

Ordonnance*du 11 décembre 2017*

Entrée en vigueur :

01.01.2018

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

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

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

Vu la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), modifiée le 15 mars 2016;

Sur la proposition de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

*Arrête :***Art. 1** Modifications

a) Aménagement du territoire et constructions

Le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.11) est modifié comme il suit :

Art. 6 let. b

[Le projet de construction, la demande de permis et le certificat de conformité doivent être établis par des personnes qualifiées suivantes:]

- b) pour les ouvrages du génie civil, y compris les constructions de caractère industriel où la part de l'ingénieur-e civil-e est prépondérante, sont qualifiées les personnes inscrites dans le registre des ingénieurs-e-s A ou B du REG ou dans le registre fédéral des géomètres.

Art. 25 Révocation d'un déclassement (art. 47 al. 2 LATeC)

¹ Lorsqu'une commune rend une décision de révocation en application de l'article 47 al. 2 LATeC, elle publie sa décision dans la Feuille officielle, en impartissant un délai de trente jours aux personnes intéressées pour lui transmettre leur détermination. Passé ce délai, elle transmet à la Direction [*de l'aménagement, de l'environnement et des constructions*] les plans mis à jour, un rapport explicatif et de conformité complémentaire ainsi que les éventuelles déterminations.

² La Direction approuve le retour des terrains à leur affectation initiale s'il apparaît conforme aux exigences légales ainsi qu'aux planifications d'ordre supérieur et s'il est opportun. Elle publie sa décision dans la Feuille officielle dans un délai de dix jours dès la date d'approbation.

Art. 27a (nouveau) c) Plan d'aménagement de détail-cadre (art. 63a LATeC)

Des dérogations prévues par l'article 65 al. 2 LATeC sont également applicables à l'intérieur du périmètre du plan d'aménagement de détail-cadre, y compris dans les sous-périmètres ne faisant pas l'objet d'un plan d'aménagement de détail. Le plan d'aménagement de détail-cadre définit dans ces secteurs les dérogations possibles, de manière à assurer la cohérence des constructions qui y seront érigées avec le concept urbanistique d'ensemble.

Art. 36 al. 1

¹ La décision d'approbation du plan directeur communal, du programme d'équipement, du plan d'affectation des zones et de sa réglementation ainsi que du plan d'aménagement de détail-cadre fait l'objet ... (*suite inchangée*).

Insertion d'un nouveau chapitre après l'article 51**CHAPITRE 6a****Fonds cantonal de la plus-value****Art. 51a (nouveau)** Ordre de priorité

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

² Les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b à d LATeC ne peuvent faire l'objet d'une aide financière qu'à partir du moment où les montants cumulés ayant été alloués au Fonds auront dépassé les 20 millions de francs.

³ Dès ce moment, les montants nouvellement affectés au Fonds sont répartis à raison de :

- a) 60 % pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle ;
- b) 20 % pour le financement des études au sens de l'article 113c al. 2 let. b LATeC ;
- c) 10 % pour le financement des infrastructures au sens de l'article 113c al. 2 let. c LATeC ;
- d) 10 % pour le financement des autres mesures d'aménagement au sens de l'article 113c al. 2 let. d LATeC.

Art. 51b (nouveau) Ressources

Le Fonds est alimenté par :

- a) les taxes prélevées en application de l'article 113a al. 1 et 2 LATeC ;
- b) les restitutions et remboursements des aides financières attribuées en application de l'article 51h ;
- c) le produit de la fortune du Fonds.

Art. 51c (nouveau) Gestion administrative et contrôle du Fonds

¹ La Direction prend toutes les décisions en application des dispositions du présent Chapitre.

