) = 250 cm

Figure 5-1

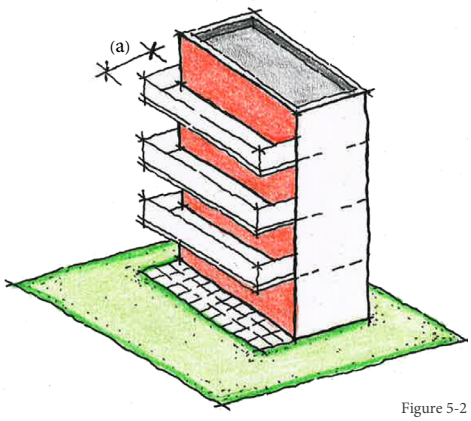


Figure 5-2

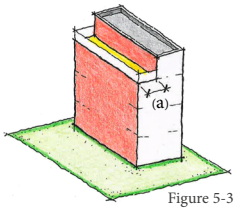


Figure 5-3

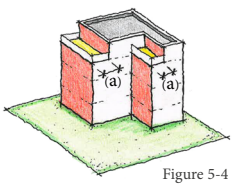


Figure 5-4

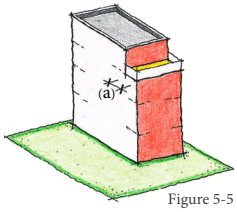


Figure 5-5

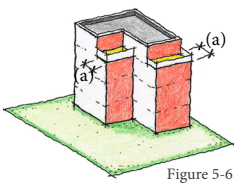


Figure 5-6

6 Distances

6.1 Distance à la limite

> Distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle.

Dans le cas d'une parcelle attenante à une route publique, tant la distance à la limite que la distance à l'axe de la route, selon la loi du 15 décembre 1967 sur les routes **(LR)**, doivent être respectées. La distance à prendre en considération est la distance la plus défavorable.

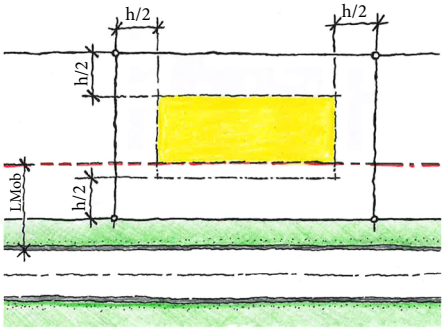


Figure 6-1

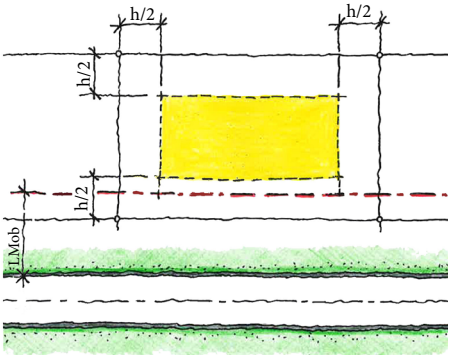


Figure 6-2

7 Mesures d'utilisation du sol

7.1 Surface de terrain déterminante (STd)

> Terrains ou partie de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

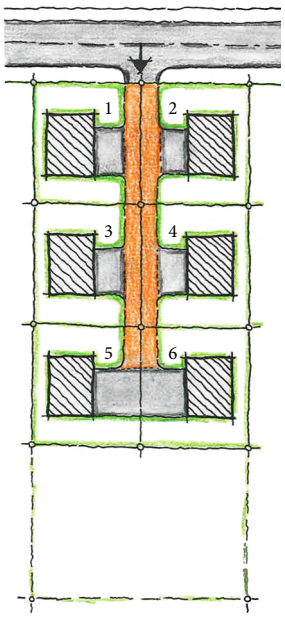


Figure 7-1

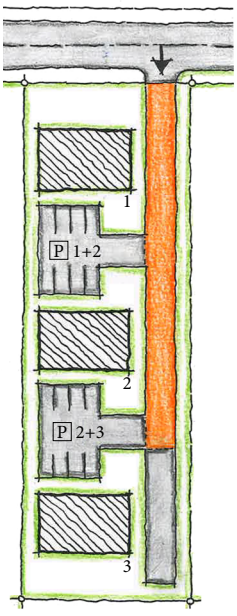


Figure 7-2

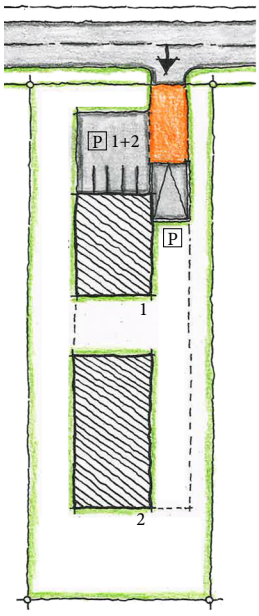


Figure 7-3

Surface de route de desserte à déduire

7.1.1 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Rapport entre la somme des surfaces de plancher (**SP**) et la surface de terrain déterminante (**STd**).
La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants :

- surfaces utiles principales (**SUP**)
- surfaces utiles secondaires (**SUS**)
- surfaces de dégagement (**SD**)
- surfaces de construction (**SC**)
- surfaces d'installations (**SI**)

Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite.

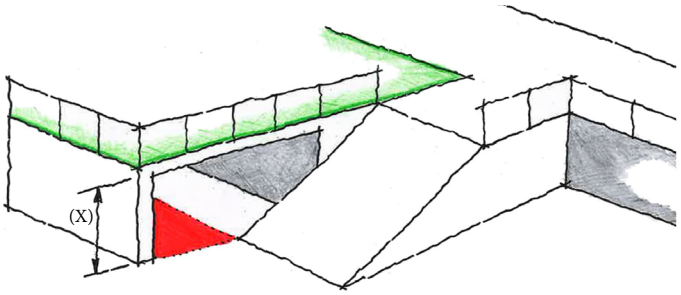
Par **SP** (Norme SIA 416), on entend la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles et fermés de toute part.

> Art. 80 al. 5 ReLATeC

Ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'**IBUS** les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1,50 m.

Si une face d'une construction est ouverte sur toute sa hauteur sans contrecœur, sa surface n'est pas comptabilisée dans le calcul de l'**IBUS**.

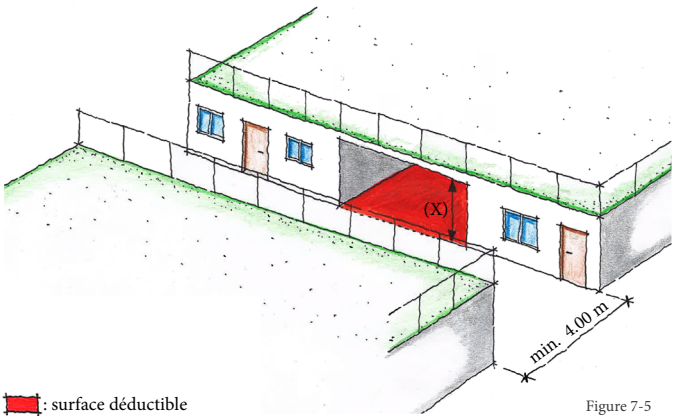
La surface déductible consiste en un prolongement de la largeur de l'ouverture, jusqu'à la rencontre d'un obstacle (mur, grillage, etc.).



: surface déductible
(X) : hauteur sans contrecoeur

Figure 7-4

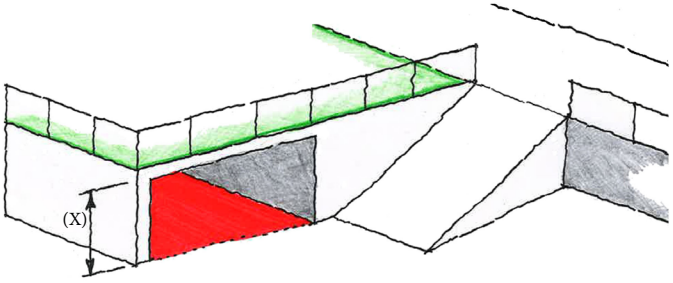
Afin de pouvoir déduire la surface de plancher d'une construction, ou d'une partie de construction, ouverte sur toute la hauteur, le dégagement devant l'ouverture doit être d'au moins 4.00m.



