



DIR/Projet du 00.00.0000

Rapport 2025-DIME-117

00 mois 0000

Projet de modification du règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009
d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les
constructions (ReLATEC, RSF 710.11) portant sur l'optimisation de la
procédure de permis

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

Table des matières

1 Origine du projet	3
2 Statistiques de traitement des demandes de permis	3
2.1 Durée de traitement des demandes au niveau communal	4
2.1.1 Dès la réception du dossier à la commune jusqu'à la mise à l'enquête publique	4
2.1.2 Dès la mise à l'enquête publique du dossier par la commune jusqu'à l'envoi au SeCA	4
2.1.3 Dès la réception du dossier par la commune jusqu'à l'envoi au SeCA	5
2.2 Traitement par les services de l'Etat consultés par le SeCA	5
2.2.1 En général	5
2.2.2 Par service consulté	6
2.2.3 Service des constructions et de l'aménagement	67
2.2.4 Traitement par les préfectures	7
2.2.5 Traitement depuis l'entrée du dossier au SeCA jusqu'à la décision préfectorale	78
2.2.6 Dossiers avec préavis défavorables ou oppositions	8
2.2.7 Dossiers avec préavis défavorables et oppositions	8
2.2.8 Temps pris par un ou une requérant-e pour répondre à une demande de détermination de la part de la préfecture (en zone à bâtir) ou de la DIME (hors de la zone à bâtir)	89
2.2.9 Durée de traitement des demandes de permis depuis le dépôt du dossier à la commune jusqu'à la décision préfectorale	9
3 Enquête menée auprès des communes concernant le traitement des demandes de permis au niveau communal	940
3.1 Généralités	940
3.2 Résultats de l'enquête	10
3.2.1 Qualité des dossiers	10

3.2.2	Phases du contrôle communal avant la mise à l'enquête publique	1044
3.2.3	Préavis communal	1344
3.2.4	Synthèse	1445
4	Solutions proposées par le projet de modification	1516
5	Autres modifications	1748
5.1	Logements d'intérêt public dans les zones d'intérêt général	1748
5.2	Assujettissement à la procédure de permis les bornes de recharge pour véhicules électriques	1819
5.3	Suppression de la procédure d'annonce pour les installations de téléphonie mobile	1819
5.4	Signature électronique dans la procédure de permis de construire	1820
6	Commentaire des articles	1920
7	Incidences sur la répartition des tâches Etat-communes	2122
8	Conséquences financières et en personnel	2122
9	Conformité au droit supérieur	2122

1 Origine du projet

Le présent projet de modification du ReLATEC s'inscrit dans le contexte des différentes interventions parlementaires et démarches initiées depuis 2019 afin d'améliorer le processus de permis de construire et plus particulièrement de trouver des solutions pour réduire la durée de traitement globale de ces demandes¹.

A cet égard, le Grand Conseil a accepté en date du 23 juin 2022 la motion Dafflon/Wicht², qui demandait l'introduction dans la loi un délai impératif de 30 jours imparti aux services de l'Etat pour émettre leur préavis dans le cadre de la procédure ordinaire, le préavis devant être considéré comme étant favorable s'il n'a pas été établi à l'échéance de ce délai.

Au printemps 2023, un groupe de travail réuni sous l'égide de « constructionfribourg » a remis à la DIME un document intitulé « Processus Permis de construire – Rapport de synthèse » qui dresse un bilan des problèmes constatés dans le cadre de la procédure de permis et inventorie les mesures à prendre à court et long terme pour améliorer la situation.

Ce rapport a fait l'objet au cours des deux dernières années de plusieurs échanges au sein du groupe de travail permanent Préfectures/SeCA, puis dans le cadre de séances de travail organisées par la DIME avec le groupe de travail « constructionfribourg », la Conférence des préfets et l'Association des communes fribourgeoises (ACF). Il est ressorti de ces discussions, en particulier de celles avec l'ACF, qu'il convenait de réunir les informations nécessaires afin de pouvoir apprécier la situation au niveau de la phase de l'examen communal. Le SeCA a donc lancé auprès des communes au début 2025 une enquête dont les résultats ont ensuite été discutés avec les différents partenaires.

En parallèle, le SeCA a tenu à jour les statistiques de durée de traitement des demandes de permis dans la procédure sur la base des informations saisies dans l'application « Fribourg autorisations de construire » (FRIAC).

La présentation des statistiques commentées, puis des résultats de l'enquête menée auprès des communes permet d'expliquer les solutions retenues dans le présent projet qui propose de passer par une modification du ReLATEC et non pas par une adaptation de la LATeC pour atteindre les objectifs visés par les motionnaires.

2 Statistiques de traitement des demandes de permis

Les statistiques ci-après, concernant à la fois les demandes de permis en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir, prennent comme références comparatives les années 2020, 2023 et 2024, soit depuis le déploiement de l'application FRIAC en septembre 2019. Avant l'utilisation de cette application, il n'était en particulier pas possible de connaître les chiffres de durée de traitement des demandes de permis durant la phase communale. Etant donné que le cadre légal en vigueur laisse une marge de manœuvre appréciable aux communes pour gérer l'examen des demandes à leur niveau, il convient toutefois de ne pas tirer de conclusions hâtives à la lecture des chiffres obtenus. L'enquête menée auprès des communes, dont les résultats sont présentés et commentés au point 3, donne des indications utiles pour les interpréter.

¹ Voir le contexte exposé dans le rapport explicatif accompagnant l'ordonnance du 12 décembre 2023 modifiant le ReLATEC (assouplissement de la procédure d'autorisation), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

² 2021-GC-90.

Les chiffres correspondent à des médianes, plus représentatives des tendances centrales pour le traitement des dossiers en excluant ainsi notamment l'influence sur les chiffres des dossiers qui ont fait l'objet de blocages ou dont le traitement a été suspendu pendant une longue période, p.ex. en raison d'une révision générale de plan d'aménagement local, et non des moyennes, lesquelles sont sensibles aux valeurs extrêmes.

A relever que le nombre annuel de dossiers déposés auprès du SeCA est en constante diminution depuis 2012 (3589), étant passé au des cinq dernières années de 2709 en 2020 à 2570 en 2024.

2.1 Durée de traitement des demandes au niveau communal

2.1.1 Dès la réception du dossier à la commune jusqu'à la mise à l'enquête publique

	2020	2023	2024
Traitement en 15 jours ou moins	35,5 %	22,1 %	22,0 %
Traitement en 15 jours ou plus	64,5 %	77,9 %	78,00 %

Le délai de 15 jours ne figure ni dans la LATeC ni dans le ReLATEC. Il s'agit d'un délai « de diligence » qu'il semble raisonnable de prendre dans la pratique comme durée de référence pour permettre à une commune de procéder au contrôle formel et matériel du dossier avant de le mettre à l'enquête publique. On rappelle qu'à ce stade, il ne s'agit pas d'établir un préavis sur le projet déposé mais simplement de vérifier que son contenu soit suffisant pour le mettre à l'enquête publique, indépendamment de l'appréciation que fera le conseil communal une fois celle-ci terminée. Cela étant dit, les chiffres ci-dessus indiquent que depuis deux ans, le traitement des 3/4 des dossiers prend aux communes une durée supérieure à 15 jours, avec une augmentation sensible depuis deux ans. Cette tendance s'explique en partie par le fait qu'un très grand nombre de demandes de permis sont renvoyées aux mandataires pour correction ou complément, ce qui prolonge évidemment la durée d'examen de manière considérable (cf. 3.2.1).

2.1.2 Dès la mise à l'enquête publique du dossier par la commune jusqu'à l'envoi au SeCA

	2020	2023	2024
Traitement en 34 jours ou moins	64,4 %	55,8 %	64,2 %
Traitement en plus de 34 jours	35,6 %	44,2 %	35,8 %

Le délai de 34 jours comprend les 14 jours d'enquête publique (art. 140 al. 1 LATeC) et les 20 jours donnés au conseil communal pour établir son préavis dès la fin de l'enquête, ce délai pouvant être dépassé en cas de circonstances particulières (art. 94 al. 1 ReLATEC). Les chiffres montrent qu'en 2024, environ 1/3 des dossiers nécessitent une durée de traitement supérieure à 34 jours. Ce résultat s'explique en partie par le temps nécessaire aux communes pour traiter les oppositions lorsqu'elles contiennent une motivation juridique circonstanciée, étant rappelé par ailleurs que le conseil communal peut inviter les parties à une séance de conciliation (art. 93 al. 2 ReLATEC). Ce n'est là qu'une explication partielle de ce résultat dans la mesure où moins du 1/5 des demandes de permis fait l'objet d'oppositions (cf. 2.2.6).

