



DIR/Projet du 00.00.0000

## Rapport 2025-DIME-115

00 mois 0000

Avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)

*Nous avons l'honneur de vous soumettre le rapport explicatif accompagnant l'avant-projet de loi modifiant la LATeC.*

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Composition des surfaces des aménagements extérieurs</b>	<b>2</b>
1.1	Origines de l'avant-projet	2
1.2	Situation actuelle	2
1.3	Solution proposée dans l'avant-projet	3
<b>2</b>	<b>Adaptation des plans d'aménagement de détail</b>	<b>4</b>
2.1	Origines de l'avant-projet	4
2.2	Situation actuelle	4
2.3	Solution proposée par l'avant-projet	5
<b>3</b>	<b>Permis de démolir</b>	<b>5</b>
3.1	Origine de l'avant-projet	5
3.2	Situation actuelle	6
3.3	Solution proposée par l'avant-projet	6
<b>4</b>	<b>Autres modifications</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Commentaires des dispositions légales</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Incidences sur la répartition des tâches État-communes</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Conséquences financières et en personnel</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Conformité au droit supérieur</b>	<b>9</b>

---

# 1 Composition des surfaces des aménagements extérieurs

---

## 1.1 Origines de l'avant-projet

En date du 24 juin 2025, le Grand Conseil a accepté la motion déposée par Alexandre Schroeter et Elias Moussa<sup>1</sup> demandant une modification légale afin que les jardins de pierres, dans lesquels le gravier, les dalles, les pierres et les roches remplacent la pelouse, ne puissent plus être considérés comme des espaces verts, les bâtiments et jardins existants ne devant pas être affectés par ces modifications. Se référant notamment au rapport adopté par le Conseil fédéral en 2022, « Halte à l'empierrement des espaces verts »<sup>2</sup>, les députés estiment que les jardins de pierres étouffent le sol, la faune et la flore, rendent impossible la vie d'organismes divers, renforcent les îlots de chaleur et accélèrent le ruissellement des surfaces. Il s'agit ainsi de limiter ce phénomène pour favoriser la biodiversité dans la zone à bâtir.

A relever que cette problématique spécifique s'inscrit dans le contexte plus général des objectifs pour la mise en œuvre de l'infrastructure écologique, élément central de la « Stratégie cantonale biodiversité ». Celle-ci a été adoptée en novembre 2023 par le Grand Conseil et concrétisée par le rapport d'accompagnement de la planification des infrastructures écologiques établir le Service des forêts et de la faune et validé par le Conseil d'Etat au mois de juillet 2025.<sup>3</sup> Ce rapport, qui vaut étude de base au sens de l'article 16 LATeC, définit notamment des priorités d'action dans le milieu bâti et les moyens pour les mettre en œuvre dans les instruments de l'aménagement du territoire<sup>4</sup>.

## 1.2 Situation actuelle

Il convient au préalable de faire un rappel du cadre légal dans lequel s'inscrit la problématique spécifique des jardins de pierre.

En vertu de l'art. 23 de la loi sur la protection de la nature et du paysage<sup>5</sup>, l'Etat et les communes veillent, dans les régions où l'exploitation du sol est intensive, à une compensation écologique appropriée, permettant d'assurer la mise en réseau des différents milieux vitaux, de favoriser la diversité des espèces, de parvenir à une utilisation du sol aussi naturelle et modérée que possible, de promouvoir l'intégration d'éléments naturels dans les zones urbanisées et d'animer le paysage (al. 1). Les mesures prises au titre de la compensation écologique doivent correspondre pour autant que possible aux priorités d'action fixées dans le plan directeur cantonal (al. 2). Les mesures de protection sont prises par la voie du plan d'affectation et de la réglementation y afférente, par voie d'accord avec les propriétaires et exploitants ou exploitantes des biens-fonds concernés ou par voie de décision (art. 15 al. 2 LPNat). Le canton de Fribourg a ancré la notion de compensation écologique dans l'art. 23 LPNat ainsi que dans l'article 20 de son règlement<sup>6</sup>. Les fiches du Plan directeur cantonal « T103 Densification et requalification » et « T308 Réseaux écologiques » se réfèrent également indirectement à cette thématique.