: surface déductible
(X) : hauteur sans contrecoeur

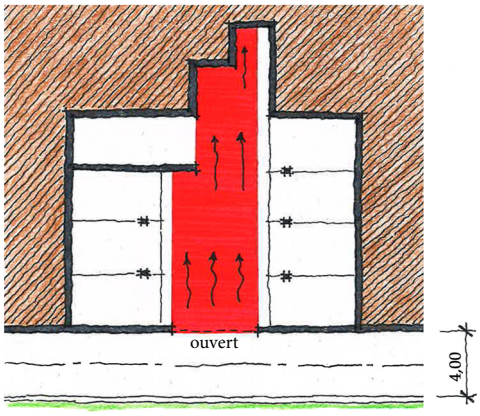
Figure 7-5

Si une ouverture est partiellement obstruée, par exemple par une rampe d'accès, seule la surface correspondant au prolongement de la partie ouverte sur toute la hauteur peut être déduite.



: surface déductible
(X) : hauteur sans contrecoeur

Figure 7-6



: surface déductible

Figure 7-7

8 Définition des types d'habitation

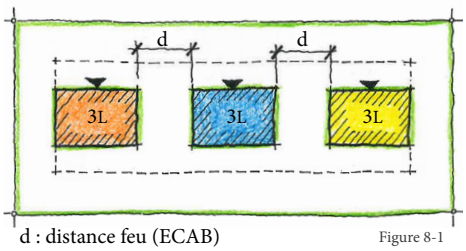
8.1 Habitations individuelles

> Art. 55 ReLATeC

> Sont considérées comme habitations individuelles des constructions comprenant au maximum trois logements.
> Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs.

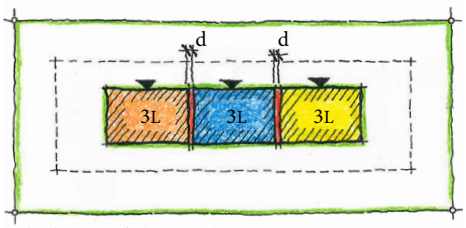
Lorsque plusieures habitations individuelles sont juxtaposées, chaque unité d'habitation (3 logements au maximum) doit avoir une entrée séparée, ouverte sur l'extérieur. Ces unités doivent également être séparées de manière distincte par un mur coupe-feu. Dans le cas contraire la typologie change en habitation collective.

> Art. 57 ReLATeC



d : distance feu (ECAB)

Figure 8-1



d : distance feu (ECAB)

Figure 8-2

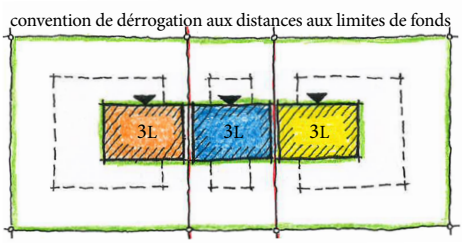


Figure 8-3

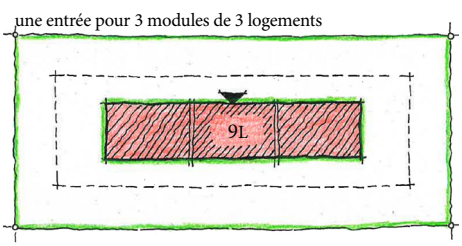


Figure 8-4

Plusieurs habitations individuelles peuvent être reliées entre elles par un même «socle», constitué de surfaces utiles secondaires (parking, locaux communs, etc.)

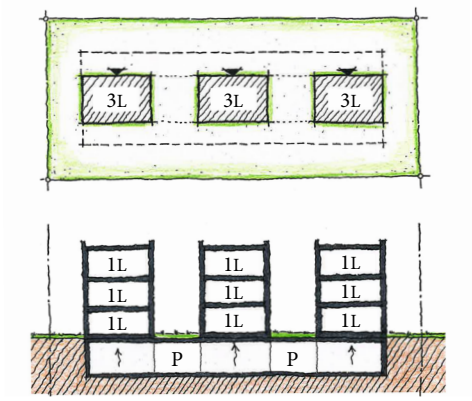


Figure 8-5

8.2 Habitations individuelles groupées (Art. 56 ReLATeC)

Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées ou superposées comprenant au minimum quatre logements. Au moins un élément essentiel de chacun de ces logements doit être situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé, avec un espace extérieur d'agrément privé.
Sont considérés comme éléments essentiels d'un logement :

- un séjour ;
- une salle à manger ;
- une cuisine ;
- une chambre.

Pour chacun des logements, un logement complémentaire situé à un autre niveau peut être prévu, à la condition que sa surface utile ne dépasse pas la moitié de celle du logement principal.

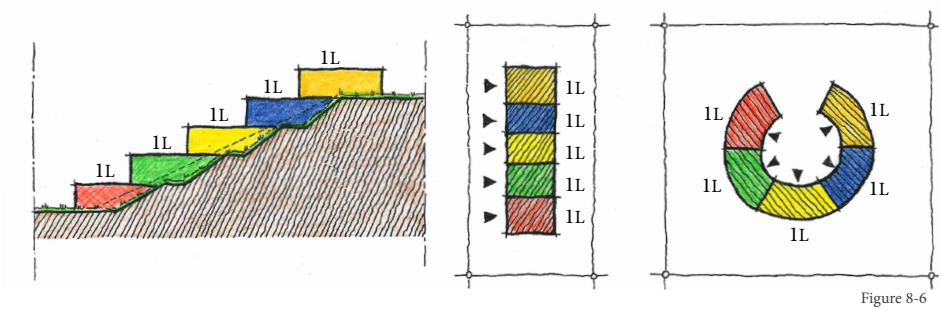


Figure 8-6

Constructions hors de la zone à bâtir

X. Constructions hors de la zone à bâtir

1 Introduction

1.1 Séparation entre le territoire constructible et non constructible

> LEaux

> LAT

A l'origine, les gens étaient libres de construire des bâtiments à l'endroit où leurs moyens financiers le leur permettaient ou sur les terrains dont ils étaient déjà propriétaires. L'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur la protection des eaux en 1972 a mis un terme à cette liberté de construire et à l'occupation dispersée du territoire qui en résultait. Par le biais de cette loi, puis de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, le droit fédéral a concrétisé le principe constitutionnel de l'utilisation judicieuse et mesurée du sol et de l'occupation rationnelle du territoire, principe dont découle celui de la stricte séparation entre le territoire constructible et non constructible. En concentrant les activités de construction dans les zones à bâtir, le législateur a voulu éviter le développement des constructions en ordre dispersé et préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites.

1.2 Un cadre légal restrictif

> art. 16a et 22ss LAT
> art. 34 ss OAT

Aujourd'hui, la construction hors de la zone à bâtir est largement régie par le droit fédéral qui pose des dispositions restrictives. Le droit cantonal n'a que très peu de marge de manœuvre dans ce domaine.

De nombreux propriétaires de bâtiments situés hors de la zone à bâtir souhaitent agrandir la surface habitable d'un logement, construire des constructions annexes (p.ex. garages) ou réutiliser des constructions existantes pour une nouvelle affectation. L'idée à la base de la réglementation restrictive est de tenir le milieu non bâti libre - autant que possible - des constructions qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. A tout le moins, l'objectif visé est de ne pas aggraver la situation avec de nouvelles constructions qui ne sont imposées par aucune nécessité. Ainsi, seuls devraient pouvoir être admis les nouveaux bâtiments que leur fonction rend nécessaires à l'endroit où leur implantation est prévue. C'est la raison pour laquelle les possibilités d'agrandissement et de changements d'affectation données par le droit fédéral restent très limitées pour les bâtiments existants. La Confédération a instauré un régime qui doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire suisse. Si des applications différentes demeurent d'un canton à l'autre (compte tenu des innombrables cas particuliers possibles), une certaine uniformité est garantie par le biais de l'application d'un régime unique et du contrôle des décisions par les instances supérieures (autorités cantonales et fédérales, tribunaux).