2.1.3 Dès la réception du dossier par la commune jusqu'à l'envoi au SeCA

	2020	2023	2024
Traitement en 49 jours ou moins	39,2 %	29,9 %	29,6 %
Traitement en plus de 49 jours	60,8 %	70,1 %	70,4 %

Depuis deux ans, 70 % des dossiers nécessitent une durée de traitement au niveau communal supérieure aux délais d'ordre (étant rappelé que le délai initial de 15 jours pour le contrôle du dossier avant la mise à l'enquête n'est pas fixé par le droit cantonal³). Les résultats de l'enquête permettront d'apporter un éclairage intéressant sur les motifs de cette situation et de relativiser quelque peu la lecture des chiffres.

2.2 Traitement par les services de l'Etat consultés par le SeCA

2.2.1 En général

	2020	2023	2024
Traitement en 30 jours ou moins	85,0 %	94,2 %	92,1 %
Traitement en plus de 45 jours ou moins	94,0 %	97,8 %	97,4 %

Les chiffres démontrent que plus de 90 % des demandes de permis dans la procédure ordinaire sont traités dans le délai d'ordre de 30 jours, avec une valeur de plus de 97 % dans le délai de 45 jours, incluant la prolongation de 15 jours qui peut être accordée aux services en cas de complexité particulière ou de non-conformité du dossier (art. 94 al. 2 ReLATEC). Ce résultat clair contredit le constat fait par les motionnaires, lesquels ont basé leur argumentaire sur un constat de retards considérables qu'ils ont observés dans des cas particuliers ou du moins dans des dossiers représentant une part résiduelle de l'ensemble de ceux traités en moyenne par l'administration cantonale chaque année, de sorte que l'on peut s'interroger sur la pertinence de la motion acceptée par le Grand Conseil. Il sera revenu sur cette question au point 4.

³ Supra 2.1.1.

2.2.2 Par service consulté

	2020	2023	2024		
	30 jours ou moins	45 jours ou moins	30 jours ou moins	45 jours ou moins	30 jours ou moins
Traitement	30 jours ou moins	45 jours ou moins	30 jours ou moins	45 jours ou moins	30 jours ou moins
Commission d'accessibilité	99,0 %	100 %	100 %	100 %	98,8 %
Commission des dangers naturels	95,0 %	98,0 %	90,0 %	99,0 %	92,0 %
ECAB	97,0 %	99,0 %	99,0 %	100 %	89,6 %
Grangeneuve	60,0 %	70,0 %	78,0 %	85,0 %	82,9 %
Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires	98,0 %	100 %	93,0 %	100 %	96,6 %
Service archéologique	99,0 %	100 %	99,0 %	100 %	100 %
Service des biens culturels	73,0 %	89,0 %	87,0 %	95,0 %	85,4 %
Service de l'énergie	95,0 %	99,0 %	97,0 %	100 %	91,2 %
Service de l'environnement	77,0 %	94,0 %	88,0 %	95,0 %	89,8 %
Service des forêts et de la nature	78,0 %	93,0 %	96,0 %	99,0 %	89,1 %
Service de la mobilité	76,0 %	88,0 %	95,0 %	98,0 %	91,7 %
Service public de l'emploi	91,0 %	98,0 %	98,0 %	100 %	98,5 %
					99,6 %

Le tableau par service confirme bien évidemment le constat effectué de manière générale au point précédent. Les chiffres un peu inférieurs obtenus pour Grangeneuve et le Service des biens culturels (SBC) s'expliquent en partie du fait que ces thématiques nécessitent le plus souvent la production de documents particuliers pour permettre aux services de faire leur appréciation (p.ex. étude économique pour vérifier la viabilité de l'exploitation agricole pour Grangeneuve, dossier photographique et autres relevés pour le SBC).

2.2.3 Service des constructions et de l'aménagement

	2013	2020	2023	2024
Traitement en 30 jours ou moins	32,0 %	89,0 %	94,0 %	94,6 %
Traitement en 45 jours ou moins	51,0 %	96,0 %	97,0 %	99,3 %

La fin 2013 a marqué l'introduction de nouvelles modalités de traitement des demandes de permis au niveau de l'administration cantonale. Auparavant, les préavis des services étaient communiqués aux requérants au fur et à mesure et la gestion de la modification des plans était assurée par le SeCA. Depuis 2014, ce sont les préfectures, en tant qu'autorités de décision compétentes également pour prendre les mesures d'instruction nécessaires (art. 1 ReLATEC) qui assurent le droit d'être entendu en communiquant les préavis défavorables aux requérants et consultent si nécessaire les services intéressés en cas de plans modifiés. Ce changement a pour conséquence que la durée de traitement des demandes de permis a considérablement diminué auprès des services de l'Etat. Le droit cantonal n'impartit pas un délai d'ordre de 30 jours au SeCA, l'art. 96 al. 2 ReLATEC indiquant uniquement qu'en

règle générale, la décision sur la demande de permis doit être rendue dans les 60 jours dès réception du dossier au SeCA. Cela étant dit, il semble qu'il se justifie de donner au SeCA un délai similaire aux autres services pour émettre son préavis, étant donné qu'il doit non seulement effectuer le contrôle formel initial du dossier avant de le mettre en circulation, puis l'analyser sous l'angle de son domaine de compétence (conformité à la planification locale, règles de construction), en se déterminant lui aussi sur les oppositions, mais en plus faire la synthèse des préavis en préparant la pesée des intérêts en présence à l'attention de la préfecture. Dans ce contexte, les chiffres obtenus indiquent que le SeCA est au même niveau d'efficience que les services qu'il consulte.

2.3 Traitement par les préfectures

	2013	2020	2023	2024
Traitement en 30 jours ou moins	84,0 %	67,0 %	67,0 %	72,1 %
Traitement en 45 jours ou moins	96,0 %	74,0 %	74,0 %	80,6 %

La mise en place à la fin 2013 des nouvelles modalités de traitement des demandes de permis, mentionnées au point précédent, a logiquement eu comme effet d'augmenter sensiblement la durée de traitement des dossiers au sein des préfectures. Celles-ci sont néanmoins parvenues à améliorer la situation puisqu'en 2024, 80 % des dossiers sont traités en moins de 45 jours depuis leur transmission aux préfectures, étant précisé que celles-ci doivent non seulement assurer la transmission des préavis défavorables et la modification des plans, mais aussi le traitement des oppositions qui doivent faire l'objet de décisions motivées rendues séparément.

2.3.1 Traitement depuis l'entrée du dossier au SeCA jusqu'à la décision préfectorale

	2020	2023	2024
Traitement en 60 jours ou moins	76,6 %	83,8 %	80,4 %
Traitement en plus de 60 jours	23,4 %	16,2 %	19,6 %

Le délai de 60 jours doit être respecté en règle générale pour autant que le projet n'a pas fait l'objet d'opposition et correspond en tous points aux lois et règlements et que le dossier soit complet et ne présente pas une complexité particulière (art. 96 al. 2 ReLATEC). Si l'on comptabilise 30 jours pour les services consultés, cela laisse 15 jours au SeCA pour assurer ses tâches de contrôle et émettre son préavis de synthèse et 15 jours aux préfectures pour assurer le droit d'être entendu, gérer la modification des plans et statuer sur la demande de permis et les éventuelles oppositions. Par rapport aux statistiques relatives à la durée de traitement au sein du SeCA et des préfectures (cf. 2.2.3 et 2.2.4), les chiffres ci-dessus indiquent que, pour une grande majorité des dossiers, tant le SeCA que les préfectures effectuent leur tâche bien en-dessous du délai de 30 jours qui est imparti aux services spécialisés, ce qui démontre que le délai de 60 jours demeure tout à fait réaliste pour les dossiers qui sont conformes au cadre légal et réglementaire, ne font l'objet d'aucun préavis défavorable et ne présentent pas de complexité particulière.

2.3.2 Dossiers avec préavis défavorables ou oppositions

	2013	2020	2023	2024
Dossiers avec oppositions	11,0 %	16,1 %	20,7 %	15,6 %
Dossiers avec préavis défavorables	27,0 %	22,7 %	24,1 %	37,0 %

Le nombre de dossiers faisant l'objet d'oppositions demeure stable, avec une valeur aux alentours des 15 % (le nombre de 2023 s'expliquant sans doute par la vague de dossiers déposés cette année-là pour des installations de téléphonie mobile qui ont fait presque systématiquement l'objet d'oppositions de la part du voisinage). Si les oppositions déposées ne sont ainsi pas de plus en plus nombreuses, en revanche, il est constaté dans la pratique qu'elles sont de mieux en mieux motivées, ce qui peut avoir un effet sur la durée de traitement au niveau des communes, des services et des préfectures.

Les chiffres indiquent en revanche une nette augmentation du nombre de préavis défavorable entre 2023 et 2024. Cette évolution est vraisemblablement due au fait que bon nombre de dossiers sont déposés alors qu'ils sont incomplets, mais aussi à l'incontestable complexification des domaines à prendre en considération ainsi que, au cours des 5 dernières années, à l'insécurité juridique résultant de la vague de révisions générales des PAL initiées au moment de la révision partielle de la LAT, en 2014, et qui ont dû être examinées et le plus souvent adaptées sur la base des principes du plan directeur cantonal adopté en 2018 par le Conseil d'Etat.