² La gestion administrative du Fonds relève du SeCA [*Service des constructions et de l'aménagement*]. En particulier, ce dernier :

- a) assure le suivi du Fonds de façon qu'il soit régulièrement alimenté, notamment par le contrôle du versement des apports ;
- b) tient une comptabilité propre du Fonds ;
- c) n'engage aucune dépense qui ne soit couverte par les ressources du Fonds ;
- d) procède chaque année à une estimation des dépenses qui pourraient être engagées dans le futur pour le financement des indemnités au sens de l'article 113c al. 2 let. a LATeC ;

- e) procède à l'analyse des demandes de financement déposées conformément à l'article 51f al. 1 et formule des propositions à la Direction pour l'utilisation des montants disponibles, en tenant compte de l'ordre de priorité fixé et des dépenses déjà engagées ;
- f) procède à des contrôles quant à la correcte utilisation des montants versés par le Fonds, conformément à l'affectation prévue ;
- g) tient un contrôle permanent des engagements pris et adresse chaque année à la Direction et à l'Administration des finances un état de ces engagements financiers.

³ Le Service cantonal des contributions pourvoit au versement des montants dus au Fonds des améliorations foncières et au Fonds de la plus-value, conformément à l'article 113c al. 1 et 2 LATeC.

⁴ Le Fonds est intégré au bilan de l'Etat.

⁵ La gestion du Fonds fait l'objet d'un compte rendu annuel adressé par le SeCA à la Direction, puis intégré dans un rapport sur l'état de la situation adressé au Conseil d'Etat.

⁶ L'Inspection des finances procède périodiquement au contrôle du Fonds.

Art. 51d (nouveau) Indemnité pour expropriation matérielle
(art. 113c al. 2 let. a LATeC)

¹ Les dépenses imposées aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle ne peuvent être financées par le Fonds que si les montants qui doivent être versés résultent d'une décision définitive.

² La commune adresse la demande de financement au SeCA, par écrit, dès qu'elle a connaissance de la demande d'indemnité pour expropriation matérielle.

³ Si la condition fixée par l'alinéa 1 est remplie, et dans la mesure où les ressources du Fonds le permettent, la Direction approuve la demande et verse le montant à la commune. Les demandes sont financées dans l'ordre des dates d'entrée en force des décisions selon l'alinéa 1.

⁴ Les demandes qui ne peuvent pas être financées en raison d'une alimentation insuffisante du Fonds sont honorées dès que les montants disponibles le permettent. Il n'est pas payé d'intérêt.

⁵ Le droit au paiement du montant qui doit être versé par le Fonds à une commune se prescrit par dix ans à compter de l'entrée en force de la décision selon l'alinéa 1.

Art. 51e (nouveau) Mesures d'aménagement
(art. 113c al. 2 let. b à d LATeC)
a) Principes

¹ Peuvent être financées par le Fonds :

- a) les études mentionnées à l'article 113c al. 2 let. b LATeC, jusqu'à 30 % des frais engagés mais à concurrence de 50 000 francs ;
- b) les infrastructures mentionnées à l'article 113c al. 2 let. c LATeC, jusqu'à 10 % des frais engagés mais à concurrence de 100 000 francs ;
- c) les autres mesures mentionnées à l'article 113c al. 2 let. d LATeC, jusqu'à 10 % des frais engagés mais à concurrence de 100 000 francs.

² Les plans d'aménagement de détail-cadre au sens de l'article 63a LATeC doivent être considérés comme des études communales susceptibles d'être financées par le biais du Fonds.

³ Si un objet cité à l'alinéa 1 est également subventionné en vertu de la législation spéciale, le montant total des aides financières et indemnités octroyées par des collectivités publiques pour cet objet ne peut pas dépasser 80 % des dépenses subventionnables selon les normes de l'Etat.

Art. 51f (nouveau) b) Procédure

¹ Les demandes de financement pour les objets cités à l'article 51e doivent être adressées par la commune ou l'organe régional au SeCA, accompagnées d'une offre et de tous les documents complémentaires nécessaires, avant la fin du premier trimestre de chaque année. Les demandes adressées après ce délai sont traitées l'année suivante.

² Le SeCA informe l'organe régional ou les communes concernées lorsque les objets ne peuvent pas être financés par le Fonds au cours de l'année durant laquelle la demande est déposée, compte tenu de l'ordre de priorité fixé par la LATeC et des dépenses déjà engagées. L'organe régional ou les communes informent le SeCA s'ils retirent leur demande ou s'ils souhaitent que celle-ci soit traitée l'année suivante.