Le droit fédéral prévoit en outre un principe de stabilisation du nombre de bâtiments et des surfaces imperméabilisées hors de la zone à bâtir, selon un état de référence arrêté par la Confédération au 29 septembre 2023 (date de l'entrée en vigueur de la révision de la LAT correspondante), avec une marge de dépassement admissible de 2% en vertu de l'**OAT**. Les cantons devront élaborer au plus tard d'ici le 1er juillet 2031 un concept de stabilisation – défini dans le plan directeur cantonal et le droit cantonal - qui permet de ne pas dépasser les valeurs données par le droit fédéral au-delà de la marge précitée. Ce concept définira les modalités de compensation requises pour la construction de tout nouveau bâtiment et de toute nouvelle surface imperméabilisée hors de la zone à bâtir. Dans l'immédiat, toute démolition d'une construction ou installation sise hors de la zone à bâtir donne droit, aux conditions fixées par le droit cantonal, au versement d'une prime de démolition correspondant à un montant forfaitaire.

1.3 Notion de conformité à l'affectation de la zone

D'une manière générale, le cadre légal spécifique défini par la Confédération différencie les constructions dites «conformes à l'affectation de la zone» et celles qui sont «non conformes à l'affectation de la zone». Les premières sont soumises au régime ordinaire et doivent en principe être admises, à certaines conditions. Les secondes sont soumises au régime d'exception : en principe, elles ne devraient pas être admises, mais la loi laisse ouvertes certaines possibilités pour tenir compte de situations particulières (motifs objectifs et techniques pour une nouvelle construction, garantie de droits acquis en vertu d'une ancienne autorisation valablement délivrée, etc), moyennant le respect de conditions restrictives. Dans la très grande majorité des cas, il s'agira d'examiner la question de la conformité à la zone agricole.

La notion de conformité/non-conformité est à différencier des constructions légales/illégales. Ce n'est pas parce qu'une construction est non conforme qu'elle n'est pas au bénéfice d'un permis de construire valable.

1.4 Prime de démolition

Conformément à l'art. 5a al. 1 **LAT**, les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir reçoivent, lors de la démolition de celles-ci, une prime. En cas de démolition de constructions et d'installations non utilisées à des fins agricoles ou touristiques, la prime n'est versée que si aucune construction de remplacement n'est réalisée.

Le calcul de la prime sera effectué sur la base de montants calculés selon un montant forfaitaire par m3 défini en fonction du type d'ouvrage démoli. Les critères pour le calcul de la prime ainsi que les conditions pour le versement de la prime sont définis par le Conseil d'Etat dans le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

La demande pour l'obtention d'une telle prime doit être jointe à la demande de permis de démolir portant sur l'objet correspondant.

En plus du formulaire de demande de prime de démolition, un calcul de la volumétrie (m3) avec un schéma du ou des bâtiment/-s à démolir doit être joint à la demande du permis en procédure ordinaire ou simplifiée.

> **Remarque**
>
> Un formulaire et des informations supplémentaires sont mis à disposition sur le site Internet du SeCA.

2 Zone agricole

2.1 Constructions conformes

2.1.1 Partie générale

La zone agricole sert à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement et à assurer l'équilibre écologique. Cette zone est réservée aux constructions nécessaires à l'exercice de l'agriculture et de l'horticulture productrice. Seules ces constructions, dites agricoles, sont considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole.

> art. 34 al.4 OAT

Il ne suffit pas que les constructions désignées soient conformes à l'affectation de la zone pour être autorisées. Elles doivent de plus remplir certaines conditions imposées par le droit fédéral. Ainsi, les constructions conformes ne pourront être autorisées que si elles sont nécessaires pour l'exploitation, s'il est prévu que cette exploitation pourra subsister à long terme et si aucun intérêt prépondérant (public ou privé) ne s'oppose à leur implantation. S'agissant de ce dernier point, il faudra notamment tenir compte des intérêts publics poursuivis par la protection de l'environnement, de la nature et du paysage et des exigences de l'aménagement du territoire. Dans tous les cas, le principe de l'utilisation mesurée du sol veut que les volumes construits existants soient utilisés en premier lieu avant que de nouveaux bâtiments soient construits. S'agissant des nouveaux bâtiments, l'intégration paysagère des constructions agricoles constitue notamment une condition nécessaire à l'octroi d'une autorisation de construire. Chaque projet de construction fait donc l'objet d'une analyse qualitative dans ce sens par l'autorité compétente.

D'autres conditions particulières sont posées par le droit fédéral pour les constructions conformes spécifiques à chaque cas d'espèce (p.ex. conditions spécifiques pour les constructions destinées à la vente de produits agricoles, à la production d'énergie à partir de la biomasse, au développement interne, à la garde d'animaux de rente en commun, à la détention de chevaux, etc).

2.1.2 Constructions agricoles

> La **LAT** distingue l'agriculteur professionnel de l'amateur pour qui l'agriculture est un loisir et qui est considéré comme un non-agriculteur. Outre le critère de formation, la distinction se base notamment sur l'existence d'un revenu agricole lucratif prépondérant. Si l'existence du revenu ne peut pas être établie clairement, la qualité d'agriculteur professionnel est attestée notamment à deux conditions : la commercialisation de produits agricoles ou la rétribution de prestations agricoles tirées de l'exploitation ainsi que le respect des critères de surface et de main-d'œuvre applicables en matière de paiements directs.

> UMOS

> art. 16 al.4 LAT

La LAT mentionne expressément qu'en zone agricole, l'agriculture et ses besoins ont la priorité sur les utilisations non agricoles.

Les constructions conformes à la zone agricole sont réparties selon les catégories suivantes :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, tributaire du sol

Pour l'exploitation des surfaces proches de leur état naturel et pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente. Il s'agit des ouvrages pour lesquels le sol représente le facteur de production prépondérant.

Exemples

- granges, étables, écuries, hangar pour machines agricoles, serres pour cultures en pleine terre, etc.

Les constructions et les installations qui servent à la préparation, au stockage et à la vente de produits agricoles ou horticoles.

Ces constructions sont destinées à une activité de mise en valeur de produits dans le cadre d'une exploitation agricole. Les produits manutentionnés ou offerts à la vente doivent provenir majoritairement de la propre exploitation. La préparation et la commercialisation de produits agricoles provenant de l'exploitation elle-même n'est conforme à la zone agricole que jusqu'à un certain degré de transformation. Ces activités ne doivent pas revêtir un caractère industriel et les constructions liées doivent conserver leur caractère agricole. Pour savoir si le caractère industriel prend le dessus, il faut notamment examiner si la préparation des produits agricoles nécessite des investissements substantiels en machine ou une main-d'œuvre importante.

Exemples

- local de vente directe, local de conditionnement, chambre froide, transformation fermière, etc.

Les constructions qui servent au logement

Elles sont indispensables à l'entreprise agricole, y compris le logement pour la génération qui prend sa retraite (communément appelé le stöckli). Le besoin en logement est comptabilisé concrètement en fonction de l'importance de l'exploitation (surface du domaine, nombre d'animaux, etc). Celui-ci doit être objectivement nécessaire à l'exploitation concernée et le besoin d'une présence permanente sur place doit être démontré.

> Notice Compostage en bord de champ (ARE)

Les constructions de production d'énergie à partir de la biomasse.

La **LAT** considère comme conforme à l'affectation de la zone agricole :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse ;
- les constructions et installations nécessaires à la production de carburant ou de combustible (valorisation) ;
- les constructions et installations nécessaires au traitement préalable de la biomasse acheminée (tri et broyage de déchets verts) ;
- les constructions et installations qui facilitent ces processus de transformation (conduites, etc) ;
- les installations de compost liées aux installations de production d'énergie ou destinées à produire le compost nécessaire à la fumure d'une exploitation agricole ;
- les chauffages à bois ou les petits réseaux de chaleur à distance des chauffages à bois qui assurent le chauffage d'une exploitation agricole ou d'un groupe de bâtiments ;
- les aires de compostage «au bout du champ» et les installations qui leur sont liées lorsqu'elles sont nécessaires à la valorisation de la biomasse générée par l'exploitation agricole ou lorsque le compost produit est nécessaire à l'exploitation effectivement pratiquée.

Exemples

- Installation de biogaz, installation de compostage liée à celle-ci, etc.

Les constructions destinées au développement interne de l'exploitation.

La notion de développement interne se réfère à un secteur de production agricole non tributaire du sol adjoint à une exploitation qui reste malgré tout tributaire du sol de façon prépondérante. Une exploitation agricole ou horticole productrice a le droit de développer un secteur d'activités indépendant du sol.

