



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

—
Réf: PR/ja

Fribourg, le - 6 MARS 2019

Directives sur l'application des articles 53 ReLATEC et 131 LATEC pour les communes et les géomètres

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

I. Art. 53 al. 1 ReLATEC

1. Contexte

L'art. 53 al. 1 ReLATEC a la teneur suivante:

¹ Lors de l'établissement du verbal de modification ou de division d'une parcelle en zone à bâtir, le géomètre breveté s'assure du respect des prescriptions de zones et des règles de construction. A cet effet, il ou elle consulte au préalable la commune.

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

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

2. Procédure

La procédure se déroule selon les étapes suivantes:

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

la requérant-e qu'il ou elle les fournisse. Le conseil communal atteste que le projet de division ou de modification de limites transmis par le ou la géomètre respecte les prescriptions de zones et les règles de construction. Toutefois, le conseil communal réserve la procédure de permis de construire;

- c. le ou la géomètre établit le verbal définitif de modification ou de division parcellaire et atteste que l'art. 53 ReLATEC est respecté selon les présentes directives;
- d. lorsqu'elle estime qu'il serait disproportionné d'exiger un calcul des indices sur la base des prescriptions de zones (données inexistantes ou lacunaires), la commune peut exceptionnellement donner sans autre son accord à la division ou modification de limites. Le ou la géomètre donne suite à la requête conformément à la lettre c.

3. Champ d'application

L'attestation de la commune n'est pas demandée dans les cas suivants:

- a. modifications ou divisions de terrains situés hors de la zone à bâtir;
- b. modifications ou divisions parcellaires résultant soit de la construction et/ou de l'aménagement de routes publiques entrepris dans le cadre d'une procédure d'approbation des plans au sens de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR, RSF 741. 1), soit d'une mesure prise en application de la loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux, RSF 812.1);
- c. création d'un DDP (droit distinct et permanent);
- d. modifications de limites de minime importance et/ou d'ordre technique réservées par la législation sur la mensuration officielle¹.

4. Répartition des tâches

4.1. Tâche du ou de la géomètre

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

A préciser que si une parcelle faisant l'objet d'une division ou modification de limites est grevée d'un DDP immatriculé, seul l'article relatif au bien-fonds doit être mentionné dans le verbal.

4.2. Tâche de la commune

La commune doit vérifier que les prescriptions de zones et les règles de construction sont respectées dans le cadre de la modification ou de la division parcellaire et communiquer son attestation au ou à la géomètre (l'exception du point 2d. est réservée).

Si, dans le cadre de son examen, la commune constate qu'une convention de report d'utilisation du sol (voir II.) est nécessaire, elle peut émettre son attestation en l'assortissant d'une condition exigeant le dépôt de cette convention simultanément au verbal. Dans ce cas, elle en informe le ou la géomètre et convient avec lui ou elle des démarches à effectuer.

¹ Modification du 1^{er} janvier 2023.

5. Emoluments

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

6. Indices

Si les indices ne sont pas respectés, en collaboration avec le-s propriétaires, le ou la géomètre établit une/des convention/s de report d'utilisation du sol (voir II.).

7. Distances aux limites légales

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

<https://www.fr.ch/seca/territoire-amenagement-et-constructions/territoire/derogation-aux-prescriptions-sur-les-distances-aux-limites-de-fonds>

Remarque importante

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

II. Art. 131 LATeC

1. Contexte

Art. 131 Report d'utilisation du sol

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

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

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

2. Champ d'application

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

3. Convention

Une convention type est à disposition sur le site du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca/territoire-amenagement-et-constructions/territoire/convention-de-report-dindice>

Si les propriétaires de plusieurs parcelles consentent à un report d'utilisation du sol en faveur du ou de la requérant-e, un formulaire doit être rempli et signé pour chaque report.

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

4. Procédure

Dans le cas d'un report prévu en même temps qu'un dossier de demande de permis de construire, la convention est établie et signée; elle est jointe au dossier de demande de permis de construire. Le préfet fait inscrire la mention dès l'entrée en force de sa décision. La convention doit donner mandat au préfet de procéder à cette inscription de mention.

En application de l'art. 53 al. 2 ReLATEC, lorsqu'un report d'utilisation du sol est prévu en même temps qu'une modification ou une division de parcelle(s), une convention est également établie indépendamment du verbal. Le ou la géomètre la soumet à la commune, 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.

5. Réquisition au Registre foncier

Doivent figurer dans la réquisition au Registre foncier:

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

6. Plan de situation

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

7. Suppression de la mention

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



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur