

1. Avant-propos

2. Partie générale

- I. Rappel historique
- II. Cadre juridique et technique
- III. Obligation de permis
- IV. Procédure
- V. Police des constructions
- VI. Règles de constructions
- VII. Constructions hors de la zone à bâtir

3. Directives: Demandes de permis

- I. Explications
- II. Demande préalable
- III. Procédure ordinaire
- IV. Procédure simplifiée
- V. Exemples

4. Procédure simplifiée

- I. Introduction
- II. Champ d'application
- III. Demande préalable
- IV. Déroulement de la procédure simplifiée
- V. Tableau

5. Schémas de procédure

- I. Procédure ordinaire
- II. Procédure simplifiée

6. Abréviations

POURQUOI CE GUIDE DES CONSTRUCTIONS ?

« Se lancer dans un projet de construction, c'est un véritable parcours du combattant ! ». Tous ceux qui ont un jour tenté l'aventure se sont très certainement, à un moment ou à un autre, fait cette réflexion.

Les impératifs liés aux délais et aux aspects économiques, la complexité du cadre juridique et technique dans le domaine des constructions, sans parler des différents acteurs défendant parfois des intérêts divergents (architectes, ingénieurs, communes, services de l'état, spécialistes techniques, entreprises de construction, voisins, etc.), ce sont autant d'éléments qui font qu'il est parfois difficile, pour un propriétaire, de maîtriser toutes les démarches et de faire face sereinement aux problèmes qui peuvent surgir.

Cela étant dit, il faut pourtant garder à l'esprit que le droit public des constructions offre beaucoup de possibilités aux auteurs de projet et permet aux autorités qui contrôlent les demandes de permis de conserver une certaine flexibilité, afin de trouver des solutions optimales aux problèmes qui se posent, à la satisfaction de tous les intéressés.

Dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau droit cantonal, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010, la DAEC doit fournir les moyens nécessaires pour contribuer à une amélioration de la qualité des dossiers établis mais aussi des prestations des autorités et organes chargés de traiter ces dossiers. L'un des objectifs est d'assurer un traitement efficace des demandes de permis qui tienne compte de l'ensemble des intérêts publics et privés en jeu.

La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) et son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATEC), ainsi que les nouvelles notions définies dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) sont les documents de référence pour l'établissement des projets de construction et le traitement des demandes de permis. Mais les textes légaux doivent nécessairement être accompagnés d'autres documents donnant les informations nécessaires aux partenaires du canton. L'un de ces documents est précisément ce guide des constructions.

Ce guide est destiné à un large public: il se veut une aide pour les particuliers, leurs mandataires, les professionnels de la construction ainsi que pour les communes, les services de l'Etat et les autorités cantonales.

Il vise à rappeler certains principes généraux, à clarifier certaines notions, à apporter des réponses à différentes questions de procédure, tout en donnant aux partenaires des indications sur les modalités de traitement des dossiers. Il a un caractère évolutif et sera donc non seulement mis à jour régulièrement, mais aussi complété selon les besoins par de nouvelles directives et/ou thématiques.

Je suis heureux que le canton de Fribourg dispose enfin d'un guide sur les constructions. Je suis certain que les intéressés y trouveront des informations très utiles en relation avec leur projet ou leur domaine d'activité.

Georges Godel

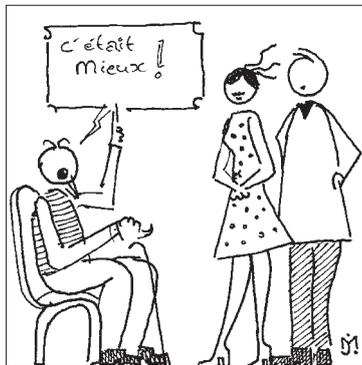
Conseiller d'Etat, Directeur de l'aménagement, de l'environnement et des constructions



- I. Rappel historique
- II. Cadre juridique et technique
- III. Obligation de permis
- IV. Procédure
- V. Police des constructions
- VI. Règles de constructions
- VII. Constructions hors de la zone à bâtir

I. RAPPEL HISTORIQUE

«C'était mieux avant, au temps où il n'y avait pas de règle, pas de loi sur les constructions pour édifier les villes!» C'est ainsi qu'un bon nombre d'administrés s'imaginent les choses.



Cette image usuellement répandue n'est pas conforme à la réalité. En effet, la réglementation est intrinsèquement liée aux groupes humains, aux collectivités et aux états depuis qu'ils existent, de la règle non écrite des sociétés primitives à la règle écrite des sociétés évoluées de la ville, du pays. Les règles de droit ont été édictées notamment pour assurer une bonne entente et une équité entre les individus. S'il y en a davantage aujourd'hui qu'hier, c'est parce que la société est de plus en plus complexe et se développe sur un territoire quasi illimité, compte tenu de la mobilité accrue et généralisée de l'information, des idées, des personnes et des biens.