2.3.3 Dossiers avec préavis défavorables et oppositions

	2020	2023	2024
Dossiers	5,5 %	8,6 %	8,8 %

Les chiffres indiquent que la part des dossiers qui cumulent opposition et préavis défavorables est négligeable et que, par comparaison aux chiffres du point 2.2.6, ce sont bien plus les préavis défavorables, résultant de dossiers non complets ou non conformes, qui ont une influence significative sur la durée de traitement des dossiers au niveau de l'administration cantonale et les préfectures.

2.3.4 Temps pris par un ou une requérant-e pour répondre à une demande de détermination de la part de la préfecture (en zone à bâtir) ou de la DIME (hors de la zone à bâtir)

	2024
Suite à un préavis défavorable (en zone à bâtir)	66 jours
Suite à une annonce de refus de la DIME (hors zone)	143 jours

La communication par la préfecture des préavis défavorables sur des projets en zone à bâtir a pour effet de rallonger considérablement la procédure du fait du temps pris par les requérants pour se déterminer et, dans la grande majorité des cas, transmettre les plans modifiés. Le temps bien plus grand encore pris par les requérants pour se déterminer à la suite d'une annonce de refus hors de la zone à bâtir s'explique du fait d'une part, que le droit hors zone est restrictif et ne donne que peu de marge de manœuvre aux requérants pour adapter leurs projets en cas de constat de non-conformité matérielle, et d'autre part, que dans bon nombre de cas, les travaux non conformes ont déjà été réalisés, de sorte que les requérants préfèrent ne pas donner suite et attendre la décision de refus de permis puis l'ouverture de la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit (art. 167 al. 4 LATeC).

2.3.5 Durée de traitement des demandes de permis depuis le dépôt du dossier à la commune jusqu'à la décision préfectorale

	2020	2023	2024
Durée totale (en jours)	140	134	139

Tant les motionnaires que le rapport du groupe de travail « constructionfribourg » se réfèrent aux résultats d'une enquête d'Avenir Suisse, menée en 2020-2021, qui place le canton de Fribourg en 20^e position au niveau Suisse par rapport à la durée de traitement des permis de construire. Selon ce rapport, la moyenne suisse de traitement des demandes de permis de construire est de 128 jours, alors que cette durée monte à 187 jours pour le canton de Fribourg, soit 57 jours de plus en moyenne. Il n'a pas été possible au SeCA d'obtenir de la part d'Avenir Suisse les critères qui ont été retenus pour cette enquête, ni les sources des chiffres articulés. On ne sait notamment pas si les données statistiques incluent les dossiers dont le traitement a été suspendu ou est bloqué par un effet anticipé négatif des plans en raison d'une révision générale de PAL.

Si l'on prend en compte l'ensemble des délais d'ordre fixé par le droit cantonal, en incluant le délai de diligence de 15 jours nécessaires à la commune pour contrôler les demandes de permis avant de les mettre à l'enquête publique, soit ceux de la commune, de l'administration cantonale et de la préfecture, les autorités compétentes disposent d'un délai de 109 jours (15 jours pour le contrôle avant mise à l'enquête + 14 jours de mise à l'enquête + 20 jours pour établir le préavis communal, soit 49 jours au niveau des communes ; 60 jours depuis la transmission du dossier au SeCA jusqu'à la décision préfectorale), soit environ 3 mois et demi pour instruire un dossier de demande de permis à condition qu'il ne présente pas de problème particulier en raison de sa non-conformité (et donc qu'il ne fasse pas l'objet de préavis défavorable), de sa complexité (p.ex. effet anticipé des plans, coordination avec les instruments de planification etc.) ou d'oppositions. Cette durée est portée à 124 jours en ajoutant la prolongation de délai de 15 jours dont peuvent bénéficier les services consultés en cas de complexité ou de non-conformité du dossier, étant précisé que le droit cantonal n'accorde aucun délai supplémentaire aux communes, ni aux préfectures dans de telles situations, alors qu'elles conduisent à l'évidence à une augmentation de la durée de traitement.

Les statistiques ci-dessus montrent que ces deux dernières années, la durée de traitement de l'ensemble du processus d'autorisation est supérieure de 15 à 20 jours à celle qui correspond au cumul des différents délais à respecter durant les différentes phases du processus.

3 Enquête menée auprès des communes concernant le traitement des demandes de permis au niveau communal

3.1 Généralités

L'enquête a été menée auprès de toutes les communes fribourgeoises du 13 janvier au 14 février 2025 par le biais d'un questionnaire disponible en ligne. 82 communes ont répondu (68 francophones, 14 germanophones). Une trentaine de communes ont formulé des commentaires et propositions qui ont permis d'apporter certains éclairages intéressants sur les réponses données.

En préambule, il faut relever que la grande majorité des communes qui ont participé à l'enquête ont indiqué qu'elles étaient satisfaites des informations et outils mis à leur disposition (site Internet, FRIAC, check-list, guichet cartographique, guide des constructions, Helpdesk-FRIAC lié à cette application) pour les aider dans leurs tâches de contrôle ainsi que des contacts avec le SeCA en cas de question relative à un dossier. Elles ont néanmoins formulé différentes propositions en vue d'améliorer le site Internet du SeCA, la lisibilité de la check-list mise à leur

disposition pour effectuer leur contrôle des dossiers, le guide des constructions et les croquis qu'il contient ainsi que l'interface FRIAC. Une partie des communes germanophones ont demandé une amélioration de l'Helpdesk de cette application.

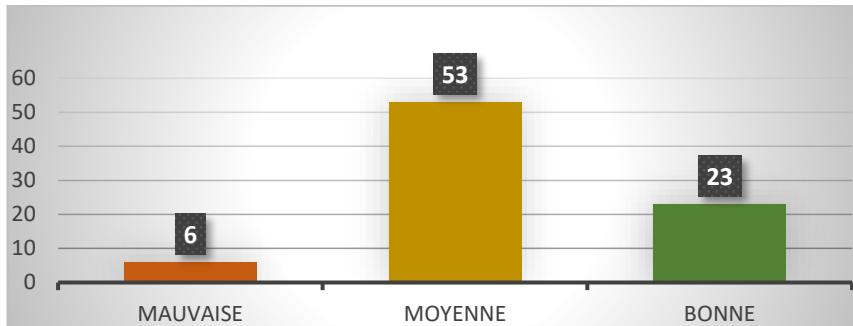
Ces différentes propositions ont été prises en considération et sont en cours d'examen par le SeCA en vue de procéder aux améliorations qui sont envisageables à moyen terme.

3.2 Résultats de l'enquête

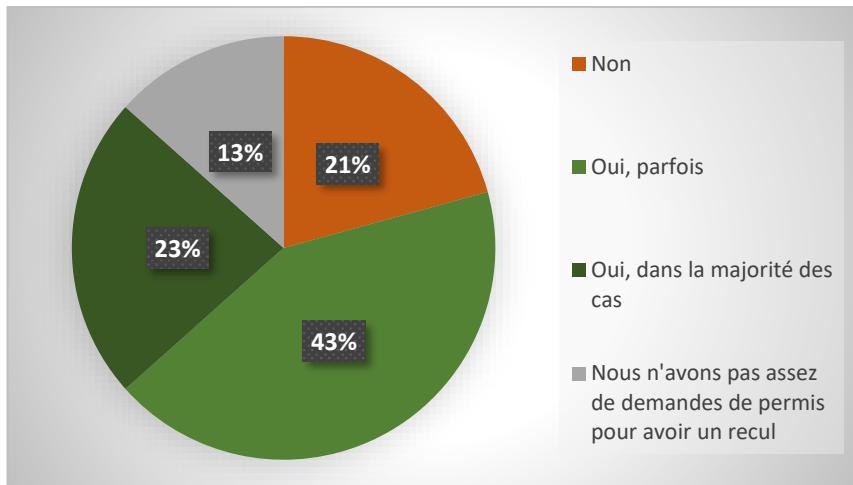
3.2.1 Qualité des dossiers

Ci-après les questions posées sur ce sujet, suivies des résultats et de brefs commentaires.

> Comment jugez-vous la qualité des dossiers déposés ?



> Les dossiers incomplets ou de mauvaise qualité sont-ils en général déposés par les mêmes auteurs ?