> art. 36 OAT

Pour la garde d'animaux, il faut que la marge brute du secteur de production indépendant du sol soit inférieure à celle de la production dépendante du sol ou que le potentiel en matières sèches de la culture végétale représente au moins 70% des besoins en matières sèches des animaux de rente.

> art. 37 OAT

Dans le domaine de la culture maraîchère et de l'horticulture productrice, la surface de production indépendante du sol ne doit pas excéder 35% de la surface maraîchère et horticole effectivement cultivée, une limite maximale de 5000 m² ayant été fixée.

> Remarque
>
> La matière sèche constitue la partie d'un produit végétal qui reste une fois que l'eau en a été totalement extraite. C'est une grandeur de référence qui est importante aussi bien pour les cultures que pour le fourrage. (**ARE**)

Exemples

- Halle d'engraissement de poulets, porcherie, serre pour l'horticulture hors-sol, etc.

> art. 16a al.3 LAT
> art. 56 al.1 LATeC
> PDCant

Les constructions et installations qui vont au-delà de ce qui peut être admis au titre de développement interne ne peuvent être admises que si elles sont prévues dans un périmètre spécial - dit périmètre d'agriculture diversifiée - qui doit être planifié par la commune à travers leur **PAL**. Dans cette zone agricole «spéciale», le critère de la dépendance du sol n'est pas déterminant.

Exemples

- serres hors-sol et halles industrielles d'élevage, etc.

Les constructions liées à la détention et l'utilisation de chevaux

S'agissant des constructions liées à la détention de chevaux conforme à l'affectation de la zone, il y a lieu de faire la distinction entre les entreprises agricoles et les exploitations agricoles qui n'atteignent pas la taille minimale pour constituer une entreprise. Dans tous les cas, les utilisations à des fins commerciales, telles que par exemple des leçons d'équitation ou des prestations d'hippothérapie, ne sont pas conformes à la zone agricole et les manèges et autres installations de sport équestre ont leur place en zone à bâtir.

Les entreprises agricoles peuvent ériger des nouvelles constructions pour la détention de chevaux à condition qu'elles disposent de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation. Sont notamment admises les constructions destinées à la détention de chevaux telles que les écuries, aires de sortie, espaces pour le soin des chevaux mais également les constructions liées à l'utilisation des chevaux telles que terrains d'équitation, ronds de longe, carrousels, etc.

> OVF
Directive 800.106.06

Les exploitations agricoles qui n'atteignent pas le critère de l'entreprise agricole ne peuvent pas, quant à elles, ériger de nouvelles constructions liées à la détention de chevaux. Des travaux de transformation dans les constructions existantes et les installations extérieures nécessaires pour une détention convenable des animaux (aire de sortie, fumière, clôture, etc) peuvent être autorisés lorsque l'exploitation agricole dispose de pâturage et d'une base fourragère suffisante pour la détention de chevaux.

2.2 Constructions non conformes

2.2.1 Partie générale

Sont considérées comme des constructions non conformes celles qui se trouvent hors de la zone à bâtir et qui n'entrent pas dans la catégorie des constructions dites «agricoles». Une nouvelle construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ne sont possibles que dans un nombre limité de cas et dans la mesure fixée par le droit fédéral.

2.2.2 Construction dont l'implantation est imposée par sa destination

> art. 24 LAT

Une nouvelle construction non conforme à la zone agricole ou un changement d'affectation n'est admissible que si l'implantation de la construction est imposée par sa destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Seules des raisons objectives (techniques, liées à la topographie du terrain, etc) justifient la réalisation du bâtiment à l'endroit prévu. Des motifs de convenance personnelle, de commodité ou de nature financière n'entrent pas en ligne de compte.

L'implantation peut être imposée par la destination de la construction dans deux cas de figure :

- La construction ne peut être réalisée qu'à l'endroit projeté car sa fonction et son but imposent de façon précise son emplacement. Il s'agit de l'implantation imposée positivement (exemples : réservoir d'eau, mesures constructives de protection contre les dangers naturels – mesures de protection de la surface, places de pique-nique publiques dans la forêt, restaurant de montagne, antennes de téléphonie mobile, installation d'approvisionnement en électricité, etc).

› L'implantation de la construction projetée dans la zone à bâtir doit être exclue en raison des nuisances qu'elle génère ou parce qu'elle ne pourrait pas y être exploitée de façon appropriée. Il s'agit de l'implantation imposée négativement (exemples : stands de tir, chenils, etc). Dans ce deuxième cas de figure, il faudra analyser au préalable si le projet ne pourrait pas être accueilli dans une zone à bâtir de la région (examen supra-communal).

Les projets non conformes à l'affectation de la zone agricole qui ont des incidences importantes sur l'organisation du territoire et l'environnement restent soumis à l'obligation de planifier. Au vu de l'ampleur de ce genre de projets, une autorisation spéciale ne suffit pas et une pesée des intérêts dans le cadre d'une procédure de planification (mise en zone) avec la participation de la population est nécessaire (p.ex. installation d'un golf, exploitation d'une gravière ou d'une décharge, activité équestre, port, etc).

> art. 24bis-24^{quinquies} LAT

Dans le but de promouvoir les énergies renouvelables, diverses installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont, sous certaines conditions, considérées par la loi comme étant imposées par leur destination en dehors de la zone à bâtir.

2.2.3 Changement d'affectation sans travaux

Il est possible d'effectuer un changement total de l'affectation d'un bâtiment qui n'est plus utilisé, pour autant qu'il ne nécessite pas de travaux et que ce changement d'affectation n'ait pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement. A souligner que tout changement d'affectation est soumis à la procédure d'autorisation, même s'il ne nécessite pas de travaux.

Dans la pratique, cette possibilité n'est que rarement applicable dans la mesure où les changements d'affectation impliquent souvent un minimum d'intervention sur le bâtiment. La construction d'un mur coupe-feu, l'agrandissement d'une porte d'entrée, notamment, sont des travaux qui excluent l'application de la disposition topique.

Exemples

› utilisation d'une ancienne grange pour un dépôt de véhicules «old-timer» ou d'antiquités, aménagement d'un bureau d'assurance dans une pièce d'un appartement agricole, etc.

2.2.4 Activité accessoire non agricole

> LDFR

Afin de permettre de nouvelles sources de revenus, ont en principe la possibilité d'exercer une activité accessoire non agricole les entreprises agricoles au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural.

Une distinction est faite entre les activités de ce type qui sont considérées comme étant étroitement liées à l'entreprise agricole (p.ex. tables d'hôtes, gîte rural, nuitées dans la paille, hippothérapie, etc) et celles pour lesquelles ce lien fait défaut (p.ex. menuiserie dans une ancienne écurie, atelier de réparation de machines agricoles, etc) : la première catégorie est privilégiée par rapport à la seconde. Ainsi, les activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole peuvent être autorisées indépendamment du besoin d'un revenu complémentaire ; des agrandissements mesurés sont possibles lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites ; l'engagement de personnel exclusivement affecté à l'activité accessoire en question est autorisé.

2.2.5 Transformation de bâtiments non conformes à la zone agricole

Trois cas de figure doivent être distingués :

> LEaux

› 1. Le bâtiment a perdu sa conformité à l'affectation de la zone en raison d'une modification du droit (entrée en vigueur de la première loi fédérale sur les eaux le 1er juillet 1972, classement d'un terrain bâti en zone inconstructible).

- 2. Le bâtiment d'habitation agricole a perdu sa conformité en raison d'une situation de fait (abandon de l'activité agricole).
- 3. Le bâtiment qui a perdu sa conformité est un bâtiment protégé au sens de la législation sur la protection des biens culturels (valeur A ou B).

Les possibilités de transformation données par la loi diffèrent suivant que l'on se trouve dans l'un ou l'autre cas de figure. Dans tous les cas, ces possibilités ne sont offertes que pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

Dans les deux premiers cas, seuls les changements d'affectation partiels sont admis. Il n'est ainsi pas possible de réaliser un appartement dans un bâtiment qui n'a pas de vocation d'habitation, ni d'affecter un ancien bâtiment d'exploitation à une nouvelle activité commerciale (les cas de changement d'affectation sans travaux étant réservés).