L'article 119 al. 2 LATeC, les notions et méthodes de mesure faisant l'objet de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)<sup>7</sup> sont applicables lorsque des prescriptions cantonales ou communales portent sur des notions régies par cet accord. Le Conseil d'Etat peut définir d'autres notions ne faisant pas l'objet de l'AIHC, mais il ne peut pas définir autrement des notions définies par celui-ci. L'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte<sup>8</sup>. Dans les zones à bâtir de l'ordre non contigu, la

---

<sup>1</sup> 2024-GC-189

<sup>2</sup> <https://www.news.admin.ch/fr/nsb?id=92194>.

<sup>3</sup> [Le Canton de Fribourg présente sa planification de l'infrastructure écologique | Etat de Fribourg](#)

<sup>4</sup> Voir en particulier le chapitre 11.1 « Incidences de l'IE- aménagement du territoire » (p. 66ss) et l'annexe 9 du document concernant la liste des mesures existantes et propositions pour le domaine Milieu bâti (p. 93 ss).

<sup>5</sup> Loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (RSF 721.0.1).

<sup>6</sup> Règlement du 27 mai 2014 sur la protection de la nature et du paysage (RPNat, RSF 721.0.11).

<sup>7</sup> <https://www.bpuk.ch/fr/dtap/concordats/aihc>.

<sup>8</sup> Art. 130 al. 1 LATeC.

---

réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice d'occupation du sol (IOS), à condition que les autres prescriptions soient suffisantes<sup>9</sup>. Les communes peuvent fixer un indice de surface verte (Sver) en alternative à l'IOS. Les communes peuvent fixer dans leur réglementation communale d'urbanisme (RCU) ou dans les règlements des plans d'aménagement de détail (PAD) les possibilités, les restrictions et les interdictions de construire, ainsi que les autres limitations du droit de la propriété<sup>10</sup>.

Le chiffre 8.5 de l'annexe de l'AIHC définit l'indice de surface verte comme étant le rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante. La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement. Le commentaire de l'AIHC édicté par l'autorité intercantonale constituée par le concordat précise que cet indice remplit une fonction urbanistique et, dans une moindre mesure, écologique. La définition laisse une importante marge d'interprétation. Elle se base avant tout sur la perception visuelle des choses. Ainsi les surfaces perméables au sens de l'accord ne sont-elles pas forcément proches de l'état naturel, puisqu'elles peuvent aussi se trouver sur des constructions souterraines ou partiellement souterraines. Il se peut donc qu'une construction partiellement souterraine doive être prise en compte dans la surface déterminante de la construction telle qu'elle intervient dans le calcul de l'indice d'occupation du sol, et que cette même construction doive être considérée, du fait de sa couverture végétalisée, comme une surface au sens de l'indice de surface verte. Pour qu'une surface soit réputée naturelle ou du moins végétalisée, il faut qu'elle présente soit un sol naturel permettant une gestion normale des flux de matière et l'infiltration des eaux météoriques, soit une couche de terre végétale suffisamment épaisse pour être plantée sans menacer en permanence de se dessécher. Est réputé naturel, selon ce même commentaire, un jardin de pierre comportant très peu de végétation<sup>11</sup>.

Selon le cadre légal en vigueur, la fixation d'un Sver dans la réglementation communale ne permet pas d'empêcher la réalisation d'un jardin de pierres, de même que le canton, compte tenu de son adhésion à l'AIHC, ne peut pas modifier dans la LATeC la définition de ce même indice pour exclure de tels jardins de son champ d'application. En revanche, rien n'empêche les communes de prendre des mesures pour en empêcher la réalisation, dans la mesure où une telle mesure repose sur une base légale au sens formel, répond à un intérêt public manifeste et respecte le principe de proportionnalité. Il est d'ailleurs à relever que certaines communes ont déjà intégré dans leur règlement communal d'urbanisme ou le règlement d'un plan d'aménagement de détail (PAD), respectivement ont prévu de le faire, une disposition interdisant les jardins de pierres ou des revêtements similaires (p.ex. les communes de Neyruz, Bas-Intyamon, La Roche, Estavayer, secteur Vuissens).