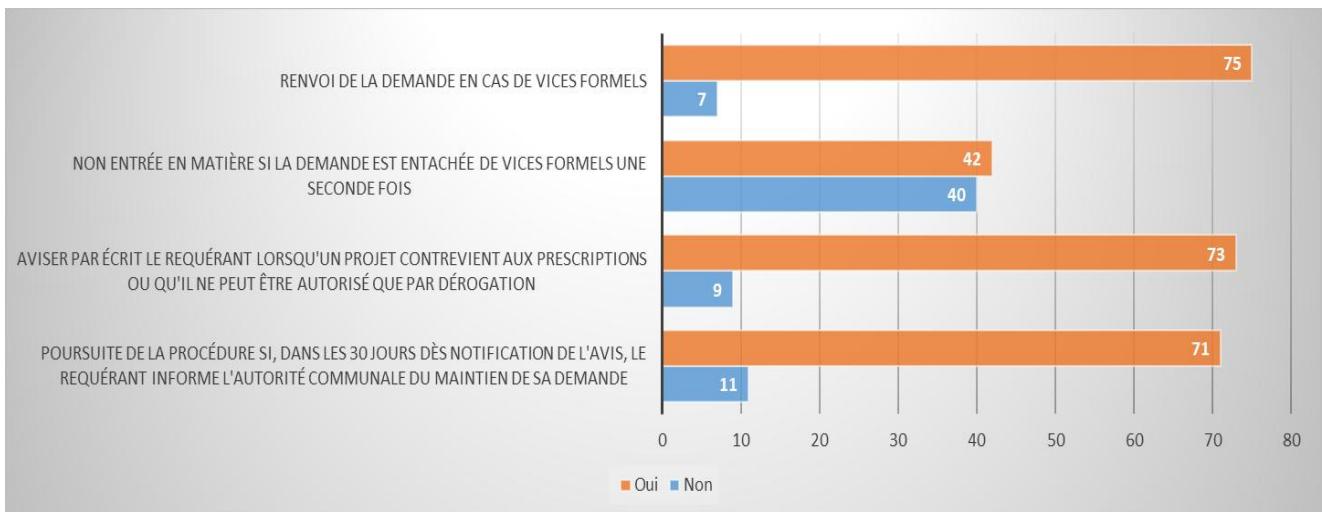


Une majorité des communes jugent la qualité des dossiers comme étant moyenne, 66 % d'entre elles faisant le constat que les dossiers incomplets ou de mauvaise qualité sont en général déposés par les mêmes auteurs. Ce constat est partagé par le SeCA et les préfectures. A l'évidence, les dossiers incomplets ont pour effet d'augmenter significativement la durée de leur traitement au niveau communal, compte tenu du temps nécessaire aux mandataires pour donner suite aux demandes de compléments et de correction qui leur sont demandés. Il est ressorti des échanges entre la DIME, le SeCA et les partenaires associés aux réflexions sur le processus de permis que la qualité moyenne des dossiers s'est toutefois légèrement améliorée depuis la mise en œuvre des nouvelles modalités de traitement des demandes de permis et plus encore depuis le déploiement de FRIAC, qui impose une saisie structurée des données et documents nécessaires à la complétude des demandes de permis.

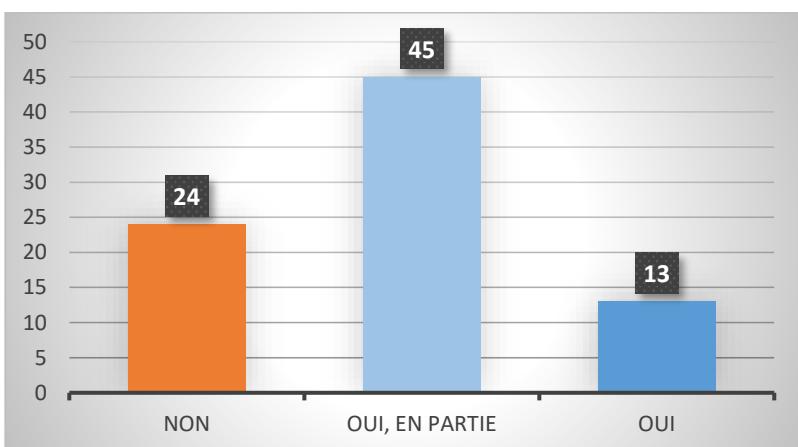
3.2.2 Phases du contrôle communal avant la mise à l'enquête publique

Ci-après les questions posées à ce sujet, suivies des résultats et de brefs commentaires.

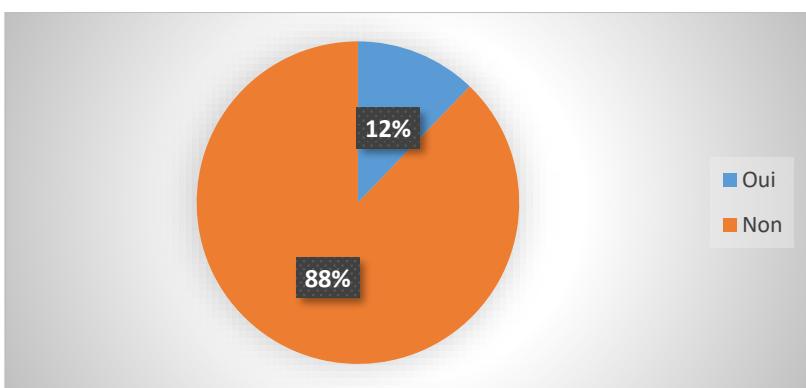
> L'article 90 ReLATEC indique un processus général pour le contrôle des dossiers par la commune. En appliquez-vous les règles suivantes ?



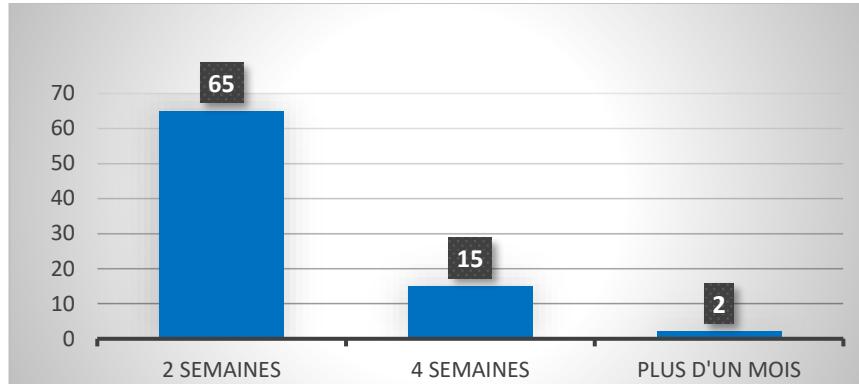
> Estimez-vous que l'application de ces règles pousse les auteurs des plans à améliorer la qualité de leurs dossiers ?



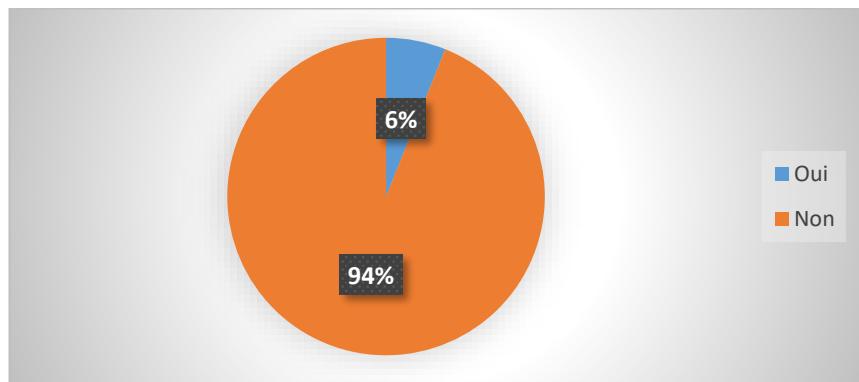
> Selon vous, l'art. 90 ReLATEC devrait-il être adapté par rapport aux modalités qu'il prévoit pour le contrôle communal ?



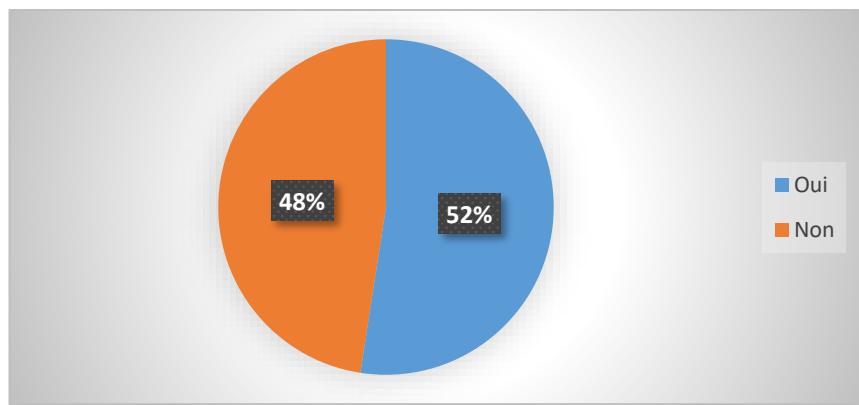
> Dans quel délai votre commune met-elle les dossiers qu'elle a contrôlés à l'enquête publique s'ils sont complets (avis favorable ou non) ?