Dans le premier cas, les agrandissements possibles sont limités :

> SBPu

> SUS

- à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher utile ne peut pas être agrandie de plus de 60% ; cela signifie que les surfaces non utilisables pour l'habitat et le travail (Surface utile secondaires selon la norme SIA 416) ne sont pas comptabilisées dans le calcul. Cette valeur peut être dépassée, dans la mesure nécessaire, dans les constructions utilisées en tant que résidence principale selon l'ancien droit, pour atteindre au total une surface brute de plancher imputable de 100 m2, pour autant que la construction soit entièrement équipée et qu'il soit garanti que l'habitation sera utilisée comme résidence principale ;
- lorsqu'un agrandissement n'est pas possible ou ne peut être exigé à l'intérieur du volume, il peut être réalisé à l'extérieur, mais il ne doit alors pas dépasser le 30% de la surface utilisée ni 100 m² ; dans ce cas également, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume ne comptent que pour moitié. Les modifications apportées à l'extérieur du bâtiment ne peuvent être autorisées que si elles remplissent l'une des conditions alternatives mentionnées dans la loi. Elles doivent donc soit être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, soit à un assainissement énergétique, soit viser à une meilleure intégration dans le paysage. La notion de normes usuelles vise à permettre un habitat conforme aux standards actuels, en remédiant par exemple à l'insuffisance des locaux sanitaires, à des plafonds trop bas ou à l'exiguïté du logement existant. Le canton de Fribourg a élaboré une directive qui détermine de manière non-exhaustive les types de travaux admissibles pour les deux premiers cas.

> art. 4c al.4 LAT

> directive DAEC (02 juillet 2018)

- Une isolation extérieure nécessaire à un assainissement énergétique, une surélévation de la toiture nécessaire à l'isolation ou l'aménagement d'une installation solaire peuvent être autorisés même s'ils entraînent un dépassement des limites précitées.
- La démolition-reconstruction volontaire ou la reconstruction d'un bâtiment détruit par force majeure (p.ex. incendie, etc) est admissible. Il faut toutefois que le bâtiment ait pu être utilisé conformément à sa destination au moment de la destruction/démolition : p.ex., un bâtiment qui n'a pas été habité pendant 30 ans ne pourra pas être démoli et reconstruit. Dans le même ordre d'idée, il n'est pas non plus possible de démolir et reconstruire un bâtiment en état de ruine.

Dans le deuxième cas, les agrandissements sont limités à l'ampleur indispensable à un usage répondant aux normes usuelles (p.ex : insuffisance des locaux sanitaires, plafonds trop bas, exiguïté du logement existant, etc). En outre, un agrandissement à l'extérieur du volume bâti n'est possible que si aucune possibilité ne s'offre à l'intérieur. Une reconstruction n'est admise que si la destruction était due à un cas de force majeure (incendie, etc).

Dans les deux premiers cas, le critère du respect de l'identité du bâtiment doit être garanti pour l'essentiel. L'idée du législateur était de conserver le caractère architectural d'un bâtiment existant (en relation avec sa fonction d'origine) qui constitue une composante du paysage rural. Pour prendre un exemple parlant, il n'est pas admissible de démolir une ancienne ferme traditionnelle pour construire à la place une villa d'expression architecturale moderne n'ayant plus aucun rapport avec le bâtiment «témoin».

Dans le troisième cas, un changement complet d'affectation est possible dans les limites de l'objectif de protection. Des agrandissements sont également envisageables pour autant qu'ils ne modifient pas sensiblement l'aspect extérieur ou la structure architecturale du bâtiment. Cependant, seule une extension minime des équipements existants est admissible et les exigences posées en vertu de la protection des biens culturels demeurent réservées. La reconstruction en cas de démolition volontaire est exclue.

Définition subsidiaire de la SBPu

La **SBPu** se compose de la somme de toutes les surfaces des étages en dessus et en dessous du sol, y compris les surfaces des murs et des parois, utilisables en permanence pour l'habitation ou le travail. En font également partie les surfaces desservant ces locaux telles que couloirs, corridors, hall d'entrée, escaliers, rampes, ascenseur, etc.

> SA

Les surfaces jusqu'à une hauteur finie à 1 mètre ainsi que les surfaces annexes n'entrent pas en considération.

Les **SUS** selon la norme SIA 416 ne font pas partie des **SBPu**, soit notamment :

- Les caves, galetas, séchoirs, buanderies, garages, locaux poubelles ;
- Les locaux techniques ;
- Les portiques d'entrée ouverts, les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ;
- Les étables et les surfaces d'entreposage de nourriture pour la garde d'animaux pratiquée à titre de loisir ;
- Etc.

2.2.6 Détention d'animaux à titre de loisirs

Il est possible à certaines conditions d'utiliser un bâtiment ou une partie de bâtiment inhabité pour y détenir des animaux, notamment des chevaux, à titre de loisir en le transformant par exemple en étable, en écurie ou en sellerie. Des nouvelles installations extérieures non couvertes et non entourées de parois telles que des aires de sortie, aires à fumier et clôtures peuvent être admises si elles sont nécessaires à une détention convenable des animaux. En revanche, les installations qui servent uniquement à des activités à titre de loisir avec les animaux, tels que les terrains d'équitation ou d'exercice ne sont pas admises.

> OVF Directive

S'agissant de la détention de chevaux, la Confédération a établi une directive qui traite des activités liées au cheval en lien avec l'aménagement du territoire.

Le bâtiment dans lequel sont détenus les animaux doit être proche du bâtiment occupé par le gardien. Celui-ci doit pouvoir s'occuper lui-même des animaux, ce qui a pour conséquence de limiter leur nombre admissible. L'agrandissement effectué dans le bâtiment destiné à la détention d'animaux est imputé aux éventuelles possibilités d'agrandissement du bâtiment d'habitation.

S'agissant des abris pour petits animaux (poules, lapins, etc), ceux-ci peuvent en principe être autorisés pour autant que le nombre d'animaux soit raisonnable et que les constructions – dans leur dimension et au niveau des matériaux utilisés – soient impérativement nécessaires à leur détention et facilement démontables. Les étables pour petits animaux qui existaient légalement et qui ont été détruites par force majeure peuvent être reconstruites.

2.2.6.1 Transformation d'un bâtiment à usage commercial

Un traitement de faveur est accordé aux constructions et installations à usage commercial devenue non conformes à l'affectation de la zone. Le but visé par le droit fédéral était de conférer aux entreprises érigées sous l'ancien droit la flexibilité nécessaire au maintien de leur compétitivité et d'éviter du même coup la délimitation de petites zones à bâtir.

Les constructions et installations réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale (1er janvier 1980) peuvent faire l'objet de changements complets d'affectation ou d'agrandissement à raison de 30% de la surface de base ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume ne comptent que pour moitié. Un agrandissement supérieur à 100 m² est possible à l'extérieur du volume pour autant que cet agrandissement soit indispensable au maintien de l'entreprise.

A relever que les incidences sur le territoire et l'environnement ainsi que l'ampleur de l'équipement nécessaire peuvent être totalement différents selon l'activité commerciale exercée. L'éventuel changement d'affectation ne doit par conséquent engendrer aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement et ne nécessiter qu'une légère extension de l'équipement.

2.3 Procédures et coordination

2.3.1 Etude d'impact sur l'environnement

Les constructions susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site doivent faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Les installations soumises à l'**EIE** sont définies dans l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environement. L'**EIE** peut aussi bien concerner les nouvelles installations que des modifications d'installations existantes. L'**EIE** est effectuée par la **DIME** dans le cadre de la procédure de permis de construire pour les projets situés hors de la zone à bâtir. Le Service de l'environnement est le service spécialisé de la protection de l'environnement au sens de l'**OEIE**.

> Sen

Il est à noter que la construction ou la modification d'installation non soumise à **EIE** doivent de la même manière respecter les prescriptions en matière de protection de l'environnement, par ex. les distances minimales jusqu'à la zone habitée (émissions d'odeurs). L'élaboration d'une notice d'impact sur l'environnement peut être exigée par le **SEn** si l'objet présente un impact significatif sur l'environnement.

> NIE
> art. 13 OEIE

Les rapports d'impact sur l'environnement et les **NIE** sont à établir conformément au module 5 du **manuel EIE** de l'Office fédéral de l'environnement (Directive de la Confédération sur l'**EIE**, O**FEV** 2009).