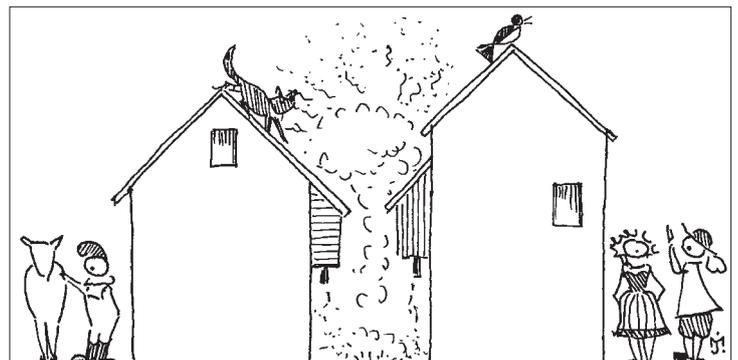
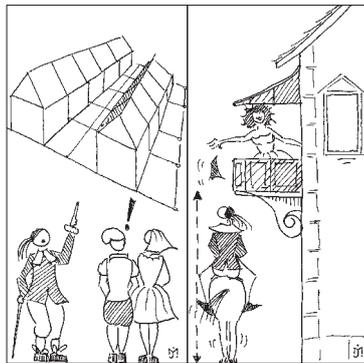
Dès les premières installations humaines, des règles ont été appliquées. Elles avaient pour but principal d'assurer la survie du groupe et des individus. Il n'y a qu'à penser au groupe de nomades organisant son campement pour la nuit.

Les règles ont évolué au fil des temps. On peut cependant trouver des constantes en fonction des buts poursuivis, soit assurer:

- la sécurité contre les prédateurs/envahisseurs/éléments naturels et le feu;
- la sécurité alimentaire;
- la mise à disposition des espaces et constructions nécessaires aux activités du groupe en relation avec son organisation sociale;
- la bonne santé des personnes et des animaux par la création ou la conservation d'un environnement sain répondant aussi aux préoccupations esthétiques.

Pour exemple, les règles de développement interne d'une ville médiévale avaient deux buts principaux: assurer la sécurité contre l'envahisseur, permettre au plus grand nombre de personnes d'y habiter en assurant la sécurité, la salubrité et les espaces nécessaires à toutes les fonctions socio-économico-culturelles de la société (château, habitation et lieu de travail, rues, places, marchés, église).

Parmi les règles appliquées, on peut citer le lotissement en parcelles oblongues (les cheseaux), les alignements obligatoires, la construction en mitoyenneté incluant le choix des matériaux empêchant la propagation du feu, le nombre d'étages, les limites de l'empiètement sur l'espace public (garantissant notamment le passage à cheval), l'évacuation des eaux.



Les fonctions ne faisaient pas l'objet de normes spécifiques. Elles étaient «convenues» c. Les regroupements de certaines activités étaient dictés par l'environnement (utilisation de la rivière comme production d'énergie ou pour le lavage des draps par exemple) ou par l'existence d'un système d'entraide corporatif (rue des bouchers, des orfèvres, des drapiers, etc).

L'édification et le contrôle nécessitaient une obligation de bâtir et d'entretenir conformément aux règles, sous peine de confiscation des biens. S'agissant de la police des constructions, le *Bauordnung* (contrôle des constructions) par îlot était assuré par des «maisonniers».



A retenir

Les normes et les règles en matière de construction sont nécessaires pour assurer au mieux la sécurité, le bien-être et l'harmonie des établissements humains. Ces mesures sont par essence contraignantes; elles sont certes plus nombreuses et complexes aujourd'hui qu'hier, dans la mesure où elles s'appliquent non seulement dans les villes mais aussi à l'ensemble du territoire. Cependant, elles apparaissent moins codifiées et intransigeantes que par le passé.

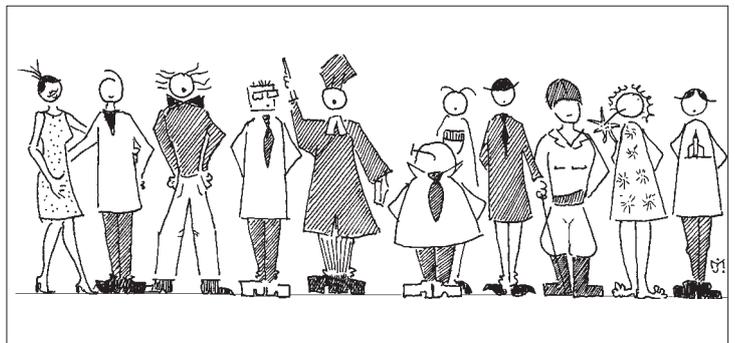


II. CADRE JURIDIQUE ET TECHNIQUE

1. GÉNÉRALITÉS

La réalisation d'une construction fait intervenir un grand nombre d'acteurs concernés, issus de différents milieux et accomplissant des tâches diverses dans un cadre juridique complexe.

Si le maître de l'ouvrage veut faire valoir son droit de propriété pour construire son terrain, les autres acteurs défendent des intérêts différents qui peuvent coïncider avec le sien ou être divergents. Il y a l'architecte, l'ingénieur civil, les employés communaux, les représentants de l'état, les spécialistes techniques (p.ex. géomètres, conservateurs de registre foncier) et juridiques (avocats, notaires), mais aussi les promoteurs, les entreprises de construction, les propriétaires voisins et les associations (opposants potentiels). L'influence de ces acteurs sur la réalisation du projet s'exerce à différents niveaux et leurs activités reposent sur des normes très diverses et souvent complexes. Face à cette multitude d'intervenants et de règles juridiques et autres normes techniques, il peut



parfois devenir difficile pour un maître de l'ouvrage de maîtriser les démarches à accomplir et les problèmes qui apparaissent au fur et à mesure de la réalisation de son projet.

Le cadre légal dans le domaine des constructions est perçu à la fois comme une aide et une entrave: d'un côté, il offre au maître de l'ouvrage les clés pour faire valoir ses droits. De l'autre, le nombre de prescriptions à respecter, la complexité et la durée des procédures, ainsi que les décisions des différents intervenants (privés ou publics) peuvent parfois amener à l'abandon d'un projet.

Dans cette «jungle juridique», il est important d'identifier le champ d'application respectif des différentes normes applicables. La réalisation d'un projet implique en général l'application de règles de droit public (procédure, règles de constructions...) et de droit privé (servitudes et charges foncières, droits de voisinage, contrats); les démarches devront être entreprises auprès d'interlocuteurs/d'intervenants différents (commune, administration cantonale, notaire, co-contractant ou voisin).

A cet égard, il est très fréquent que des voisins interviennent dans le cadre du processus d'autorisation parce qu'ils sont en litige privé avec le requérant ou parce qu'ils considèrent, à tort ou à raison, que le projet est susceptible de porter atteinte à un de leurs droits privés (p.ex. droits de voisinage - art. 684 ss CC - ou droits issus d'une convention privée - contrat de vente, servitude foncière etc). Toutefois, le régime d'autorisation applicable aux constructions et aux installations relève exclusivement du droit public. Dans ce sens, la procédure d'autorisation n'a pas pour objet de régler les litiges relevant du droit privé. Le droit cantonal se contente de réserver ce type de litige (art. 96 ReLATeC),

ce qui signifie que les tiers devront faire valoir leurs droits privés parallèlement à la procédure de permis ou postérieurement à celle-ci, auprès du juge civil.

Ainsi, une règle de droit privé ne saurait à elle seule conduire à un refus d'autorisation. Cela étant dit, les intérêts privés des tiers peuvent être pris en considération dans la pondération des intérêts que doit faire l'autorité compétente avant de prendre sa décision. En outre, il est possible qu'un permis soit valablement délivré, mais que le droit privé (p.ex. servitude de non bâtir, absence d'un droit de passage) empêche le projet d'être réalisé.

2. DROIT DES CONSTRUCTIONS

A. LE DROIT FÉDÉRAL

En vertu de la Constitution fédérale (*art. 3 et 43 Cst.*), le droit des constructions est l'affaire des cantons.

Cependant, il existe quelques règles fondamentales inscrites dans le droit fédéral sur l'aménagement du territoire. Ainsi, le principe de l'autorisation obligatoire de construire pour la création et la transformation de toute construction et installation est fixé dans la *LAT* (*art. 22*). Cette même loi pose le principe de la conformité à l'affectation de la zone en tant que condition pour l'octroi d'une autorisation ordinaire. A cet égard, il faut spécifier que la nature et la destination des zones à bâtir, des zones agricoles, des zones de protection et des zones spéciales sont également définies par le droit fédéral (*art. 14 - 18 LAT*). Cette catégorisation des zones primaires constitue une base pour le type des zones définies par les cantons et au bout du compte, pour le régime d'affectation choisi par les communes et applicable aux terrains situés sur le territoire de celles-ci.