### 1.3 Solution proposée dans l'avant-projet

Etant donné que, d'une part, il n'est pas possible d'exclure les jardins de pierre de la définition donnée par l'AIHC de l'indice de surface verte et que, d'autre part, d'autres types d'aménagement extérieur ont un effet similaire sur la biodiversité, il semble préférable d'adapter le droit cantonal non pas sous forme d'interdiction des jardins de pierre, mais sous forme d'obligation générale concernant la composition des surfaces des aménagements extérieurs, lesquels doivent être constitués de surfaces végétalisées et perméables, à l'exception des surfaces nécessaires à l'utilisation usuelle d'un bâtiment conformément à son affectation. La solution proposée s'inspire de celle prévue dans le cadre de la révision en cours de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton du Jura<sup>12</sup>. En application de l'art. 69 al. 1 LATeC, les jardins de pierre et autres aménagements de ce type qui seront légalisés au moment de l'entrée en vigueur de cette modification légale pourront être maintenus tels quels, de sorte qu'il n'y a pas

---

<sup>9</sup> Art. 81 al. 1 ReLATeC.

<sup>10</sup> Art. 26 al. 1 let. c du règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la LATeC (ReLATeC, RSF 710.11).

<sup>11</sup> IVHB-Erläuterungen 130903

<sup>12</sup> Proposition de modification de l'art. 77 de cette loi (au 30 septembre 2025): « Sauf exceptions justifiées par une utilisation usuelle, les aménagements extérieurs sont constitués de surface perméables et végétalisées ».

---

lieu d'introduire une disposition transitoire spécifique pour assurer la garantie des droits acquis en vertu d'une autorisation en bonne et due forme.

## 2 Adaptation des plans d'aménagement de détail

### 2.1 Origines de l'avant-projet

En date du 5 septembre 2024, le Grand Conseil a accepté la motion déposée par Bruno Marmier et Daniel Bürdel<sup>13</sup>, qui demande d'assouplir la teneur de l'article 68 al. 1 LATeC, lequel impose que, lors de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL), les communes réexaminent le maintien des plans d'aménagement de détail (PAD) existants et qu'elles adaptent au droit en vigueur ceux qu'elles décident de maintenir. Les motionnaires demandent d'assouplir cette obligation en spécifiant notamment les éléments suivants :

- > les PAD maintenus doivent être adaptés au droit en vigueur uniquement en cas de changement notable des circonstances ou des règles de construction ;
- > il doit clairement ressortir de l'analyse que sans cette adaptation, le plan en vigueur constitue une incertitude juridique et qu'il serait problématique de le conserver en l'état ;
- > une révision générale ou le passage d'un indice à un autre ne constitue pas à eux seuls un changement notable des circonstances ou des règles de construction ;
- > les PAD majoritairement bâtis doivent pouvoir être maintenus sans adaptation.

Les motionnaires estiment que le législateur était allé trop loin en obligeant automatiquement l'adaptation des PAD à la suite d'une révision générale car cette adaptation n'est pas indispensable à l'utilisation et à l'application des PAD par les autorités, lorsque les plans et la réglementation en vigueur apparaissent suffisants. Ils critiquent également la pratique du SeCA qui demande aux communes d'abroger les PAD entièrement bâtis et de les remplacer par des prescriptions particulières inscrites dans le RCU, ce qui implique une nouvelle mise à l'enquête, avec les risques et les coûts inhérents à toute nouvelle procédure (délais, oppositions, recours).