³ Lorsque la demande de financement répond à l'exigence de l'alinéa 1, le SeCA la transmet à la Direction pour que celle-ci décide du montant qui peut être octroyé, dans la limite de la part disponible en application de l'article 51a al. 2 et 3.

⁴ La Direction statue sur la demande et communique sa décision à l'organe régional ou à la commune. La décision fixe les modalités de suivi des travaux et les éventuelles conditions à respecter.

Art. 51g (nouveau) c) Versement

Les montants arrêtés par la Direction sont versés sur présentation du décompte final.

Art. 51h (nouveau) Restitution des montants et dispositions pénales

¹ Si le montant versé pour l'indemnité ou le financement des mesures d'aménagement au sens de l'article 51e n'est pas utilisé conformément à sa destination ou si les conditions dont il était assorti ne sont pas respectées, la Direction peut en exiger le remboursement, en vertu d'une application par analogie des articles 37 et 38 de la loi du 17 novembre 1999 sur les subventions.

² L'article 41 de la loi du 17 novembre 1999 sur les subventions est applicable par analogie pour ce qui concerne les demandes de financement des mesures d'aménagement au sens de l'article 51e.

Art. 53 al. 2 (nouveau)

² Lorsqu'un report d'utilisation du sol est prévu en même temps qu'une modification ou une division parcellaire, les propriétaires concernés établissent une convention à cet effet. Le ou la géomètre breveté-e soumet cette convention à la commune pour préavis, avec le plan du verbal. Lorsque le préavis de la commune est favorable, le ou la géomètre établit le verbal en incluant la réquisition d'inscription de la convention au registre foncier. Il ou elle joint au verbal la convention, le plan du verbal et le préavis communal en trois exemplaires. Une fois que le registre foncier a procédé à l'inscription, le ou la géomètre transmet un exemplaire de la convention, muni du plan du verbal et du préavis communal, à la préfecture et un autre exemplaire au SeCA.

Art. 56 b) Habitations individuelles groupées

¹ 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.

² Sont considérés comme éléments essentiels d'un logement :

- a) un séjour;
- b) une salle à manger;
- c) une cuisine;
- d) une chambre.

³ 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.

Art. 59 al. 1, 1^{re} phr.

¹ Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 2 : 3 (2 = hauteur, 3 = longueur) et tirée depuis la bordure de la propriété à partir soit du terrain naturel, soit du sommet du mur de soutènement pour les talus montants, ou du pied de ce mur pour les talus descendants (figures 1 à 3). (...).

Graphiques entre l'article 59 et l'article 60

Ajouter sous chacun des trois graphiques respectivement les légendes suivantes : « Figure 1 », « Figure 2 », « Figure 3 ».

Art. 60 al. 1, 1^{re} phr.

¹ La hauteur des murs de soutènement ou de clôture ne peut pas dépasser 1,20 m dans l'alignement des bornes (figures 2 et 3). (...).

Art. 63 al. 1, 1^{re} phr.

¹ Tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, à raison d'au moins 10 % de la somme des surfaces utiles principales (SUP). (...).

Art. 68 al. 3^{bis} (nouveau)

^{3bis} Il peut être fait exception à la règle de l'alinéa 3 let. a, concernant la hauteur des allèges, en cas de transformation d'un bâtiment, si l'aspect architectural ou les contraintes de l'état existant l'imposent.

Art. 72 Cuisines et locaux sanitaires

Tout logement doit être équipé d'une cuisine et de locaux sanitaires dont les dimensions doivent être proportionnées à la surface du logement.

Art. 76 Saillies (ch. 3.4 annexe AIHC)

¹ Sont considérés comme des saillies les éléments de bâtiments :

- a) 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
- b) dont la longueur, à l'exception de celle des avant-toits, ne dépasse pas le tiers de la façade considérée.

² Une saillie ne peut pas empiéter de plus de 1 mètre sur la distance à la limite.

Art. 78 al. 2 (nouveau)

² Lorsque la réglementation admet les toitures à un pan ou à deux pans asymétriques, des hauteurs de mur de combles différenciées peuvent être définies pour l'aménagement des combles. La petite hauteur du mur de combles ne doit pas dépasser la valeur fixée à l'alinéa 1, alors que la grande hauteur du mur de combles est libre.