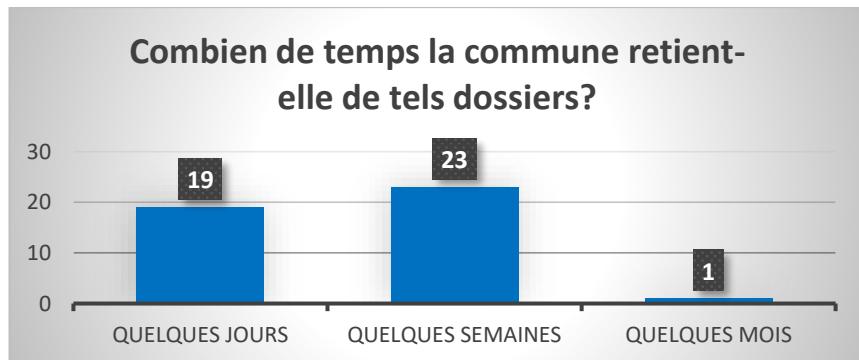
> Votre commune a-t-elle déjà rendu une décision formelle par laquelle elle refusait de mettre à l'enquête une demande de permis (avec voie de droit au préfet) ?



> Une fois qu'il est possible de procéder à l'enquête publique, vous arrive-t-il de retenir des dossiers au motif qu'ils feront probablement l'objet d'un préavis défavorable du conseil communal ?



> Combien de temps la commune retient-elle de tels dossiers ?

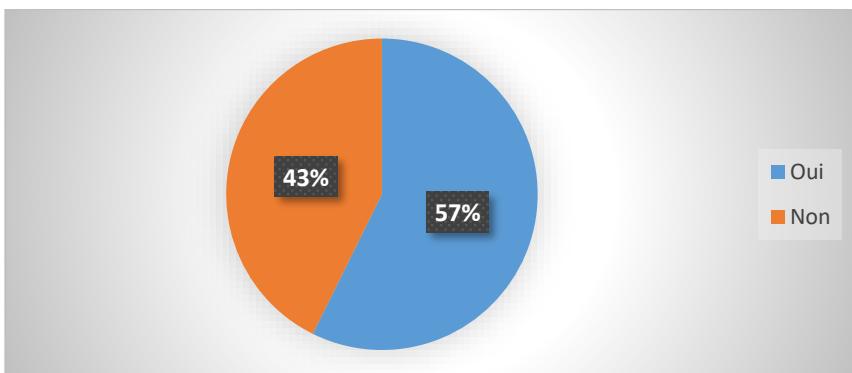


Les communes disent suivre les étapes prévues par l'art. 90 ReLATEC, à l'exception – pour près de la moitié d'entre elles – de celle de la non-entrée en matière sur le dossier si celui-ci est entaché une seconde fois de vices formels. Le motif donné par certaines communes à ce sujet est qu'elle juge préférable d'accompagner le mandataire jusqu'à ce que le dossier soit suffisant pour une mise à l'enquête publique, plutôt que de clore le traitement d'un dossier qui sera de toute manière déposé une nouvelle fois par la suite. La grande majorité des communes qui ont répondu considèrent toutefois qu'il n'y a pas lieu d'apporter des modifications à l'art. 90 ReLATEC. En règle générale, les dossiers contrôlés – et jugés complets – sont mis à l'enquête publique dans les deux semaines qui suivent (17 communes le faisant dans les 4 semaines ou plus). Il est étonnant de constater qu'une fois le contrôle effectué, plus de la moitié des communes retiennent des dossiers au motif qu'ils feront probablement l'objet d'un préavis défavorable de la part du conseil communal, ceci alors que l'art. 92 al. 1 ReLATEC leur demande de faire diligence pour procéder à la mise à l'enquête une fois que le dossier est complet, indépendamment de la question de sa conformité sur le plan matériel. 23 communes disent même retenir de tels dossiers pendant plusieurs semaines, l'une d'entre elle les gardant pendant quelques mois. A relever toutefois qu'il est possible que cette durée supplémentaire ne soit pas uniquement le fait des communes, mais qu'il peut être aussi dû à la volonté des mandataires d'apporter d'ultimes modifications à leur projet pour le consolider avant la mise à l'enquête publique.

3.2.3 Préavis communal

Ci-après les questions posées à ce sujet, suivies des résultats et de brefs commentaires.

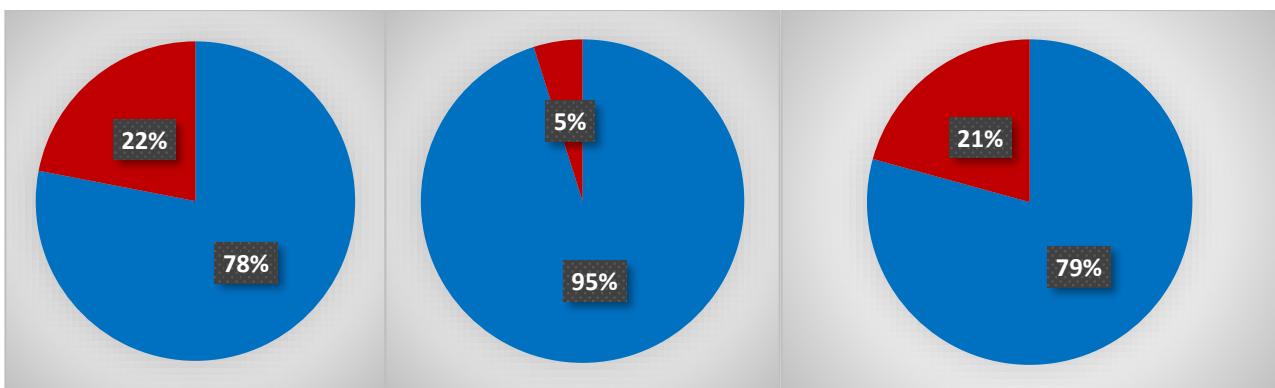
- > Le délai d'ordre de 20 jours est-il suffisant pour permettre au conseil communal d'établir son préavis et de se déterminer sur les oppositions ?



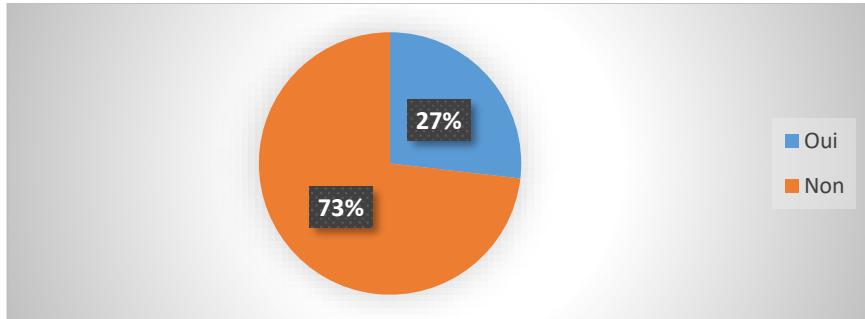
- > En règle générale, votre commune se détermine-t-elle de manière circonstanciée sur...

...les oppositions ?

...les demandes de dérogations ? ...l'effet anticipé des plans ?



> Votre commune a-t-elle déjà refusé d'accorder l'effet anticipé des plans en application de l'article 91 al. 2 LATeC ?



Un peu moins de la moitié des communes qui ont répondu estiment qu'elles auraient besoin d'un délai supérieur à 20 jours pour établir leur préavis. La part élevée des communes (78 %) qui disent se déterminer de manière circonstanciée sur les oppositions interroge vu le constat effectué de manière générale par les services de l'Etat et les préfectures, selon lequel ces déterminations sont le plus souvent lacunaires. Il en va de même concernant l'avis sur l'effet anticipé des plans en application de l'art. 91 al. 2 LATeC, lequel exige la prise de position de la commune lorsqu'une demande de permis doit être examinée alors que le plan d'aménagement local est en cours de révision et non encore approuvé par la Direction. Sur ce point, le fait que 73 % des communes indiquent ne jamais avoir refusé d'accorder l'effet anticipé positif des plans indiquent que celles-ci ne procèdent pas un contrôle circonstancié de cet aspect qui appelle très souvent une autre appréciation de la part du SeCA (dont l'avis est lui aussi obligatoire). On rappelle toutefois que sur ce point, le SeCA doit également tenir compte des recours déposés auprès de la DIME à l'encontre des PAL et plans d'aménagement de détail (PAD) en cours de révision, ainsi que des éventuels préavis défavorables rendus par les services dans le cadre de l'examen final de ces plans, préavis dont les communes n'ont pas connaissance jusqu'à la publication du droit d'être entendu au sens de l'art. 86 al. 2 LATeC.