### 2.2 Situation actuelle

Indépendamment de la modification qui doit être apportée à l'article 68 al. 1 LATeC pour donner suite à l'acceptation de la motion, il est important rappeler au préalable les problèmes importants que pose dans la pratique l'application des PAD dont les prescriptions sont devenues en partie non conformes au PAZ et au RCU approuvés à la suite de la révision générale d'un PAL. Dans sa réponse à la motion, le Conseil d'Etat évoque en particulier la jurisprudence constante du Tribunal cantonal qui prévoit, en application d'un contrôle préjudiciel des plans, la possibilité de refuser un permis de construire ou d'annuler une décision préfectorale octroyant un tel permis lorsque la réglementation du PAD auquel le projet doit se conformer est obsolète<sup>14</sup> et devrait ainsi être adaptée en application de l'art. 21 al. 2 LAT. Le Conseil d'Etat souligne qu'il n'est bien souvent pas possible de procéder à un simple exercice d'interprétation ou de conversion pour résoudre des problèmes apparents d'incompatibilité des PAD avec le RCU révisé. Exemples à l'appui, il relève dans sa réponse que la coexistence des anciennes et des nouvelles règles complique considérablement l'examen de la conformité des projets au droit qui doit être appliqué à tous les propriétaires et est de nature à retarder, voire à remettre en question la délivrance des permis de construire, en créant ainsi une forte insécurité juridique pour les propriétaires et leurs mandataires.

Cela étant dit, il faut également rappeler que si l'autonomie dont dispose les communes pour gérer la planification de leur territoire a certes été limitée à la suite de l'entrée en vigueur en mai 2014 de la révision partielle de la LAT (en particulier pour ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir), elle demeure étendue pour ce qui concerne

---

<sup>13</sup> 2023-GC-165.

<sup>14</sup> ATC FR 602 2022 44 du 25 avril 2023, c. 4.2 ; 602 2018 42 et 43 du 19 décembre 2018, c. 3.2 ; pour un exemple où les conditions d'un contrôle préjudiciel ne sont pas remplies : ATC FR 602 2021 86, 87, 89 et 90 du 10 janvier 2022, c. 4.1 ; en ce sens ég. ATC FR 602 2019 63.

---

les mesures relatives à la densification et à la qualité urbanistique et paysagère de leur milieu bâti. Le Tribunal cantonal (TC) a ainsi récemment annulé une décision de la DIME qui refusait l'abrogation d'un plan d'aménagement de détail (PAD) souhaitée par la commune, estimant que la Direction n'avait pas fourni d'arguments suffisants pour justifier le maintien du PAD. Le TC a rappelé à cette occasion que la commune jouissait d'une autonomie pour la pesée des intérêts dans l'appréciation du maintien ou non d'un PAD<sup>15</sup>.

On relève enfin que le processus de révision générale d'une part importante des PAL, initié à la suite de l'entrée en vigueur de la LATeC, le 1<sup>er</sup> janvier 2010, et de la révision partielle de la LAT, le 1<sup>er</sup> mai 2014, touche à sa fin. Dans ce contexte, de nombreuses communes ont à présent déjà procédé à l'adaptation, respectivement à l'abrogation, de leurs PAD existants, en application de l'art. 68 al. 1 LATeC, de sorte que la situation a encore évolué depuis la réponse du Conseil d'Etat à la motion en juin 2024.

### **2.3 Solution proposée par l'avant-projet**

Compte tenu du nombre de situations possibles et des circonstances particulières par rapport au besoin ou non d'adapter un PAD à la suite d'une révision générale de PAL, il ne paraît pas judicieux de compléter l'article 68 al. 1 LATeC par les cas de figure énumérés dans la motion<sup>16</sup> et qui donneraient certainement lieu à des divergences de vues entre les propriétaires, la commune et le SeCA, si l'on se réfère notamment au critère de l'incertitude juridique ou à l'affirmation selon laquelle le passage d'un indice à un autre ne constitue pas à lui-seul un changement notable de circonstances. On ne peut exclure de manière générale que des PAD, y compris ceux qui sont déjà majoritairement bâtis, doivent être adaptés compte tenu des conséquences d'une densification dans le secteur concerné ou de nouveaux objectifs fixés dans le RCU pour assurer à long terme une qualité urbanistique du milieu bâti. L'inscription des cas de figure évoqués par les motionnaires ne ferait que créer une confusion supplémentaire par rapport à l'interprétation que pourrait en faire notamment le TC sur la base des circonstances du cas concret.