Le droit fédéral fixe aussi les règles pour les constructions projetées ou situées hors zone à bâtir, soit le plus souvent, en zone agricole (*art. 16a s., 24 ss LAT, 34 ss OAT*).

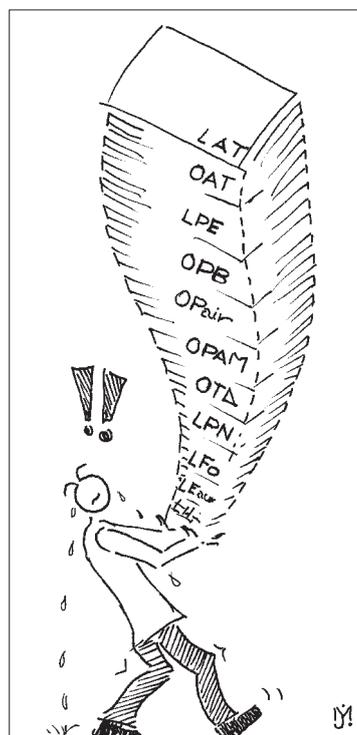
Bien évidemment, il faut également tenir compte des nombreux principes qui ont été formulés par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

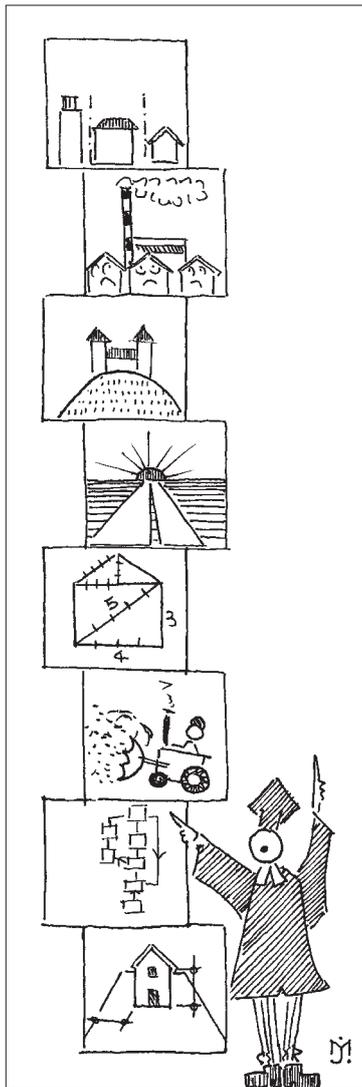
Enfin, il est clair que la législation fédérale spéciale applicable dans d'autres domaines que l'aménagement du territoire et les constructions contient des dispositions qui peuvent s'appliquer à un projet et devront donc être respectées (p.ex. *LPE, OPB, OPair, ORaP, LPN, LFor, LHand*; inventaires fédéraux tels que *IFP, ISOS*; voir aussi VI.7).

B. LE DROIT CANTONAL

Dans le cadre fixé par le droit fédéral, le canton de Fribourg ne peut pas:

- contourner les exigences découlant de la catégorisation des zones faite par la *LAT*;
- restreindre la notion de construction et d'installation soumise à autorisation telle qu'elle est définie par le droit fédéral et la jurisprudence;
- soustraire à l'autorisation de construire la création et la transformation de constructions et d'installations au sens de la *LAT*;
- prévoir des règles moins restrictives que celles du droit fédéral pour les constructions situées hors de la zone à bâtir (zone agricole).





Dans les domaines de sa compétence, le canton de Fribourg reste par contre libre de poser des règles particulières (qui ne correspondent pas forcément aux solutions existant dans d'autres cantons).

Ainsi, la *LATeC* et la *ReLATeC* fixent des règles propres au canton de Fribourg notamment en lien avec:

- le caractère et la destination de différentes catégories de zones d'affectation;
- les bâtiments non conformes dans la zone à bâtir;
- les mesures de protection touchant les terrains ou des objets isolés;
- la réalisation des infrastructures;
- les règles générales et spéciales des constructions (notions de l'*AHC*, clause d'esthétique, stationnement, prescriptions de caractère architectural, report d'indice, etc.);
- des instruments particuliers (permis d'implantation pour un grand projet, autorisation de début anticipé des travaux, autorisation de la Direction pour l'exploitation d'une gravière);
- la procédure (autorités compétentes, déroulement de la procédure, dérogations).

Le canton a également toute latitude pour fixer dans sa législation des valeurs minimales et maximales pour les indices, les distances, les hauteurs, etc.