3.2.4 Synthèse

Compte tenu du nombre de réponses obtenues, les résultats de l'enquête fournissent une image représentative du processus de contrôle des dossiers au niveau des communes dans le cadre de la procédure ordinaire de permis. Le constat effectué par les communes rejoint celui du SeCA et des préfectures : un dossier mal ficelé ou incomplet conduit immanquablement à un prolongement significatif de la durée de traitement, d'autant que la plupart des communes préfèrent procéder à plusieurs échanges avec les mandataires jusqu'à ce que le dossier soit complet plutôt que de le renvoyer lorsque les corrections demandées une première fois ne sont pas toutes effectuées par les mandataires. D'un autre côté, l'enquête fait aussi apparaître que certaines communes retardent la mise à l'enquête publique d'un dossier complet quand elles estiment qu'il fera l'objet d'un préavis défavorable de leur part, alors que le droit cantonal leur impose de faire diligence pour procéder à la mise à l'enquête publique. S'agissant de la phase suivant la clôture de l'enquête, une partie des communes considèrent que le délai de 20 jours est insuffisant pour leur permettre d'émettre un préavis et se prononcer de manière circonstanciée sur les oppositions ainsi que sur l'effet anticipé des plans.

A la lecture des différents commentaires et propositions qui ont été formulées, l'enquête confirme également un besoin pour les communes de bénéficier d'une formation continue pour leur permettre d'améliorer leurs compétences en tant qu'autorités de contrôle. Elles en appellent toutefois aussi à la nécessité de mettre en place les outils nécessaires pour augmenter la qualité moyenne des dossiers, ceux qui posent problème étant bien souvent déposés par les mêmes mandataires.

Il apparaît ainsi clairement qu'il se justifie d'adapter le processus pour permettre une accélération de la procédure ordinaire, mais que cette démarche doit s'accompagner d'autres mesures à moyen et long terme pour soutenir les communes dans leur travail, d'une part, améliorer la qualité des dossiers déposés, d'autre part. Les efforts dans ce sens devront donc être poursuivis ces prochaines années, tant au niveau du SeCA, service en charge de l'information et de la coordination dans le domaine des constructions, mais aussi de l'Association des communes fribourgeoises, avec le soutien de la Conférence des préfets.

4 Solutions proposées par le projet de modification

En relation avec la motion Dafflon/Wicht adoptée par le Grand Conseil, demandant de fixer des délais impératifs pour l'établissement des préavis, les statistiques montrent que depuis quelques années, les services de l'Etat respectent le délai d'ordre de 30 jours prescrit par le droit cantonal (avec une prolongation possible de 15 jours) dans plus de 90 % des dossiers, ce qui indique qu'à l'exception d'une minorité de cas, les motifs d'une durée excessive de traitement des dossiers ne sont pas dus à des problèmes de ressources, de coordination ou d'un manque de réactivité au sein de l'administration cantonale. Ils doivent davantage être recherchés du côté de la qualité des dossiers déposés, jugée comme étant bien souvent perfectible par les autorités communales et cantonales, de la complexification grandissante des domaines techniques à prendre en considération par les mandataires, mais aussi de lacunes au niveau de la formation continue d'une partie des personnes responsables des contrôles des demandes au niveau communal et, dans une certaine mesure, des mandataires. Les exemples cités à l'appui d'une prétendue lenteur de l'administration cantonale révèlent la plupart du temps que les dossiers concernés ont fait l'objet de préavis défavorables de la part des services (plus d'1/3 des dossiers en 2024) ou sont liés à la problématique de l'effet anticipé des plans résultant de la mise à l'enquête publique des révisions générales des PAL. Il faut d'ailleurs souligner que les requérants partent à tort de l'idée que la règle en la matière est d'octroyer un effet anticipé positif des plans (art. 91 al. 2 LATeC) alors qu'il s'agit de l'exception, le principe étant qu'aucun permis ne devrait être délivré dès la mise à l'enquête des plans et règlements révisés jusqu'à leur approbation par la Direction (art. 91 al. 1 LATeC). A cet égard, le canton a connu ces dernières années une importante vague de révisions générales de PAL, en raison du délai d'ordre de 5 ans imparti aux communes pour adapter leur PAL à la LATeC entrée en vigueur en 2010 et qu'un très grand nombre de communes a choisi d'utiliser au maximum et au-delà les délais impartis par la loi afin de prioriser la construction de parcelles mises en zone par rapport à un éventuel besoin de dézonage. Ce processus global a par ailleurs été ralenti en raison du moratoire sur les zones à bâtir résultant de la révision partielle de la LAT en 2014, puis de l'adoption du plan directeur cantonal en 2018 et de la jurisprudence cantonale qui s'en est suivie en 2019⁴. Pendant ces années, ce sont ainsi plus de la moitié du total des demandes de permis déposées dans le canton qui ont été concernées par une application de l'effet anticipé des plans.

Il convient en outre de relever que la modification souhaitée par les motionnaires n'aurait que peu d'effet dans la pratique, étant donné qu'en l'absence de certains préavis, la préfecture, qui n'est d'ailleurs pas liée par l'appréciation qui y figure, n'engagerait certainement pas la responsabilité de l'Etat et demanderait aux services concernés de lui transmettre leur préavis, puis dans un certain nombre de cas, demanderait au SeCA de rendre un préavis de synthèse complémentaire. La solution proposée par les motionnaires ne pourrait par ailleurs pas être appliquée en cas d'opposition, sur lesquelles les services doivent impérativement se prononcer lorsque des griefs touchent leur domaine de compétence. Le gain de temps gagné au niveau de la circulation cantonale serait ainsi perdu au niveau des préfectures. Au vu de ce qui précède, l'objectif visé par la motion ne pourrait ainsi être atteint. Par conséquent, et en accord avec les partenaires de discussion de la DIME (étant précisé que le député Jean-Daniel Wicht a participé à l'échange avec le groupe « constructionfribourg »), il est proposé de ne pas adapter le droit cantonal dans le sens demandé par les motionnaires, mais d'agir sur d'autres étapes du processus, au niveau du ReLATEC.

Dans ce contexte, le présent projet d'ordonnance ne prévoit pas de modifications fondamentales de la procédure ordinaire, laquelle ne pose pas de problème particulier pour la majorité des dossiers, lorsque ceux-ci sont de bonne facture et qu'ils ne suscitent pas d'opposition, ni de préavis défavorable. Déployée depuis plus de cinq ans et faisant l'objet d'une constante amélioration (si l'on se réfère au récent refactoring), l'application FRIAC offre par ailleurs une structuration des données à saisir par les mandataires ainsi qu'un meilleur suivi du déroulement de la procédure,

empêchant de manière générale un manque de réactivité des acteurs du processus en cas de problème. Les nombreux appels à l'Helpdesk FRIAC révèlent encore cependant qu'une partie des utilisateurs ne sont pas encore tout à fait à l'aise avec l'application, mais aussi que celle-ci est également toujours perfectible sur le plan technique et de la lisibilité des informations. S'agissant des demandes de permis pour des projets hors de la zone à bâtir, les délais de traitement demeurent relativement élevés et il semble difficile de les réduire, compte tenu du caractère très restrictif du droit fédéral qui exige bien souvent des compléments de la part des requérants (production de documents justificatifs, d'études) ainsi que des analyses poussées sur le plan technique et juridique de la part des services de l'état et de la DIME. Et il est à attendre que la prochaine entrée des dispositions de la deuxième révision de la LAT, adoptée par le Parlement fédéral le 29 septembre 2023 (LAT 2), viennent encore complexifier le processus d'autorisation (données supplémentaires à saisir par les requérants, contrôle sommaire des constructions illicites existantes sur les parcelles faisant l'objet de la demande de permis, décision sur l'octroi de la prime de démolition).

Il est tout d'abord proposé de définir à l'article 88 ReLATEC un cadre plus clair pour le traitement des demandes préalables dont on rappelle qu'elles ne sont pas obligatoires en vertu du droit cantonal (art. 137 LATeC)⁵, mais sont très souvent imposées par les règlements communaux d'urbanisme (RCU), la plupart du temps pour les projets situés hors de la zone à bâtir. Actuellement, les demandes préalables sont déposées auprès des communes qui les examinent sans qu'un délai d'ordre leur soit imparti par le droit cantonal. Il en va de même pour les délais dans lesquels les services doivent émettre leur préavis, celui de 30 jours prévu pour la procédure ordinaire étant du moins appliqué en pratique. Les requérants se plaignent souvent du temps excessif pris par les communes et l'administration pour traiter les demandes préalables ainsi que du manque d'information. S'agissant d'une étape préliminaire à la procédure d'autorisation et non obligatoire en tant que telle, il ne se justifie pas de faire suivre à cette demande le même processus que celui de la procédure ordinaire, c'est-à-dire en deux temps, avec un contrôle initial de la commune avant celui de l'administration cantonale. En prévoyant le dépôt des demandes préalable auprès du SeCA et non de la commune, la modification de l'art. 88 ReLATEC a pour effet de supprimer ce processus en deux temps, en plaçant le conseil communal au même niveau temporel que les services intéressés. Le SeCA consulterait ainsi la commune en même temps que les services, tous disposant d'un délai de 30 jours pour émettre leur préavis. Etant donné que le SeCA doit à la fois donner son appréciation sous l'angle de son domaine de compétence et procéder à la synthèse des préavis recueillis, il apparaît logique de lui donner un délai de 30 jours pour émettre son propre préavis, ce délai se justifiant d'autant plus qu'un grand nombre de demandes préalables sont déposées pour des projets hors de la zone à bâtir nécessitant une analyse complexe de la conformité de la demande au droit fédéral.