Il apparaît que la solution la plus simple est de ne laisser dans la loi que le principe d'obligation pour les communes de réexaminer l'opportunité de maintenir, d'adapter ou d'abroger les plans d'aménagement de détail en vigueur, ceci dans le respect de l'autonomie qui leur est reconnue par le législateur et la jurisprudence. Cette formulation laisse à l'autorité communale toute la marge d'appréciation nécessaire pour procéder à cet examen et de reporter les résultats de son analyse dans le rapport explicatif et de conformité accompagnant la révision générale de son PAL. Dans tous les cas, l'obligation de réexaminer un plan lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 21 al. 2 LAT), de même que la possibilité d'un contrôle préjudiciel des plans dans le cadre d'une demande de permis, aux conditions fixées par la jurisprudence, restent applicables sans qu'il soit nécessaire de le rappeler dans cette disposition. Dans le sens voulu par les motionnaires, cette proposition a pour effet de renforcer la responsabilité des communes par rapport à la nécessité d'assurer la concordance matérielle de leurs instruments de planification et une sécurité juridique concernant les droits à bâtir des propriétaires qui déposent des demandes de permis pour la réalisation de leurs projets.

## **3 Permis de démolir**

---

### **3.1 Origine de l'avant-projet**

En date du 12 février 2025, le Grand Conseil a accepté la motion déposée par les députés Jean-Daniel Wicht et Daniel Savary<sup>17</sup> qui demande une modification de l'article 150 al. 3 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du

---

<sup>15</sup> 602 2024 106.

<sup>16</sup> Supra 1.1.

<sup>17</sup> 2024-GC-240.

---

territoire (LATeC) afin de donner la possibilité aux bénéficiaires d'un permis de démolir de pouvoir démarrer les travaux dès la délivrance du permis dans les cas où le bâtiment n'est pas protégé, où aucune opposition n'a été déposée durant l'enquête publique et où tous les préavis des services consultés dans le cadre de la procédure sont favorables. Les motionnaires estiment que la teneur actuelle de la disposition légale, qui exige du bénéficiaire du permis de démolir qu'il attende l'écoulement du délai de recours contre la décision avant de pouvoir démarrer les travaux de démolition, est trop contraignante et ne fait pas de sens dans de tels cas de figure.

### 3.2 Situation actuelle

L'article 150 al. 3 LATeC dispose que le ou la bénéficiaire d'un permis de démolir ne peut en faire usage qu'après l'écoulement du délai de recours et, en cas de recours, que si l'effet suspensif n'a pas été ordonné. Cette disposition s'applique uniquement lorsque la demande de permis ne porte que sur la démolition d'une construction ou d'une installation et non lorsque l'on se trouve dans un projet de démolition-reconstruction, étant rappelé que le recours contre une demande de permis n'a pas d'effet suspensif, mais que celui peut être ordonné d'office ou sur requête<sup>18</sup>. La réponse du Conseil d'Etat à la motion rappelle l'origine et les motifs de cette disposition, en indiquant que la préfecture dispose d'une certaine marge de manœuvre pour autoriser le requérant ou la requérante à débiter les travaux avant l'échéance du délai de recours contre la décision sur le permis.

Dans le cadre de son analyse de la motion et de la manière d'y donner suite, le groupe de travail permanent Préfectures/SeCA a constaté que l'application de cette disposition légale ne posait en général pas de problème particulier, les préfectures usant précisément de la marge de manœuvre qui leur est accordée pour prendre des décisions pragmatiques tout en veillant à la sécurité du droit. Il n'empêche que la motion résulte de cas où de telles solutions n'ont pas été trouvées et qu'une application à la lettre de cet alinéa 3 peut dans certaines situations s'avérer effectivement fort contraignante pour le bénéficiaire d'un permis de démolir.

### 3.3 Solution proposée par l'avant-projet

Etant donné que les critères par les motionnaires rejoignent ceux dont tiennent compte les préfectures lorsqu'elle autorise le ou la requérant-e à débiter les travaux avant l'échéance du délai de recours, il se justifie de les énumérer dans l'al. 3 avec de légères adaptations. La personne bénéficiant du permis de démolir pourra ainsi en faire usage dès la notification de la décision préfectorale, sauf si l'objet du permis fait l'objet d'une mesure de protection (let. a), si le préfet a statué sur une opposition déposée à l'encontre de la démolition (let. b) et/ou la demande de permis a fait l'objet d'un préavis défavorable de la part de la commune d'un service consulté.