C. LE DROIT COMMUNAL

Dans le canton de Fribourg, l'aménagement local est de la responsabilité de la commune qui jouit d'une certaine autonomie dans ce domaine. Ainsi, dans les limites posées par le droit fédéral et le droit cantonal, ce sont les communes qui définissent l'affectation des zones sur leur territoire et fixent les prescriptions de construction y relatives dans leur règlement communal d'urbanisme.

Les communes:

- ne peuvent pas définir autrement les notions fixées dans le droit cantonal;
- peuvent fixer des règles plus restrictives que le droit cantonal;
- ne peuvent alléger les règles du droit cantonal que si celui-ci le prévoit (*art. 60 al .3 LATeC*).

Dans certains domaines, les communes jouissent d'une marge de manœuvre pour fixer des prescriptions de constructions, en tenant compte des circonstances locales. On pense surtout aux prescriptions de caractère architectural visant à assurer une harmonisation des constructions dans le site (p.ex. types et pentes de toits, matériaux, teintes, ouvertures, lucarnes, etc.).



Une fois approuvées par le canton, les règles de construction adoptées par la commune sont applicables à toute demande de permis de construire déposée pour un objet prévu sur le territoire communal (sous réserve de l'effet anticipé des plans, cf. IV.7.B).

Exemples

Dans son règlement communal d'urbanisme, une commune ne peut pas dispenser de l'obligation de permis un objet soumis à une telle obligation en vertu du droit fédéral et cantonal.

Elle ne peut pas non plus prévoir une autre façon de calculer la distance à la limite d'un fonds.

En revanche, pour cette même distance, elle peut prévoir une valeur plus élevée que celle qui serait applicable en vertu du droit cantonal.

Pour préserver par exemple le caractère villageois de son centre, une commune peut interdire certaines affectations.

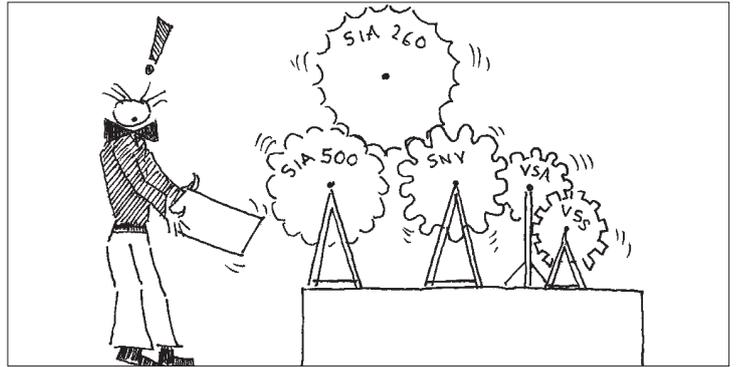
Lorsque l'aménagement d'un secteur de la zone à bâtir nécessite qu'une solution particulière soit trouvée notamment pour assurer une insertion optimale des constructions dans le site ainsi qu'une architecture de qualité, la commune a la possibilité de soumettre ce secteur à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (art. 62 ss LATEC), lequel pourra contenir certaines règles différentes des prescriptions applicables à la zone concernée.

3. NORMES TECHNIQUES

A côté des règles de droit public, il existe tout un éventail de normes techniques édictées dans différents domaines par les associations de professionnels du milieu de la construction, des routes ou de l'environnement. Certaines de ces normes reprennent des règles relatives à la sécurité et à la salubrité qui figuraient à l'origine dans les dispositions légales.

Les normes techniques les plus courantes dans le domaine des constructions sont édictées par:

- la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA);
- l'Association suisse de normalisation (SNV);
- l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA);
- l'Union suisse des professionnels de la route (VSS).



L'application de ces normes vise à ce que tout projet respecte les règles de l'art.

Même si en règle générale, ces normes techniques n'ont pas d'effet juridique propre, les maîtres de l'ouvrage et leurs mandataires doivent les respecter sous peine d'engager leur responsabilité sous l'angle du droit privé ou pénal en cas de problèmes (p.ex. défaut de l'ouvrage, accident, etc.) Toutefois, dans les cas où le droit cantonal leur attribue un caractère obligatoire (art. 127 LATeC, art. 27, 61 al. 1, 67 et 74 ReLATeC), les autorités compétentes et les services de l'Etat doivent s'assurer du respect des normes en question dans le cadre de l'examen des demandes de permis et du contrôle des travaux.



A retenir

La législation en matière d'aménagement et de constructions (contexte dans lequel s'inscrit le présent guide) relève du droit public. Dans le cadre de la procédure de permis de construire, les demandes sont examinées uniquement sous l'angle du droit public applicable et non sous l'angle du droit privé, même si celui-ci est tout aussi important du point de vue du maître de l'ouvrage ou du propriétaire voisin par exemple.