Au niveau communal, il paraît nécessaire de mieux cadrer la phase se situant entre l'envoi du dossier à la commune via FRIAC et la mise à l'enquête publique, tout en laissant aux communes la marge de manœuvre nécessaire pour gérer les échanges avec les mandataires en vue d'obtenir dans les meilleurs délais un dossier complet. En même temps, les requérants ont un droit à obtenir rapidement la publication de leur demande dans la Feuille officielle une fois que la phase du contrôle du dossier est terminée. Il n'est pas acceptable que les communes, en tant qu'autorités de contrôle et de préavis, bloquent la mise à l'enquête de dossiers au motif qu'elles envisagent de le préaviser défavorablement, quel que soit le résultat de la mise à l'enquête publique.

L'idée est d'imprimer un certain rythme dans le déroulement des étapes du contrôle communal. En poussant les mandataires à faire le nécessaire pour procéder aux demandes de complément et/ou de correction à brève échéance, sans tabler sur la probabilité qu'il sera possible d'avoir plusieurs échanges successifs avec la commune en cas de problème. La pratique montre en effet que les communes choisissent de procéder à de tels échanges en cas de dossiers insuffisants plutôt que de les renvoyer au requérant en clôturant le dossier et facturer leurs émoluments lorsqu'il n'est pas remédié aux défauts qu'elles ont constatés et communiqués.

L'art. 90 modifié propose ainsi d'impartir aux communes un délai de 15 jours dès la réception des dossiers pour vérifier la conformité formelle et matérielle de ceux-ci. Au terme de ce délai, la commune qui constate des vices formels ou une non-conformité matérielle manifeste ou nécessitant une demande de dérogation doit renvoyer sans autre la demande au requérant en lui indiquant les corrections et/ou compléments à apporter. Le requérant ou la

⁵ Sauf pour les exploitations de matériaux, conformément à l'art. 88 al. 5 ReLATEC.

requérante dispose alors d'un délai identique pour adapter son dossier ou se déterminer, par exemple s'il estime que les corrections demandées ne sont pas justifiées. S'il ne réagit pas, il n'appartient plus à la commune de le relancer et elle peut considérer que sa demande est maintenue sans modification. L'article 92 al. 1 modifié impose à la commune de procéder sans délai à la publication dans la Feuille officielle. Il s'agit en effet de faire en sorte que la procédure suive son cours, même s'il apparaît que le dossier contient encore des éléments non conformes ou des vices formels.

Le principal changement proposé dans le cadre du présent projet de modification est de supprimer la phase de 20 jours entre la fin de l'enquête publique et la transmission du dossier par la commune au SeCA avec son préavis. Ainsi que le projet le propose pour la demande préalable, la commune serait consultée par le SeCA en même temps que les services et organes intéressés, ce qui donnerait au conseil communal 10 jours supplémentaires pour émettre son préavis et se déterminer sur les éventuelles oppositions, sans que ce délai supplémentaire ait pour effet d'augmenter la durée globale de la circulation. Cette modification a certes pour inconvénient que les services ne disposeraient pas de l'avis de la commune sur les oppositions et les demandes de dérogations, mais il doit être relevé que les préavis des communes sur ces éléments sont, dans la grande majorité des cas, sommaires et peu motivés. Les préfectures font d'ailleurs le même constat concernant les déterminations de services spécialisés sur les oppositions. Au terme de la circulation du dossier, le SeCA disposera – comme c'est déjà le cas aujourd'hui – de tous les éléments pour rédiger son préavis de synthèse et donner son appréciation sur la pesée des intérêts en présence (opposition, demande de dérogation, préavis défavorables et/ou contradictoires) à l'intention de la préfecture. Avec cette suppression du délai de 20 jours, la durée de traitement global du processus devrait ainsi se rapprocher de celle correspondant au cumul des différents délais à respecter au niveau des différentes phases du processus⁶.

5 Autres modifications

5.1 Logements d'intérêt public dans les zones d'intérêt général

L'art. 55 LATeC dispose que les zones d'intérêt général sont destinées à servir le bien commun de la collectivité (al. 1). Ces zones sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'art. 116 LATeC (al. 2), mais il également admis d'y planter des bâtiments et installations privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public (al. 3). Le champ d'application de cette disposition est volontairement assez étendu afin de laisser aux communes la marge de manœuvre nécessaire pour planifier les zones d'intérêt général en fonction de leurs besoins concrets et pouvoir ainsi assumer ainsi leurs tâches en tant que collectivités publiques. Comme le Conseil d'Etat l'a relevé dans sa récente réponse à la motion Levrat/Senti pour la création d'une loi cantonale sur le logement⁷, les communes sont notamment en mesure d'intervenir sur le marché immobilier pour acheter un bien-fonds afin de produire des logements d'intérêt public et/ou de développer un projet coopératif. Depuis quelques années, certaines d'entre elles se sont adressées à la DIME et au SeCA dans le cadre de la révision générale de leur PAL pour discuter de la possibilité d'implanter des logements d'intérêt public dans les zones d'intérêt général. Dans le contexte des divers moyens qui sont mis à disposition pour les soutenir dans ces démarches qui répondent à un intérêt public évident, il convient de créer un ancrage dans la réglementation cantonale (art. 25a), venant préciser le champ d'application de l'art. 55 LATeC. A relever à cet égard que les législations des cantons qui ne disposent pas d'une loi spéciale sur le logement (la majorité d'entre eux) demeurent vagues quant aux types de constructions qui peuvent être admises dans les zones d'intérêt général, les cantons d'Argovie et Lucerne avec lesquels le SeCA a pris contact à ce sujet indiquant qu'ils sont ouverts à de telles solutions dans les zones d'intérêt public.

⁶ Supra 2.2.9.

⁷ 2025-GC-175.

5.2 Assujettissement à la procédure de permis les bornes de recharge pour véhicules électriques

La proposition de modification des articles 85 al. 1 let. f1 et 87 al. 1 let. b1 ReLATEC fait suite à la réponse à la question Clément/Dafflon⁸, réponse dans laquelle le Conseil d'Etat a reconnu que la solution qu'il avait retenue dans la modification du ReLATEC entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024 était effectivement plus restrictive que celles prévues par la majorité des cantons concernant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Il s'est engagé à revoir la question dans le cadre d'une prochaine adaptation du ReLATEC. Après avoir consulté la dernière version de la notice qui figure sur le site de la Conférence suisse des Directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP) et donne la vue d'ensemble des procédures nécessaires pour l'autorisation des bornes de recharge pour véhicules électriques, il apparaît que la grande majorité des cantons n'exigent aucune procédure pour de telles installations, quelques-uns prévoyant une procédure d'annonce auprès de l'autorité communale, d'autres renvoyant la question aux communes⁹. Par conséquent, et sur la base des retours obtenus auprès de Groupe E et du Service de l'énergie, il est proposé de dispenser ces installations de la procédure d'autorisation de construire. Etant donné que le Conseil d'Etat a souhaité la procédure d'annonce aux installations solaires en application du droit fédéral, il est renoncé également à soumettre ces travaux à une telle procédure.

5.3 Suppression de la procédure d'annonce pour les installations de téléphonie mobile

L'abrogation de l'art. 87a ReLATEC fait suite à l'évolution récente de la jurisprudence concernant la procédure d'autorisation à suivre pour les modifications des installations de téléphonie mobile. Les modifications sur des antennes émettrice de téléphonie mobile sont régis par l'ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisant¹⁰, qui s'appuie sur la loi fédérale sur la protection de l'environnement¹¹. Comme cette loi ne fournit aucune information sur les procédures d'autorisation de construire nécessaires, la DTAP (Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement) a élaboré en 2013 une recommandation sur la manière dont les procédures pouvaient être menées pour des cas dits « bagatelles ». Lors de l'introduction des antennes adaptatives, différentes interprétations sont devenues possibles et les recommandations de la DTAP ont été modifiées en 2022, en offrant deux options aux cantons. L'art. 87a ReLATEC a été introduit le 1^{er} janvier 2023 afin de donner une meilleure sécurité juridique aux procédures d'annonce selon la recommandation de la DTAP alors en vigueur et de consolider l'option retenue par le canton de Fribourg (« option 1 »). Il avait alors été choisi de mettre en œuvre les nouvelles recommandations de la DTAP en introduisant dans le ReLATEC une procédure d'annonce particulière auprès du Service de l'environnement.