> RIE
> OFEV

2.3.2 Droit foncier rural

Les immeubles situés en dehors de la zone à bâtir qui ne sont pas ou plus utilisés dans le cadre d'une entreprise agricole peuvent faire l'objet d'une demande de morcellement/désassujettissement du droit foncier rural. La requête doit être déposée auprès de l'autorité foncière cantonale qui est l'autorité compétente pour rendre les décisions de morcellement/désassujettissement.

> AFC

L'**AFC** consulte la **DIME** dans le cadre de l'instruction en vue de déterminer la légalité de l'affectation du bâtiment concerné.

Dans les cas où il est constaté que le bâtiment dispose, d'un point de vue juridique, d'une affectation agricole, le dépôt d'une demande de permis de construire pour le changement d'affectation de construction agricole à non-agricole est exigée du/de la requérant-e. Si la demande de permis de construire ne tend effectivement qu'à un simple changement d'affectation sans travaux, la procédure simplifiée est applicable. Dans tous les autres cas, c'est la procédure ordinaire qui s'applique.

A préciser que si un bâtiment est désassujetti du droit foncier rural, les dispositions du droit fédéral régissant les constructions et installations devenues non conformes à l'affectation de la zone agricole demeurent applicables.

3 Autres zones

3.1 Aire forestière

L'aire forestière est vouée à la protection et à la conservation de la forêt (en relation avec ses fonctions, notamment protectrice, sociale et économique). Les constructions et installations forestières en forêt ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation de la forêt. Tout projet de construction non forestière, à l'exception des petites constructions et installations, doit faire l'objet d'une autorisation de défricher en sus de l'autorisation de construire et à l'autorisation spéciale nécessaire à toute construction située hors de la zone à bâtir. La Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts est compétente pour accorder l'autorisation de défricher, la demande doit être adressée au Service des forêts et de la nature. La demande de défrichement fait l'objet d'une mise à l'enquête publique pendant trente jours.

> DIAF

> SFN

3.2 Zone de protection

Les zones de protection sont définies pour répondre à un intérêt public prépondérant en matière de protection de la nature, du paysage, des biens culturels ou des ressources naturelles. Seules les activités, constructions et installations compatibles avec l'objectif de protection des surfaces et des objets concernés sont admissibles. Une autorisation de construire ainsi qu'une autorisation spéciale sont nécessaires pour tout projet situé dans une zone de protection située hors de la zone à bâtir. Les projets de constructions doivent être élaborés en collaboration étroite avec les services spécialisés dans le domaine de protection concerné (**SBC**, **SFN**, **SEn**).

3.3 Zone spéciale

Certains projets non conformes à l'affectation de la zone non constructible peuvent avoir des effets importants sur l'organisation du territoire et la protection de l'environnement. Dans ce cas, l'obligation de planifier impose que la pesée des intérêts se fasse dans le cadre de la procédure de planification, avec la participation de la population, et non dans le cadre d'une autorisation. Il en va ainsi notamment des installations soumises à l'**EIE**, des ouvrages s'étendant sur une vaste surface ou d'ouvrages de moindre surface mais ayant des effets importants sur l'environnement.

Le droit fédéral prévoit la possibilité de créer des zones spéciales permettant de compléter les zones d'affectation de base (zone à bâtir, zone agricole, zone de protection). De telles zones spéciales peuvent être développées en lien avec des projets de construction qui sont imposés par leur destination. Les activités dans la zone spéciale doivent être limitées uniquement au projet qui est à l'origine de sa définition et la mesure de planification doit être supprimée en cas de cessation de l'activité.

> art. 24 LAT

Dans les zones non constructibles, les zones liées à des projets spécifiques comme le maintien d'entités urbanisées classées, l'extraction de matériaux, la production d'énergie, les activités sportives/récréatives et d'autres destinations de ce type ne peuvent être admises qu'à la condition de procéder à une pesée globale des intérêts qui respecte le principe de la séparation entre le milieu bâti et non bâti ainsi que le principe de concentration.

Constructions illégales

XI. Constructions illégales

1 Notion de travaux illégaux

> PO : chapitre V 4.8
> PS : chapitre VI 4.5

A moins d'avoir bénéficié d'une autorisation de début anticipé des travaux, tous travaux de construction, transformation ou démolition soumis à l'obligation d'un permis de construire ne peuvent être réalisés avant la délivrance formelle du permis. Il en va de même de toute activité soumise à l'exigence d'un permis de construire (changement d'affectation). Si cette règle n'est pas respectée, les travaux sont illicites.

Différents cas peuvent se présenter :

- les travaux ont été effectués sans qu'une procédure de permis ait été initiée ;
- les travaux ont été réalisés alors que le permis a été refusé ;
- les travaux ne sont pas conformes au permis qui a été délivré.

2 Rôle et compétence des autorités

Il appartient en premier lieu à la commune, en tant qu'organe de police des constructions et de surveillance, de s'assurer que les travaux effectués et les constructions érigées sur son territoire sont conformes à la loi. Lorsqu'elle constate des travaux non conformes, elle est tenue d'en informer le préfet.

Les services de l'Etat qui ont été appelés à donner un préavis ont également la faculté d'exercer cette surveillance. Le cas échéant, ils requièrent l'intervention de la commune ou du préfet.

Le préfet, en tant qu'autorité de contrôle, peut également intervenir d'office si la commune ne respecte pas son devoir d'information.

Une fois le cas porté à sa connaissance, la préfecture est seule compétente pour mener la procédure jusqu'à son terme. Toutefois, pour l'exécution par substitution en relation avec des travaux illicites réalisés en zone à bâtir, la préfecture peut déléguer cette phase à la commune.

Si les travaux illicites se situent hors de la zone à bâtir, la **DIME** est seule compétente pour mener la procédure en rétablissement conforme au droit proprement dite.

3 Suspension des travaux et tentative de mise en conformité

> art. 167 al.1 et art. 2 LATeC

Lorsque des travaux non conformes au droit en cours de réalisation sont portés à la connaissance du préfet, celui-ci prononce l'arrêt total ou partiel de ces travaux.

Pour des raisons de proportionnalité, la préfecture doit donner au propriétaire la possibilité de légaliser les travaux illégaux effectués. Par le biais d'une décision incidente, elle ordonne le dépôt d'une demande de permis de construire si des travaux ont été réalisés sans permis ou le dépôt d'une modification du permis lorsque l'ouvrage n'a pas été réalisé conformément aux plans autorisés.

L'autorité peut renoncer à cette phase s'il apparaît qu'une telle légalisation est d'emblée exclue.

> art. 167 al.3 et art. 4 LATeC

4 Procédure en rétablissement de l'état conforme au droit

Si le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre de dépôt d'un permis de construire ou si les travaux ne peuvent pas être légalisés par après (refus de permis de construire ou légalisation apparaissant comme d'emblée exclue), la procédure en rétablissement de l'état conforme au droit doit être ouverte par l'autorité compétente (il s'agit de la préfecture si les travaux sont réalisés en zone à bâtir et de la **DIME** si les travaux sont hors de la zone à bâtir).

Dans le cadre de cette procédure, il s'agira pour l'autorité compétente de déterminer par le biais de l'instruction si le/la propriétaire doit rétablir la situation qui existait avant les travaux illégaux ou si ces travaux peuvent être tolérés et donc maintenus. Une remise en état partielle est également envisageable, de même que le prononcé d'autres mesures, telle une interdiction d'occuper ou d'exploiter.

> Remarque
>
> Dans certains cas, il est possible que la procédure soit également dirigée contre le responsable de la situation illicite, quand bien même celui-ci ou celle-ci n'est pas propriétaire du terrain concerné.

La question de la mesure à prendre est très délicate. Elle doit s'apprécier sur la base de toutes les circonstances du cas concret. Le seul fait que des travaux soient illégaux ne suffit pas encore à justifier la démolition de l'ouvrage réalisé ou des travaux d'adaptation. En effet, les intérêts publics, notamment l'intérêt public au respect de la loi, et les intérêts privés, en particulier l'intérêt du/de la propriétaire au maintien de la construction, respectivement des travaux réalisés, doivent être mis en balance. La bonne foi du/de la propriétaire ainsi que le préjudice financier que générerait les mesures envisagées par l'autorité doivent également être pris en compte. La mesure prononcée ne doit en aucun cas violer le principe de la proportionnalité : elle doit être apte et nécessaire à atteindre le but visé.

