



Fribourg, le 19 décembre 2011

Directives sur l'application des articles 131 LATeC et 53 ReLATeC pour les communes et les géomètres

Les présentes directives ont pour objectif de préciser le cadre légal, le déroulement de la procédure et la répartition des tâches en application de deux dispositions de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) et de son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATeC; RSF 710.11) qui nécessitent l'intervention des géomètres, des communes et des conservateurs du Registre foncier dans le cadre de demandes faites par des propriétaires. Il s'agit des articles 131 LATeC (Report d'indice) et 53 ReLATeC (Modification de limites de division de parcelle).

I. Art. 131 LATeC

1. Contexte

Art. 131 Report d'indice

¹ Un report de l'indice sur des terrains contigus ou à proximité affectés à une même zone peut s'effectuer moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier qui ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur le préavis communal.

² L'indice acquis et l'indice reporté doivent être indiqués dans toute demande de permis portant sur un immeuble touché par un tel report.

En vertu de l'art. 131 LATeC, les propriétaires peuvent convenir de reporter l'indice brut d'utilisation du sol, l'indice de masse, l'indice d'occupation du sol et/ou l'indice de surface verte de leur(s) terrain(s) sur un/des terrain(s) contigu(s) ou à proximité affecté(s) à une même zone. Ce report ne peut s'effectuer que moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier.

2. Champ d'application

La procédure décrite ci-dessous n'est pas applicable aux parcelles situées à l'intérieur du périmètre d'un PAD qui comprend une répartition des indices et des surfaces brutes de plancher, qui a été approuvé par la Direction de l'aménagement du territoire, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 86 al. 3 LATeC) ou qui a déjà été mis à l'enquête publique (art. 83 LATeC).

3. Convention

Une convention type est à disposition sur le site du SeCA:

<http://www.fr.ch/seca/fr/pub/documentation.htm>

Si les propriétaires de plusieurs parcelles consentent à un report d'indice en faveur du requérant, un formulaire doit être rempli et signé pour chaque report.

Dans le cas d'un report d'indice entre des articles appartenant à un même propriétaire, la convention est signée par le même propriétaire en regard de chacun de ses articles.

4. Procédure

- a. Dans le cas d'un report prévu en même temps qu'un dossier de demande de permis de construire: la convention est établie et signée, elle est jointe au dossier de demande de permis de construire. Le préfet fait inscrire la mention dès l'entrée en force de sa décision. La convention doit donner mandat au préfet de procéder à cette inscription de mention.
- b. Lorsqu'un report d'indice est prévu en même temps qu'une modification ou une division de parcelle(s), une convention est également établie indépendamment de celle du verbal. Elle doit être transmise au SeCA avec le plan du verbal. Le préavis du SeCA est communiqué au géomètre breveté lequel effectuera, dans son verbal, la réquisition d'inscription de la mention au registre foncier, sur la base de la convention de report d'indice. Cette dernière sera jointe en trois exemplaires au verbal. Un exemplaire sera déposé au registre foncier avec le verbal. Les deux autres exemplaires, munis de l'attestation d'inscription du registre foncier, seront transmises par ce dernier à la préfecture et au SeCA.

5. Réquisition au registre foncier

Doivent figurer dans la réquisition au registre foncier:

- > le libellé de la mention soit: "Report d'indice selon art. 131 LARTEC";
- > l'indication des immeubles touchés;
- > la référence du numéro de permis de construire concerné ou de la date du verbal de division;
- > l'indication du débiteur de la facture d'émoluments établie par le registre foncier;
- > le mandat au préfet ou au géomètre afin qu'il puisse faire inscrire la mention au registre foncier.

6. Plan de situation

Conformément à l'art. 131 al. 2 LARTEC, le(s) report(s) consenti(s) et acquis doivent être indiqués sur le plan de situation cadastrale lors de chaque demande de permis relative à un objet sis sur un des articles concernés.

Il est renvoyé sur ce point aux directives de la DAEC sur les demandes de permis, page 7: "IA ou IR (indices acquis, respectivement, indices reportés de xxx m²", selon libellé de la mention).

7. Suppression de la mention

Conformément à l'art. 131 al. 1 LARTEC, la mention ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet. Le préavis de la commune est préalablement requis.

II. Art. 53 ReLATEC

1. Contexte

Art. 53 Modifications de limites et divisions de parcelle

Lors de l'établissement du verbal de modification ou de division d'une parcelle en zone à bâtir, le géomètre breveté s'assure du respect des prescriptions de zones et des règles de construction. A cet effet, il ou elle consulte au préalable la commune.