## 4 Autres modifications

---

En raison des différentes interventions parlementaires acceptées par le Grand Conseil ces dernières années, les travaux législatifs en vue de modifier la LATeC et le ReLATeC sont composés de plusieurs trains d'importance variable, le présent avant-projet constituant le deuxième train après celui qui a été mis en consultation au mois de juin 2025. Au début 2026, un troisième avant-projet de loi sera mis en consultation externe afin de mettre œuvre au niveau cantonal des nouvelles dispositions de droit fédéral qui régissent les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir (principe de stabilisation du nombre de bâtiments et des surfaces imperméabilisées). Il est proposé de profiter de ces différents avant-projets pour procéder à des modifications mineures de la LATeC en relation avec d'autres objets, soit en abrogeant des dispositions devenues obsolètes, soit en adaptant certaines règles en fonction des constats effectués dans la pratique.

Le présent avant-projet propose ainsi d'abroger l'art. 47 LATeC (renonciation à une mesure de déclassement) qui n'a plus de raison d'être à la suite de la révision partielle de la LAT de 2014, de la mise en place du régime de

---

<sup>18</sup> Art. 141 al. 5 LATeC.

---

compensation en application<sup>19</sup> de l'art. 5 LAT et de l'adoption, puis l'approbation du plan directeur cantonal. Une proposition de modification mineure de l'art. 113e<sup>bis</sup> LATeC est formulée pour introduire un nouveau cas de report de l'exigibilité de la taxe sur la plus-value par le biais d'un renvoi supplémentaire à une disposition de la loi sur les impôts cantonaux directs<sup>20</sup>.

## 5 Commentaires des dispositions légales

---

### *Art. 47*

Cette disposition avait été introduite lors de la révision générale de la LATeC, entrée en vigueur en 2010, pour pallier dans une certaine mesure l'absence de régime de compensation des avantages et inconvénients majeurs en matière d'aménagement du territoire selon l'art. 5 LAT, lequel ne donnait pas encore aux cantons l'obligation de se doter d'un tel régime, avec la menace d'un gel des zones à bâtir en cas de non-respect de cette obligation.

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la LATeC sur la taxe sur la plus-value, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le canton a mis en place le régime de compensation demandé par le droit fédéral, en constituant un Fonds cantonal alimenté par les taxes perçues sur les mesures d'aménagement et destiné en premier lieu à financer les indemnités dues par les communes pour expropriation matérielle. Par ailleurs, les principes de gestion des zones à bâtir ancrés dans l'art. 15 LAT et le plan directeur cantonal en vigueur, de même que la jurisprudence rendue en application de ces principes, ne permettent plus à une commune de faire marche arrière en révoquant leur décision de dézoner un terrain pour réaffecter le terrain à la zone à bâtir lorsqu'une décision de la Commission d'expropriation les condamne à indemniser le ou la propriétaire du terrain en question. Il convient donc d'abroger cette disposition qui n'a d'ailleurs jamais été utilisée depuis son entrée en vigueur dans la mesure où, à ce jour, aucune commune n'a dû indemniser un propriétaire pour expropriation matérielle en vertu d'une décision de la Commission d'expropriation.

### *Art. 60 al. 2a*

Compte tenu du nombre de cas de figure envisageables pour la réalisation des aménagements extérieurs, il est proposé de ne pas lister les types d'ouvrages pour lesquels des surfaces non végétalisées ou imperméables restent admissibles. L'alinéa se réfère aux surfaces qui sont nécessaires à l'utilisation usuelle d'un bâtiment conformément à son affectation, c'est-à-dire notamment les accès et les aires de stationnement (y compris les places de parc en pavé-gazon que la notion de l'AIHC exclut expressément), les places utilisées pour les dépôts, les terrasses, les places de jeux ou encore un espace étroit au pied de la façade d'un bâtiment pour favoriser la préservation de celle-ci. Les communes pourront préciser ces éléments dans le cadre de leur RCU et des éventuels PAD, en veillant à ce que la planification des aménagements extérieurs composés de surfaces végétalisées et perméables soient cohérentes avec les autres éléments constructifs nécessaires à la réalisation du projet, en veillant par exemple à ce qu'elles n'entravent pas la construction de parkings souterrains.

