

## Ordonnance

du ...

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

---

#### *Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg*

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

Vu la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;

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

#### *Arrête :*

##### **Art. 1** Modifications

###### a) Aménagement du territoire et constructions

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

##### **Art. 5 al. 2**

<sup>2</sup> Sont qualifiées pour déposer des dossiers de plans d'aménagement de détail les personnes inscrites dans les registres des aménagistes, des architectes ou des ingénieur-e-s A ou B du REG ou dans le registre fédéral des géomètres.

##### **Art. 6 let. b**

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

---

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

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

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

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

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

**Art. 36 al. 1**

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

**Chapitre 6a (nouveau)**

Fonds cantonal de la plus-value

**Art. 51a (nouveau)** Ordre de priorité

<sup>1</sup> Le Fonds cantonal de la plus-value est destiné en premier lieu à couvrir le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle au sens de l'article 113c al. 2 let. a de la loi, à concurrence des montants disponibles.

<sup>2</sup> Les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b à d de la loi ne peuvent faire l'objet d'une aide financière qu'à partir du moment où les montants cumulés ayant été alloués au Fonds dépassent les 20 millions de francs.

---

<sup>3</sup> Pour la part qui dépasse ce seuil, les montants nouvellement affectés au Fonds sont répartis à raison de :

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

**Art. 51b (nouveau)**                    Ressources

Le Fonds est alimenté par :

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

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

<sup>1</sup> La Direction prend toutes les décisions en application des dispositions du présent chapitre.

<sup>2</sup> La gestion administrative du Fonds relève du SeCA. En particulier, ce dernier :

- a) assure le suivi du Fonds de façon à ce qu'il soit régulièrement alimenté, notamment par le contrôle du versement des apports ;
- b) tient une comptabilité propre du Fonds ;
- c) n'engage aucune dépense qui ne soit couverte par les ressources du Fonds ;
- d) procède chaque année à une estimation des dépenses qui pourraient être engagées dans le futur pour le financement des indemnités au sens de l'article 113c al. 2 let. a de la loi ;
- e) procède à l'analyse des demandes de financement déposées conformément à l'article 51f al. 1 et formule des propositions à la Direction pour l'utilisation des montants disponibles, en tenant compte de l'ordre de priorité fixé et des dépenses déjà engagées ;

- 
- f) procède à des contrôles quant à la correcte utilisation des montants versés par le Fonds, conformément à l'affectation prévue ;
- g) tient un contrôle permanent des engagements pris et adresse chaque année à la Direction et à l'Administration des finances un état de ces engagements financiers.

<sup>3</sup> Le Service cantonal des contributions pourvoit au versement des montants dus au Fonds des améliorations foncières et au Fonds de la plus-value, conformément à l'art. 113c al. 1 et 2 de la loi.

<sup>4</sup> Le Fonds est intégré au bilan de l'Etat.

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

<sup>6</sup> L'Inspection des finances procède périodiquement au contrôle du Fonds.

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

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

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

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

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

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

---

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

a) Principes

<sup>1</sup> Les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b à d de la loi ne peuvent pas être financés par le Fonds s'ils sont subventionnés en vertu de la législation spéciale.

<sup>2</sup> Peuvent être financées :

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

<sup>3</sup> Les plans d'aménagement de détail-cadre au sens de l'article 63a de la loi sont à considérer comme des études communales susceptibles d'être financées par le biais du Fonds.

**Art. 51f (nouveau)** b) Procédure

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

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

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

---

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

**Art. 51g (nouveau)** c) Versement

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

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

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

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

**Art. 51i (nouveau)** Communication de l'exigibilité de la contribution (art. 113e al. 1 LATeC)

L'information au service cantonal des contributions est assurée par :

- a) le SeCA dans les cas de l'article 113e al. 1 let. a de la loi ;
- b) le registre foncier dans les cas de l'article de l'article 113e al. 1 let. b de la loi.