Si toutefois l'autorité accepte au terme de son examen que la construction ou les travaux réalisés sans droit peuvent être (partiellement) maintenus, cela ne signifie pas pour autant qu'ils sont considérés comme légalisés. Ils restent illégaux et sont seulement tolérés. Le propriétaire ne pourra ainsi pas se prévaloir d'un droit qu'il aurait acquis. Cela empêche notamment la reconstruction de l'ouvrage après sa destruction ou des travaux de transformations.

La décision de l'autorité compétente sera communiquée au/à la propriétaire par le biais d'une décision soumise à recours. Dans ce cadre, si le ou la propriétaire est tenu-e de procéder à des travaux de remise en état, un délai raisonnable doit lui être imparti pour les exécuter.

Une fois les travaux réalisés par le/la propriétaire, l'autorité compétente procédera au classement de la procédure par le biais d'une décision.

> art. 171 LATeC

5 Exécution par substitution

Si le/la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, l'autorité compétente fait exécuter les travaux à sa place et à ses frais, sans autre décision préalable. En effet, les mesures prises en lien avec l'exécution par substitution ne sont pas sujettes à recours, sauf si elles modifient la situation juridique fixée par la décision à exécuter. Ainsi, l'autorité compétente n'a pas à rendre une décision spéciale d'exécution lorsque le/la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre donné.

S'agissant d'une exécution par substitution, l'autorité n'a pas à traiter l'affaire comme si elle était elle-même mandatée par le/la propriétaire. Elle n'a donc pas à se soucier de trouver la solution la plus judicieuse ou la moins onéreuse pour faire cesser le trouble causé par le perturbateur.

Il suffit pour elle de s'adresser à une entreprise qui dispose en principe des connaissances requises, de définir dans les grandes lignes le travail à réaliser et de contrôler si les devis et factures présentés s'inscrivent dans le cadre du travail à réaliser et s'ils ne sont pas manifestement exagérés.

Le/la propriétaire sera informé-e de la date du début des travaux et devra obligatoirement être présent-e sur les lieux à ce moment.

Les frais d'exécution devant être supportés par le/la propriétaire, ils feront l'objet d'un décompte final repris dans une décision séparée soumise à recours.

> art. 173 LATeC

6 Sanctions pénales

En cas de réalisation de travaux illicites, même si une mise en conformité aboutit ou que les travaux sont tolérés, le/la propriétaire s'expose à des sanctions pénales dans la mesure où il/elle a enfreint la loi. En général, il s'agira d'une amende pouvant aller jusqu'à Fr. 50'000 et jusqu'à Fr. 500'000 pour les cas graves, amende qui sera prononcée par le préfet. A noter que l'autorité compétente peut prévoir la confiscation des valeurs patrimoniales résultant d'une infraction ou une créance compensatrice de l'Etat pour un montant équivalent.

L'action pénale se prescrit par cinq ans à partir du moment où l'infraction a été commise.

Directives, recommandations sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

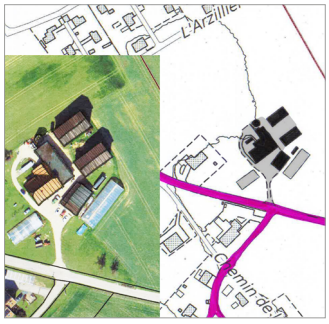
XII. Directives, recommandations sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

Les constructions conformes à la zone agricole doivent satisfaire à un certain nombre de conditions pour pouvoir être autorisées ; elles doivent notamment présenter une bonne intégration dans le paysage et le milieu environnant. A défaut, cela peut conduire à un refus d'autorisation spéciale de la **DIME** ainsi qu'à un refus de permis de construire.

Les constructions situées en zone agricole étant régies par le droit fédéral, elles ne sont pas soumises aux mêmes exigences que les constructions situées en zone à bâtir en matière d'harmonisation et de qualité architecturale. Dans le but de garantir une bonne intégration des constructions agricoles dans l'environnement paysager ainsi que de préserver un paysage de qualité, la **DIME** établit les présentes recommandations à l'intention des requérant-e-s qui souhaitent réaliser une nouvelle construction, une rénovation ou un agrandissement. Ces recommandations constituent une aide à l'élaboration de projets et clarifient également les critères d'appréciation pour l'évaluation de ces derniers sous l'angle de l'intégration paysagère.

En raison des impératifs liés à l'exploitation agricole, il se peut que l'application de certains critères mentionnés ci-dessous soit rendue difficile. Par conséquent, il s'agit bien plus d'analyser la qualité du projet dans son ensemble plutôt que d'appliquer automatiquement de manière cumulative tous les critères. Si un critère déterminant n'est pas respecté, il est également possible d'envisager des mesures compensatoires accompagnant le projet et permettant d'atteindre une bonne intégration paysagère d'ensemble. Le choix des mesures prévues doit être justifié dans la demande de permis de construire. Il appartient en effet au/à la requérant-e de développer son projet en fonction des critères ci-après et de comparer, cas échéant, différentes variantes.

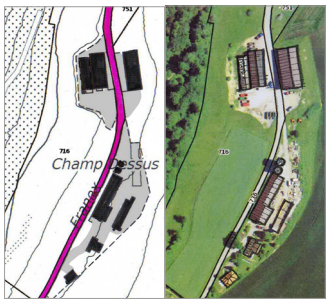
1 Localisation



Au préalable et avant tout projet de nouvelle construction, il convient d'analyser la possibilité de valoriser les bâtiments existants utilisés ou non (démolition-reconstruction, agrandissement).

En vertu du principe de concentration permettant de garantir une utilisation judicieuse et mesurée du sol, les terres agricoles doivent être préservées. De ce fait, une implantation proche des bâtiments existants doit être privilégiée. Cela permet également d'assurer une cohérence et une efficience dans la réalisation des infrastructures nécessaires. Dans ce sens, de nouvelles routes d'accès ne doivent être prévues que si elles s'avèrent indispensable pour l'exploitation agricole.

2 Implantation



Lors de l'élaboration du projet, la topographie naturelle du terrain doit guider le choix de l'implantation de la construction. Il convient de limiter au maximum les mouvements de terrains ainsi que les risques d'érosion. Les remblais sont à éviter. Les volumes imposants (grands ou longs) s'implantent de préférence sur un replat. Il faut éviter les lignes de crête et privilégier un adossement des nouvelles constructions au relief existant. Lorsque le projet prend place dans un bâti existant, l'ensemble des constructions doit former un tout cohérent qui confirme ou renforce le caractère d'ensemble et ne prétérite pas les développements futurs.

3 Orientation



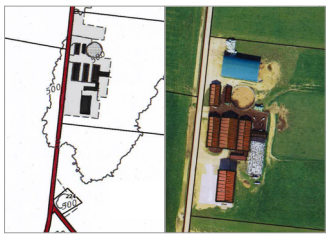
Un nouveau volume s'insère au mieux parallèlement aux courbes de niveaux. Il convient de tenir compte d'éléments déterminants tels qu'une route, un cours d'eau, une arborisation existante ou une vue paysagère. L'orientation d'un projet peut également être influencée par des éléments tels que le vent, l'ensoleillement ou encore la proximité d'un bâtiment protégé. Finalement, il est préférable de rechercher une harmonisation avec le bâti existant de manière à créer un ensemble bâti compact et cohérent.

4 Dimension / volume



Dans le cadre d'un bâti existant, il sied de trouver des proportions adaptées entre les anciens bâtiments et le projet en vue de garantir un rapport équilibré entre les volumes. Pour les agrandissements, il convient de respecter et de s'adapter aux volumes d'origine. Dans tous les cas, il faut privilégier les volumes (géométrie) simples dans un souci d'harmonisation avec la topographie ainsi que l'environnement construit et paysager afin d'atteindre un aspect général de qualité.

5 Toitures et façades



Dans le canton de Fribourg, les constructions agricoles sont traditionnellement munies de toitures à pans avec une pente marquée et sans lucarnes. Le respect de ce principe garantit une bonne intégration dans le paysage. Pour les prises de jour en façade, il est conseillé de réaliser des ouvertures simples et régulières qui s'intègrent sous les avant-toits ou dans les parties boisées de la construction. Il convient également de soigner l'architecture des auvents et d'éviter les superstructures ainsi que les prises de jour saillantes en toiture.