Toute personne qui entend déposer un dossier de permis pour un projet, doit tenir compte des dispositions du droit fédéral, cantonal et communal, applicables dans le domaine des constructions.

Les maîtres d'ouvrage et leurs mandataires doivent également respecter les normes techniques des associations professionnelles.

III.OBLIGATION DE PERMIS

1. PRINCIPE

On dit d'une construction ou d'une installation qu'elle est soumise à l'obligation de permis lorsqu'elle doit suivre une procédure d'autorisation avant de pouvoir être réalisée.

La question traitée sous ce point n'est pas celle de savoir si une personne est en droit de construire ou non. Indépendamment de la question de l'obligation ou de la dispense de permis, il restera toujours à identifier les restrictions au droit de la propriété découlant de la loi, des plans et des règlements communaux, y compris les règlements communaux de police.

Exemple

Ce n'est pas parce qu'une antenne parabolique privée peut être dispensée de l'obligation de permis qu'elle sera forcément admise par une commune.

Si la LAT fixe l'obligation de permis pour la création ou la transformation d'une construction et d'une installation (cf. II.2.a), elle ne définit pas ces deux dernières notions, en laissant cette tâche à la jurisprudence.

La définition des objets soumis à l'obligation de permis retenue dans le droit cantonal (art. 135 LATeC) s'inspire directement de la jurisprudence fédérale qui a précisé à de nombreuses reprises les critères applicables pour déterminer s'il y a obligation de permis ou non.

Il n'est pas toujours aisé de déterminer quels ouvrages doivent faire l'objet d'une autorisation de construire et lesquels en sont dispensés.

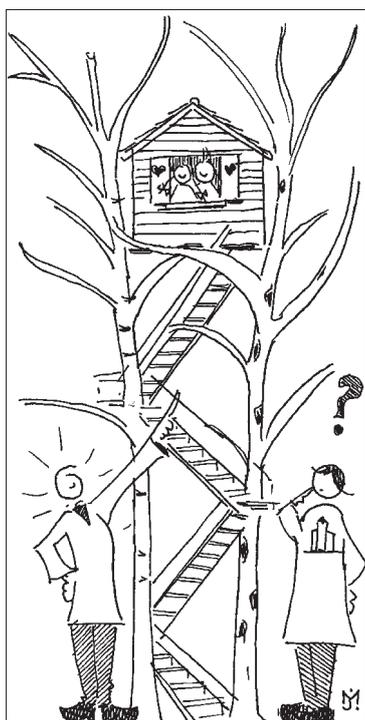
Les constructions et installations nécessitant des travaux, destinées à être permanentes et rattachées au sol sont soumises à l'obligation de permis. Mais cette obligation peut également s'étendre à certaines constructions mobilières, même facilement démontables, ainsi qu'à des changements d'affectation sans travaux. D'un autre côté, certaines constructions de peu d'importance, qui sont pourtant fixées au sol, sont dispensées de permis en vertu du droit cantonal.

Dans ces différents cas de figure, il faut se demander si les incidences spatiales et environnementales de la construction ou de l'installation considérée justifient un contrôle préalable des autorités, tant dans l'intérêt de la collectivité que de celui des voisins. Les critères de l'utilisation de l'ouvrage en question et l'emplacement de celui-ci sont déterminants dans cette appréciation.

Ci-après quelques cas spéciaux - non exhaustifs - d'objets soumis à obligation de permis:

- Une piste d'atterrissage pour des engins modélisés;
- Un rûcher;
- Le support d'une réclame;
- L'installation d'une terrasse de restaurant en plein air.

Etant donné la multitude d'objets, il n'est pas toujours aisé de déterminer si un ouvrage est soumis ou non à l'obligation de permis et, si oui, quelle procédure doit être suivie. En cas de doute, il convient de s'adresser au SeCA ou au préfet.



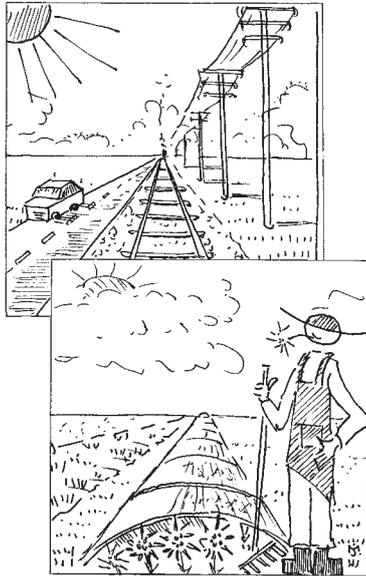
- Constructions de peu d'importance (cabanons de jardin, petites piscines, biotopes privés).