**Art. 53 al. 2 (nouveau)**

<sup>2</sup> Lorsqu'un report d'utilisation du sol est prévu en même temps qu'une modification ou une division parcellaire, les propriétaires concernés établissent une convention à cet effet. Le ou la géomètre breveté-e soumet cette convention à la commune pour préavis, avec le plan du verbal. Lorsque le préavis de la commune est favorable, le ou la géomètre breveté-e effectue la réquisition d'inscription au registre foncier, en joignant à sa requête, en trois exemplaires, le verbal, la convention de report d'utilisation du sol et le préavis communal. Une fois que le registre foncier a procédé à l'inscription, il transmet deux exemplaires de la convention, munis de son attestation, à la préfecture et au SeCA.

---

**Art. 56** b) Habitations individuelles groupées

<sup>1</sup> Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées ou superposées comprenant au minimum quatre logements et présentant les caractéristiques suivantes :

- a) l'accès à chacun des logements doit être situé de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé ;
- b) au moins un élément essentiel de chacun des logements doit être situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé, avec un espace extérieur d'agrément privé.

<sup>2</sup> Sont considérés comme les éléments essentiels d'un logement :

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

<sup>3</sup> Pour chacun des logements principaux, un logement complémentaire situé à un autre niveau peut être prévu à condition que sa surface utile ne dépasse pas la moitié de celle du logement principal.

**Art. 59 al. 1, 1<sup>ère</sup> phr.**

<sup>1</sup> [(...) pour les talus descendants] (figure 1 à 3)... (*suite inchangée*).

**Art. 60 al. 1, 1<sup>ère</sup> phr.**

<sup>1</sup> [(...) dans l'alignement des bornes] (figure 2 et 3)... (*suite inchangée*).

**Art. 63 al. 1, 1<sup>ère</sup> phr.**

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

**Art. 68 al. 3<sup>bis</sup> (nouveau)**

<sup>3<sup>bis</sup></sup> Il peut être fait exception à la règle de l'al. 3 let. a concernant la hauteur des allèges, en cas de transformation dans les combles d'un bâtiment, si l'aspect architectural ou les contraintes de l'état existant l'imposent.

---

**Art. 72** Cuisines et locaux sanitaires

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

**Art. 76 al. 1**

Sont considérées comme des saillies les éléments de bâtiments :

- a) qui n'empiètent pas de plus de 1 m sur la distance à la limite ;
- b) dont la profondeur ne dépasse pas les 3 m, respectivement 1,50 m pour les avant-toits, jusqu'à la projection de pied de façade et
- c) dont la longueur, à l'exception de celle des avant-toits, ne dépasse pas le tiers de la façade considérée.

**Art. 78 al. 2 (nouveau)**

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

**Art. 79**

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

**Art. 79a (nouveau)**

Indices

- a) Surface de terrain déterminante

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

**Art. 80 titre médian, al. 1, 2, 3, 4, 5 (ne concerne que le texte français), 5<sup>bis</sup> (nouveau)**

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

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

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



---

<sup>3</sup> *Abrogé.*

<sup>4</sup> Dans les zones à bâtir de l'ordre non contigu, la réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice, à condition que les autres prescriptions soient suffisantes.

<sup>5</sup> *Remplacer à la première phrase et à la let. c « considéré » par « considérée ».*

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

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

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

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

**Art. 83 al. 1**

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

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

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

**Art. 84 let. c**

*Remplacer « article 9 » par « article 10 ».*

**Art. 112 al. 3 (nouveau)**

<sup>3</sup> Le ou la propriétaire est chargé-e de mettre à jour les données de la mensuration officielle.

**Art. 2** c) Subventions

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

---

**Art. 2 let. g (nouvelle)**

(...);

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

**Art. 3** d) Commission d'acquisition des immeubles

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

**Art. 1 al. 2**

<sup>2</sup> Elle est rattachée administrativement à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (ci-après : la Direction).

**Art. 2 al. 1 let. b et d**

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

...

d) 2. *Abrogé.*

3. *Abrogé.*

**Art. 7 al. 1 et 2 let. d**

<sup>1</sup> [La Commission accomplit les tâches que la loi place dans sa compétence, notamment celles que lui confient] la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, (...).

<sup>2</sup> [Dans le cadre de ses attributions] :

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

**Art. 4**

La présente ordonnance entre en vigueur le ...2017.