Depuis, plusieurs arrêts récents du Tribunal fédéral¹² ont montré que la recommandation de la DTAP devait être adaptée une nouvelle fois. Les recommandations en matière de téléphonie mobile actuellement en vigueur, qui ont été approuvées le 6 mars 2025 par l'assemblée plénière de la DTAP, ne contiennent plus aucune possibilité d'introduire une procédure d'annonce cantonale. En conséquence, l'art. 87a ReLATEC doit être supprimé. A relever qu'à la suite des arrêts du Tribunal fédéral, les cas « bagatelles » n'ont plus été acceptés dans le canton de Fribourg. Il s'agit maintenant d'adapter le ReLATEC pour se conformer à la jurisprudence fédérale – de manière sans doute temporaire, vu la révision du droit fédéral idoine annoncée récemment par la Confédération.

5.4 Signature électronique dans la procédure de permis de construire

Un avant-projet modifiant la LATeC a récemment mis en consultation externe afin notamment d'adapter la législation cantonale en vue de l'introduction de la signature électronique dans la procédure de permis. Les résultats de cette consultation sont en cours d'analyse et le projet de loi accompagné de son message sera prochainement soumis au Conseil d'Etat pour adoption en vue de sa transmission au Grand Conseil. Le rapport explicatif de l'avant-

⁸ 2024-GC-185.

⁹ <https://www.bpuk.ch/fr/dtap/documentation/notices-d-information>.

¹⁰ Ordonnance du 23 décembre 1999 sur la protection des rayonnements non ionisants (ORNI, RS 814.710).

¹¹ Loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE, RS 814.01).

¹² 1C_506/2023 23.04.2024 ; 1C_414/2022 ; 1C_307/2023.

projet indique que des adaptations d'ordre formel doivent être effectuées dans le ReLATEC, en supprimant toute référence aux versions papier des dossiers de demande de permis. Sont concernés les articles 88 al. 3, 89 al. 3 et 4, 93 al. 3 et 98 al. 2.

6 Commentaire des articles

Art. 25a

Par logement d'intérêt public, on entend des logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché libre de l'immobilier. Ils sont construits et gérés par des organisations à but non lucratif, des fondations ou des coopératives ou d'autres formes d'organisations en propriété des communes dans le but de répondre aux besoins des catégories de la population nécessitant une aide sur le plan social. La disposition réglementaire est formulée de telle sorte qu'il appartient aux communes de décider, en tant qu'autorités de planification, si elles souhaitent admettre des logements d'intérêt public dans leur réglementation relative à la zone d'intérêt général. Dans ce cas, elles sont tenues d'apporter les justifications nécessaires dans le rapport explicatif et de conformité (art. 47 OAT et 39 al. 2 LATeC). La question de la conformité des projets de logement à loyers modérés nécessite un examen particulier dans le cadre des demandes de permis, l'autorité de décision devant vérifier notamment les conditions nécessaires pour que le caractère d'intérêt public soit garanti durablement.

Art. 30a

Il s'agit ici de corriger le titre marginal actuel qui contient une référence erronée à l'article de la LATeC (art. 77 et non 77a).

Art. 85 et 87

Il est renvoyé aux explications figurant dans le point 5.2.

Art. 87a

Il est renvoyé aux explications figurant dans le point 5.3.

Art. 88

Concernant l'al. 1, il est renvoyé aux explications données au point 4. FRIAC devra être adapté en conséquence. L'alinéa 3 est abrogé en raison de l'introduction de la signature électronique qui a pour conséquence de supprimer l'exigence des versions imprimées des dossiers.

Art. 89

L'al. 3 est abrogé et la dernière phrase de l'al. 4 est supprimée en raison de l'introduction de la signature électronique qui a pour conséquence de supprimer l'exigence des versions imprimées des dossiers.

Art. 90

Il est renvoyé aux explications figurant dans le point 4. Il est proposé de joindre dans un même alinéa les points de contrôle portant sur les aspects formels du dossier (respect des directives de la DIME sur le contenu minimal des demandes de permis) et ceux portant sur la conformité matérielle du projet (en particulier pour les communes, conformité au RCU et aux éventuelles réglementations des PAD). Sur la base des résultats de l'enquête présentés et commentés au point 3.2.2, il est proposé de renoncer à la possibilité pour la commune de ne pas entrer en matière si elle constate que les vices formels n'ont pas été corrigés étant donné qu'une grande majorité des communes n'utilisent pas ce moyen de pression. Cette modification devrait avoir pour effet de responsabiliser les mandataires

qui ne se conforment pas aux demandes de correction et de compléments formulées par les communes dans le cadre de leur contrôle initial.

Art. 92

La disposition en vigueur prévoit que la commune « fait diligence » pour procéder à la mise à l'enquête, terme qui est remplacé par celui un peu plus fort de « sans délai ». Il est jugé préférable de ne pas fixer un délai pour la mise à l'enquête publique dès que le contrôle a été effectué, ceci pour tenir compte des contraintes organisationnelles au sein des communes et de ne pas ouvrir des contestations juridiques en cas de dépassement d'un tel délai, contestations qui ne feraient que ralentir encore le processus. En cas de retard significatif et injustifié de la part de la commune, le requérant garde la possibilité de lui demander de rendre une décision motivée de refus de mise à l'enquête publique du dossier, décision contre laquelle il peut recourir auprès de la préfecture¹³.

Art. 93

L'al. 1 est modifié en raison de l'introduction de la signature électronique qui a pour conséquence de supprimer l'exigence des versions imprimées des dossiers.

Art. 94

Les explications relatives à l'abandon de la phase intermédiaire au niveau communal se situant entre la fin de l'enquête publique et la transmission du dossier au SeCA sont expliquées au point 4. Cette modification a pour effet de placer la commune au même niveau temporel que les services et organes consultés, avec un délai de 30 jour pour émettre son préavis. Ce nouveau délai répond à la demande d'une partie des communes qui estiment que le délai de 20 jours est parfois un peu court. Elles disposeront ainsi d'un peu plus de temps pour élaborer un préavis complet contenant une motivation circonstanciée sur les éventuelles demandes de dérogation, les éventuelles oppositions et sur la question de l'effet anticipé des plans en application de l'art. 91 al. 2 LATeC. Dans le même délai de 30 jours, la commune doit aussi se prononcer sur les demandes de dérogation concernant la distance minimale à respecter aux itinéraires de mobilité en application de la loi sur la mobilité¹⁴.

A relever que la possibilité pour les communes d'organiser des séances de conciliation est maintenue. Dans le cadre des échanges avec la Conférence des préfets et l'ACF sur le déroulement de la procédure ordinaire, il a été relevé que la pratique d'organiser de telles séances au niveau communal n'était pas uniforme d'un district à l'autre, mais qu'elles permettaient dans de nombreux cas d'aboutir à un retrait des oppositions avant que le dossier soit transmis à la préfecture.

L'al. 5 avait été introduit pour permettre au SeCA d'utiliser les mêmes moyens que les communes au niveau du contrôle initial du dossier avant sa mise en circulation. Compte des modifications apportées à l'art. 90 ReLATEC, il se justifie d'abroger cet alinéa. Il n'empêche qu'en cas de contrôle lacunaire de la part des communes sur les aspects formels du dossier, le SeCA peut toujours – en tant que service en charge de la circulation et du bon déroulement de la procédure au niveau de l'administration cantonale avant la transmission à la préfecture – inviter les mandataires à remédier aux vices formels (p.ex. si le mandataire n'a pas indiqué de justificatif pour attester de sa qualification pour déposer le dossier) et à procéder à des compléments.

Art. 98

L'alinéa 2 est modifié en raison de l'introduction de la signature électronique qui a pour conséquence de supprimer l'exigence des versions imprimées des dossiers.

¹³ Art. 153 de la loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo, RSF 140.1).

¹⁴ Art. 145 de la loi sur la mobilité du 5 novembre 2021 (LMob, RSF 780.1).

7 Incidences sur la répartition des tâches Etat-communes

Le projet de modification du ReLATEC n'a pas d'incidence sur la répartition des tâches Etat-communes.

8 Conséquences financières et en personnel

Le projet, qui porte essentiellement sur une question d'ordre procédural, n'a pas d'incidences en personnel.

Les conséquences financières liées à l'introduction de la signature électronique dans la procédure de permis de construire seront exposées dans le projet de loi modifiant la LATEC qui sera prochainement adopté par le Conseil d'Etat pour transmission au Grand Conseil.

9 Conformité au droit supérieur

Le projet est conforme au droit constitutionnel et aux prescriptions du droit fédéral applicables en matière d'aménagement du territoire, de signature électronique et de droit civil.

Il ne présente pas d'incompatibilité avec le droit de l'Union européenne.