3. OBJETS DISPENSÉS DE L'OBLIGATION DE PERMIS

Deux catégories d'objets sont concernées:

- Les constructions et installations régies par une procédure spéciale prévue par le droit fédéral (p.ex. installations ferroviaires, lignes à haute tension, constructions militaires) ou cantonal (p.ex. objets soumis à la loi sur les routes).
- Les objets non soumis à l'obligation de permis en vertu de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (*art. 87 ReLATeC*). Il s'agit d'objets de peu d'importance qui n'ont pas d'influence sur le régime d'affectation du sol et qui n'ont pas d'incidence sur leur environnement. Etant donné qu'ils ne sont en principe pas de nature à porter atteinte à un intérêt public, ils n'appellent pas un contrôle de la part de la collectivité et des voisins.

Par ailleurs, sont également dispensés de l'obligation de permis les installations provisoires destinées à des manifestations temporaires telles qu'exposition, fêtes, etc. Elles peuvent toutefois être soumises à d'autres prescriptions (autorisation de police, patente, etc.).



A retenir

Tout projet de construction et d'installation est soumis à l'obligation de permis, à l'exception des objets dispensés de cette obligation par le droit cantonal.

Le projet fait l'objet d'une demande qui suit une procédure spécifique en vue de l'obtention de l'autorisation de la part de l'autorité compétente.

En cas de doute sur la question de l'obligation de permis, il convient de s'adresser au SeCA ou au préfet.

IV. PROCÉDURE

1. BUT DE LA PROCÉDURE D'AUTORISATION

Le permis de construire (ou de démolir) est un acte administratif qui vise à soumettre un projet de construction, de transformation, de rénovation (ou de démolition) à un contrôle opéré dans une procédure d'autorisation. Il s'agit de s'assurer que le projet est conforme au droit public (lois, plans et règlements) et qu'il pourra être réalisé du point de vue de la police des constructions, dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'intérêt public.

La procédure d'autorisation vise aussi à ce que les intéressés, notamment les voisins, soient informés de la demande de permis afin qu'ils puissent être entendus par l'autorité et faire valoir leurs droits. La mise à l'enquête du projet permet d'assurer cette participation et le respect de ces droits.

Le requérant dont le dossier est considéré comme conforme à l'ordre juridique a le droit d'obtenir un permis.



Une fois le permis octroyé définitivement, le requérant est au bénéfice d'un droit. Sous réserve du droit privé, il a l'assurance qu'il peut commencer les travaux et réaliser son projet, tout en respectant les éventuelles conditions qui ont été fixées dans l'autorisation.

L'exigence du permis sert donc à la fois les intérêts des administrés et ceux des collectivités publiques.

2. PRÉPARATION DU DOSSIER

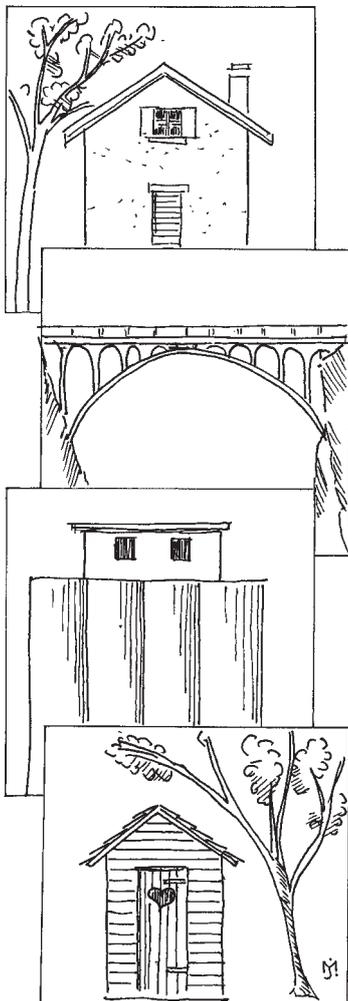
A. QUALIFICATION POUR DÉPOSER DES DOSSIERS

La question de la qualification pour déposer des dossiers de demande de permis n'est pas réglée de manière uniforme en Suisse. Certains cantons ne posent pas d'exigence particulière concernant la personne qui est habilitée à déposer un dossier; bien entendu, cela ne signifie pas qu'ils n'ont pas d'exigences relatives à la qualité minimale des dossiers.

Dans le canton de Fribourg, le droit cantonal exige que les dossiers de permis de construire soient déposés par des personnes dites «qualifiées», selon les catégories suivantes:

(cf. art. 8 LATeC et ó s. RelATeC).