Art. 79 Attique (ch. 6.4 annexe AIHC)

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

Art. 79a (nouveau) Indices

a) Surface de terrain déterminante

Les surfaces des liaisons piétonnes, des voies cyclables, des chemins de randonnée pédestre (art. 94 al. 1 let. a et e LATeC) et des chemins piétons (art. 94 al. 2 LATeC) sont comptabilisées dans la surface de terrain déterminante (ch. 8.1 annexe AIHC).

Art. 80 b) Indice brut d'utilisation du sol (ch. 8.2 annexe AIHC)

¹ Dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat, l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0,6.

² Dans les zones d'activités qui ne sont pas régies par un indice de masse (ch. 8.3 annexe AIHC), l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0,75.

³ Dans les zones à bâtir de l'ordre non contigu, la réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice, à condition que les autres prescriptions soient suffisantes.

⁴ La transformation d'un bâtiment existant en zone à bâtir n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, à condition toutefois que :

- a) le bâtiment soit indiqué au plan d'affectation des zones ;
- b) sa transformation se fasse à l'intérieur du volume originel ;
- c) la surface de la parcelle ne permette pas la transformation du bâtiment dans son volume originel en respectant l'indice fixe pour la zone considérée ;

- d) la transformation tienne compte des caractéristiques particulières d'un site bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue ainsi que de l'aspect du bâtiment à transformer ;
- e) en cas de morcellement de la parcelle, la valeur de l'indice de la zone soit appliquée pour le bâtiment ainsi que pour les éventuelles nouvelles constructions ;
- f) les autres règles de constructions soient respectées.

⁵ Ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1,50 m.

⁶ Un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé pour les assainissements de bâtiments respectant au moins la classification B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB.

⁷ Dans les zones de l'ordre contigu, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable.

Art. 81 c) Indice d'occupation du sol (ch. 8.4 annexe AIHC)

¹ Dans les zones à bâtir de l'ordre non contigu, la réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice, à condition que les autres prescriptions soient suffisantes.

² Dans les zones de l'ordre contigu, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

Art. 83 al. 1

¹ Si la hauteur totale d'un bâtiment dépasse 10 mètres et si la longueur de l'une des façades de ce bâtiment dépasse 30 mètres, la distance à la limite du fonds de la façade considérée doit être au moins égale au cinquième de la longueur de celle-ci.

Art. 83a (nouveau) Exceptions pour les assainissements énergétiques

Un dépassement de 30 centimètres au plus par rapport aux distances applicables, y compris celles qui doivent être respectées en vertu de la législation spéciale, est accordé pour l'assainissement de bâtiments respectant au moins la classification B du CECB.

Art. 85 al. 1 let. i^{bis} (nouvelle)

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

i^{bis}) les emplacements destinés au stationnement de cuisines ambulantes;

Art. 2 b) Subventions

Le règlement du 22 août 2000 sur les subventions (RSF 616.11) est modifié comme il suit:

Art. 2 let. g (nouvelle)

[Les contributions financées exclusivement par des tiers sont notamment les suivantes:]

g) les contributions financées par le Fonds de la plus-value.

Art. 3 c) Commission d'acquisition des immeubles

Le règlement du 28 décembre 1984 concernant la Commission d'acquisition des immeubles (RSF 122.93.12) est modifié comme il suit:

Art. 1 al. 2

² Elle [*la Commission d'acquisition des immeubles*] est rattachée administrativement à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (ci-après: la Direction).

Art. 2 al. 1 let. b et d

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

b) des représentants des milieux de l'aménagement du territoire et de la construction;

d) des représentants du Service de l'agriculture et du Service des ponts et chaussées.

Art. 7 al. 1 et 2 let. d

¹ La Commission accomplit les tâches que la loi place dans sa compétence, notamment celles que lui confie la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, la loi d'application ... (*suite inchangée*).

[² Dans le cadre de ses attributions:]

- d) elle formule des propositions quant au montant de la contribution de plus-value prélevée en application de l'article 113a al. 2 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions et de l'article 20 de la loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles.

Art. 4 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Le Président :

M. ROPRAZ

La Chancelière :

D. GAGNAUX-MOREL