Alors que l'ancien droit donnait la responsabilité du contrôle aux propriétaires, l'art. 53 ReLATEC attribue une nouvelle tâche aux géomètres brevetés et aux communes. Cette solution a été retenue pour instaurer un contrôle de la collectivité dans le cadre de ces actes de droit privé et éviter ainsi que des problèmes de non-conformité au droit surgissent au moment du dépôt des demandes de permis.

Le présent document vise à identifier les conséquences de cette disposition pour les géomètres et les communes, à déterminer qui est responsable de quoi et à préciser le déroulement de la procédure.

2. Champ d'application

La procédure décrite ci-dessous n'est pas applicable:

- a. aux parcelles non bâties et pour lesquelles aucun permis n'a été délivré ou pour lesquelles aucune convention de report d'indice n'est inscrite au RF; dans ce cas, une copie du verbal sera remise à la commune par le géomètre;
- b. aux modifications ou divisions de terrains situés hors de la zone à bâtir;
- c. aux modifications ou divisions parcellaires résultant soit de la construction et/ou de l'aménagement de routes publiques entrepris dans le cadre d'une procédure d'approbation des plans au sens de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR, RSF 741.1), soit d'une mesure prise en application de la loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux, RSF 812.1);
- d. aux DDP (Droit Distinct et Permanent);
- e. aux modifications de limites de minime importance dans le cadre de la nouvelle mensuration;
- f. lorsque les limites parcellaires découlant du verbal correspondent aux limites projetées figurant sur les plans qui ont fait l'objet d'un permis de construire délivré par les autorités compétentes; dans ce cas, le géomètre breveté est dispensé de consulter la commune au préalable.

3. Procédure

La procédure se déroule selon les étapes suivantes:

- a. Le géomètre breveté transmet le projet de division ou de modification de limites à l'autorité communale compétente, en l'occurrence le conseil communal.
- b. La commune examine dans un délai de 15 jours si les prescriptions de zones et les règles de construction sont respectées par la modification ou la division parcellaire. Si un tel examen n'est pas possible en l'absence de documents nécessaires, la commune peut exiger du requérant qu'il les fournisse.

- c. Le conseil communal atteste que le projet de division ou de modification de limites transmis par le géomètre respecte les prescriptions de zones et les règles de construction. Toutefois, le conseil communal réserve la procédure de permis de construire.
- d. Le géomètre établit le verbal définitif de modification ou de division parcellaire et atteste que l'art. 53 ReLATEC est respecté selon les présentes directives.
- e. Lorsqu'elle estime qu'il serait disproportionné d'exiger un calcul sur la base des prescriptions de zones (données inexistantes ou lacunaires...), la commune peut exceptionnellement donner sans autre son accord à la division ou modification de limites, tout en réservant la procédure de permis de construire. Le géomètre donne suite à la requête conformément à la lettre d.

4. Répartition des tâches

4.1. Tâche de la commune

La commune doit vérifier que les prescriptions de zones et les règles de construction sont respectées dans le cadre de la modification ou de la division parcellaire et communiquer son attestation au géomètre (l'exception du point 3.e. est réservée).

4.2. Tâche du géomètre

Le géomètre breveté étudie si le projet de division ou de modification de limites est soumis à l'art. 53 ReLATEC, selon les présentes directives ; si oui il transmet le projet de division ou de modification de limites à la commune et lui demande son attestation.

5. Emoluments

Sur la base d'un règlement communal adopté et approuvé conformément à la législation sur les communes (art. 61 al. 1 LATEC), celles-ci peuvent prélever des émoluments administratifs pour l'examen des demandes qui leur sont soumises en relation avec l'art. 53 ReLATEC.

6. Indices

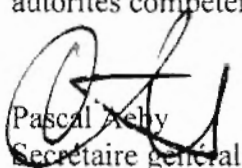
Si les indices ne sont pas respectés, en collaboration avec le-s propriétaire-s, le géomètre établit une convention de report d'indice (voir I).

7. Distances aux limites légales

Si les distances aux limites ne sont pas respectées, en collaboration avec le-s propriétaire-s, le géomètre établit au besoin une convention de dérogation aux prescriptions de limites légales.

Remarque importante

La modification ou la division parcellaire reste un acte de droit privé. Le contrôle effectué par les autorités compétentes dans le cadre d'une demande de permis est réservé.


Pascal Xehy
Secrétaire général