### *Art. 68*

Selon le vœu des motionnaires, et dans le respect de l'autonomie communale, la formulation laisse toute la marge de manœuvre nécessaire aux communes pour décider du maintien, de l'adaptation ou de l'abrogation des PAD en vigueur, tout en leur demandant – comme c'est déjà le cas à présent – de reporter leur analyse et les motifs de leur décision dans le rapport explicatif et de conformité accompagnant le dossier de la révision générale de leur PAL.

---

<sup>19</sup> 2007-11\_043\_message.pdf, p. 10 ss.

<sup>20</sup> [??]

---

Au surplus, il est renvoyé aux explications données au point 2.3.

*Art. 113e<sup>bis</sup>*

La proposition de modification résulte d'un constat effectué par le Service cantonal des contributions dans le cadre des dossiers de taxation, sous l'angle de la question du report de l'exigibilité de la taxe qui est en partie réglée par un renvoi de l'art. 113e<sup>bis</sup> LATeC aux cas prévus par l'art. 43 al. 1 let a à c de la loi sur les impôts cantonaux directs (LICD)<sup>21</sup>. Il s'agit ici de compléter la disposition par deux autres cas où une application différenciée entre l'impôt et la taxe ne semble pas se justifier.

Les entreprises réfléchissent régulièrement à la manière dont elles peuvent devenir plus efficaces et plus compétitives. Une restructuration peut être un moyen d'y parvenir. On entend par restructuration, par exemple, la transformation d'une entreprise individuelle en une société de capitaux, la fusion de deux sociétés de capitaux en une seule société (fusion) ou la scission d'une société de capitaux en deux sociétés. Dans ce cas, des actifs, telles que des immeubles, sont généralement transférées. Ces actifs ont souvent une valeur vénale plus élevée que leur valeur comptable, c'est-à-dire des réserves latentes.

En principe, ces réserves latentes devraient être imposées lors du transfert. Cependant, le droit fiscal permet des restructurations fiscalement neutres si certaines conditions sont remplies (continuité économique, pas de réalisation de réserves latentes, maintien de l'assujettissement en Suisse, pas de changement de propriétaire économique). Cela permet ainsi aux entreprises de s'adapter de manière flexible et efficace à de nouvelles conditions économiques, sans qu'il n'en résulte de charges fiscales immédiates. L'imposition des réserves latentes est différée.

Pour les impôts cantonaux ordinaires, la restructuration est régie par les articles 20 LICD (personnes physiques) et 103 (personnes morales).

Si des immeubles sont transférés dans le cadre de restructurations, ceux-ci sont également exonérés des droits de mutation (cf. art. 9, al. 1, let. e LDMG).

Il est donc judicieux de prévoir un report de l'exigibilité pour la taxe sur la plus-value, pour autant que les conditions du droit fiscal soient remplies, raison pour laquelle l'article 113e<sup>bis</sup> renvoie aux dispositions correspondantes du droit fiscal cantonal.

*Art. 150 al. 3*

Par cette nouvelle formulation, la possibilité pour la personne au bénéfice du permis de démolir d'en faire usage immédiatement – soit sans attendre l'écoulement du délai d'un éventuel recours – est posé comme principe d'application, la liste exhaustive des exceptions reprenant les cas de figure mentionnés par les motionnaires. En cas de litige sur l'application de l'une de ces exceptions, l'autorité de décision garde toute la latitude nécessaire pour apprécier la portée d'un grief ou de la conclusion d'une opposition ou du préavis défavorable d'un service, en tranchant la question avec pragmatisme, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.

## **6 Incidences sur la répartition des tâches État-communes**

---

L'avant-projet de loi n'a pas d'incidence sur la répartition des tâches Etat-communes.

---

<sup>21</sup> Loi sur les impôts cantonaux directs du 6 juin 2000 (LICD, RSF 631.1)



---

## **7 Conséquences financières et en personnel**

—

L'avant-projet de loi, qui porte sur des questions d'ordre procédural et d'autres adaptations mineures du droit cantonal, n'a pas d'incidence en personnel.

## **8 Conformité au droit supérieur**

—

L'avant-projet de loi 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.