6 Matériaux et couleurs



Le bois naturel sans traitement doit être privilégié en tant que matériau de construction mais également pour l'habillage de toute construction agricole, notamment pour les chalets d'alpage. De manière générale, les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec les tonalités caractéristiques du site et une attention toute particulière doit être apportée aux couleurs des toitures qui bénéficient d'une grande visibilité. Les couvertures seront de préférence réalisées en tuile de terre cuite. Les couleurs neutres, foncées et mates qui s'apparentent aux couleurs et textures traditionnelles constituent les meilleures bases pour une bonne intégration dans le paysage agricole. Les couleurs vives et criardes sont à proscrire impérativement.

7 Aménagements extérieurs et équipement



Les alentours des constructions agricoles et les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à conserver et épargner les éléments paysagers et naturels. S'agissant de l'équipement, les accès ainsi que les places de stationnement doivent être limités au strict nécessaire tout en garantissant le passage des véhicules agricoles ainsi que du bétail.

Pour ce qui est des aménagements extérieurs, les mouvements de terrains doivent être limités au strict minimum. Les talus, nécessairement végétalisés, doivent être préférés aux murs de soutènement.

L'arborisation doit être structurante et en relation avec les caractéristiques environnantes. Il convient de favoriser les groupements d'arbres ou les alignements arborés en fonction de l'agencement des structures naturelles existantes (bosquets, haies, etc.). L'arborisation doit aussi être proportionnée au volume du bâtiment. Les exigences quant au choix des essences sont mentionnées dans le **RCU**.

8 Panneaux solaires



Les panneaux solaires doivent être intégrés aux toitures conformément à la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques éditée par la **DIME**.

9 Bâtiments protégés



Pour les sites et les bâtiments protégés ainsi que les constructions situées à proximité de ces derniers, les critères d'intégration s'appliquent avec une attention accrue. Les transformations, agrandissements ou nouvelles constructions doivent respecter les mesures de protection définies par la législation fédérale et cantonale ainsi que par le **PAZ** et le **RCU**.

XIII. Glossaire

Directions

DIME	(Anciennement DAEC) Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DFAC	(Anciennement DICS) Direction de la formation et des affaires culturelles
DIAF	Direction des institutions, de l'agriculture et ders forêts
DSAS	Direction de la santé et des affaires sociales
DEEF	(Anciennement DEE) Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle
DSJS	(Anciennement DSJ) Direction de la sécurité, de la justice et du sport
DFIN	Direction des finances
CHA	Chancellerie d'Etat

Glossaire

Services de l'Etat

SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SEn	Service de l'environnement Protection des sols dans l'agriculture
SMo	Service de la mobilité
SPC	Service des ponts et chaussée
Sbat	Service des bâtiments
SEJ	Service de l'enfance et de la jeunesse
SdE	Service de l'énergie
SPPAM	Service de la protection de la population et des affaires militaires
SPE	Service publique de l'emploi, section marché du travail
SAEF	Service archéologique
SBC	Service des biens culturels
SPoCo	Service de la police du commerce
SAAV-SA	Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires sécurité alim./eau potable/baignade
SFN	Service des forêts et de la faune
Grangeneuve, Section Agriculture	(Anciennement SAgri)
ECAB	Etablissement cantonal du feu
AFC	Autorité foncière cantonale

Offices Fédéraux

OFROU	Office fédéral des routes
OFEV	Office fédéral de l'environnement
ARE	Office fédéral du développement territorial Notice Compostage en bord de champ
OFAC	Office fédéral de l'aviation civil

Commissions

CAU	Commission d'architecture et d'urbanisme
CDN	Commission des dangers naturels
CA	Commission d'accessibilité
CPCS	Commission des constructions scolaires

Glossaire

Préfectures

District de la Sarine	Préfecture de la Sarine
District de la Singine	Préfecture de la Singine
District de la Gruyère	Préfecture de la Gruyère
District du lac	Préfecture du lac
District de la Glâne	Préfecture de la Glâne
District de la Broye	Préfecture de la Broye
District de la Veveyse	Préfecture de la Veveyse

Services externes

ORT-TIR	Officier de tir
CFF (Français)	CFF Droits Fonciers - Région Ouest
TPF + Mobu	Transports Publics Fribourgeois
MOB	Rail Center MOB – Montreux
MOBUL	MOBUL – Agglomération Bulloises
OCN-Navigation	Office de la circulation et de la navigation
LNM	Société de navigation sur les lacs de Neuchâtel et Morat
UFT	Union fribourgeoise du tourisme
Swisscom	Swisscom Télécommunications
Swisscom Broadcast	Swisscom Projets énergie éolienne
Sunrise	Réseau TV, Internet, Téléphonie (Ancien UPC-Cablecom)
Swissgrid	Swissgrid – Gestionnaire du réseau de transport d'électrique
SIM / IBM	Services industrielle de la ville de Morat
EWJ	EW Jaun Energie - Electricité
GESA	Gruyère Energie
Groupe E	Groupe E - Electricité
Groupe E Celsius	Chauffage à distance et réseau gaz naturel

Conventions

Convention de report d'indice
Convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds

Glossaire

Législation fédérale et cantonale

CPJA	Code de procédure et de juridiction administrative
OCMO	Ordonnance sur la mensuration officielle
LHand	Loi sur l'égalité pour les handicapés
OHand	Ordonnance sur l'égalité pour les handicapés
OSites	Ordonnance sur les sites contaminés
OSOA	Ordonnance sur les ouvrages d'accumulation
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
LEaux	Loi fédérale sur la protection des eaux
OLED	Ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets
OMO	Ordonnance sur la mensuration officielle
LPE	Loi sur la protection de l'environnement
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OPair	Ordonnance sur la protection de l'air
LPN	Loi sur la protection de la nature et du paysage
OEIE	Ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement
OEIEP	Ordonnance sur les études d'impact sur l'environnement et les procédures décisives
LMob	Loi sur la mobilité
PDCant	Plan directeur cantonal
LATeC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
ReLATeC	Règlement d'exécution de la LATeC
AIHC	Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions.
LFCN	Loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural

Directive DAEC	Directives hors-zone sur les transformations partielles (02.07.2018)

Glossaire

Associations

VSS	Normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (vollzug-strassenverkehrsrecht)
AECA	Association des établissements cantonaux d'assurance
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux (Verband Schweizer Abwasser)
SSIGE	Association professionnelle des distributeurs de gaz, d'eau et de chaleur à distance
SNV	Association suisse de normalisation
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
REG	Registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement
AFMC	Association fribourgeoise des mandataires de la construction.
ACF	Association des communes fribourgeoises
AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie

Définitions Urbanisme

PAL	Plan d'aménagement local
PED	Plan d'équipement de détail
PAC	Plan d'aménagement cantonal
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PAZ	Plan d'affectation des zones
PAD	Plan d'aménagement de détail
RCU	Règlement communal d'urbanisme
EIE	Etude d'impact sur l'environnement
RIE	Rapport d'impact sur l'environnement
NIE	Notice d'impact sur l'environnement
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
RPTB	Remaniement parcellaire de terrains à bâtir
MO	Mensuration officielle
RDPPF	Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière
DN	Dangers naturels

Glossaire

Définition Construction

IA	Indices acquis (art. 131 LATeC)
IR	Indices reportés (art. 131 LATeC)
CO II	Classe d'ouvrage I (facteur d'importance « γf = 1.0 » selon SIA 261)
CO III	Classe d'ouvrage III (facteur d'importance « γf = 1.4 » selon SIA 261)
AF	Améliorations foncières
STEP	Station d'épuration des eaux
FRIAC	Fribourg autorisation de construire
BPA	Bureau de prévention des accidents
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IOS	Indice d'utilisation du sol
IM	Indice de masse
Iver	Indice de surface verte
SD	Surface de dégagement
SC	Surface de construction
SP	Surface de plancher
STd	Surface de terrain déterminante
SI	Surface d'installation
SBPu	Surface brute de plancher utile
SA	Surface des abords
SUP	Surface utile principale
SUS	Surface utile secondaire
TA	Terrain aménagé
TN	Terrain naturel
TR	Terrain de référence

Autres

Portail Carto	Portail cartographique du canton de Fribourg
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral
ATC	Arrêts du Tribunal cantonal
SUVA	Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents
UMOS	Unité de main d'œuvre standard
OVF	Office vétérinaire fédéral (Directive 800.106.06)
Guide AL	Guide d'aménagement local