- ouvrages du bâtiment;
- ouvrages du génie civil;
- autres ouvrages qui n'entrent pas dans les deux premières catégories (p.ex. silos à grain): entreprises spécialisées;
- constructions de minime importance (soumis à la procédure simplifiée): autres personnes



Pour les deux premières catégories, c'est-à-dire les ouvrages du bâtiment et ceux du génie civil, le droit cantonal ne reconnaît une qualification qu'aux personnes inscrites au registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens.

Nota bene

Le droit cantonal exige notamment que l'auteur du projet (c'est-à-dire la personne dont la qualité pour déposer des dossiers est reconnue) signe la demande de permis et les plans. Ce faisant, l'auteur du projet engage sa responsabilité, mais il devient aussi, l'interlocuteur privilégié dans le cadre des relations entre l'administration communale/cantonale et le requérant.

Voir site Internet du REG Suisse
<http://www.reg.ch>



B. CONTENU DES DEMANDES DE PERMIS

Le contenu minimum des dossiers est fixé par les directives de la DAEC.

L'application de ces directives est obligatoire.

Pour le bon déroulement de la procédure d'autorisation, il est important que le requérant, par l'intermédiaire de l'architecte ou de l'ingénieur qu'il a mandaté, remette à l'autorité compétente un dossier complet, conforme aux directives de la DAEC. En cas de doute, de question, il convient de prendre contact assez tôt avec la commune et/ou, selon les questions, avec le SeCA ou les services compétents.

Voir Chap. 3.

De nombreux projets présentent des particularités qui ont des conséquences sur la composition du dossier qui sera mis à l'enquête. Ces particularités peuvent être identifiées dès la préparation du dossier; les services de l'Etat sont à disposition pour éclaircir certains aspects techniques en lien avec leur domaine de compétence ou des questions de procédure.

La demande préalable (cf. 3. II.) permet d'identifier ces aspects.

Si toutefois un requérant ne souhaite pas passer par une telle demande, il ne doit pas omettre de se poser certaines questions fondamentales lors de la constitution de son dossier avec son mandataire. Cela lui permettra de consolider son dossier et d'éviter un rallongement subséquent de la procédure de permis (p.ex. en raison d'une étude de bruit complémentaire demandée par le SEEn).

Exemples

- *Le projet est-il hors zone à bâtir?*

Si tel est le cas, le droit fédéral est applicable et, s'agissant d'une législation complexe, une demande de renseignement préalable auprès du SeCA peut s'avérer utile. Par exemple, en vue de la transformation d'un bâtiment non conforme à la zone agricole (voir VII.4.E), le requérant devra rechercher si la construction existante est déjà au bénéfice d'autorisations octroyées par le passé. Il devra aussi établir et fournir un relevé de l'état existant du bâtiment.

- *Le projet nécessite-t-il une demande de dérogation?*

Si tel est le cas, le dossier doit contenir une motivation sur ce point et l'avis de mise à l'enquête doit mentionner la disposition sur laquelle porte la demande de dérogation.

- *Le dossier présente-t-il plusieurs éléments qui doivent être mis à l'enquête simultanément?*

On pense notamment à une demande de permis pour un ouvrage qui nécessite un défrichage ou une étude d'impact sur l'environnement.



- *Le projet est-il soumis à une étude d'impact sur l'environnement ou à une notice d'impact?*

Si tel est le cas, le cahier des charges de cette étude ou le contenu de cette notice doit être élaboré avec le SEn.

3. DEMANDE PRÉALABLE

La demande préalable a pour but de renseigner le requérant sur la faisabilité de son projet et sur les exigences qu'il devra encore respecter pour obtenir l'autorisation de construire. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une procédure, puisqu'elle ne peut pas faire l'objet de contestation par des tiers et qu'elle n'aboutit pas à une décision.

En principe, la demande préalable n'est pas obligatoire pour les dossiers de permis, à moins que la réglementation communale ne prescrive le contraire (ce qui peut être le cas pour les projets de construction hors de la zone à bâtir ou pour des travaux dans un site protégé ou sur un bâtiment protégé; voir aussi l'exception de l'*art. 88 al. 3 ReLATeC*).

La demande préalable permet d'obtenir l'avis de la commune et l'avis technique des services de l'état concernés sur un projet; les services ont ainsi l'occasion d'indiquer les compléments et/ou les modifications qui devront être apportés au projet afin que le traitement de celui-ci soit facilité dans le cadre de la procédure d'autorisation proprement dite.

Quel que soit l'avis donné par les autorités et les services sur la demande préalable, le déroulement et les résultats de la procédure resteront toujours réservés. Un avis favorable donné par les services de l'Etat sur une demande préalable ne donne au requérant pas de garantie quant à l'octroi du permis de construire. Il se peut en effet que, malgré l'examen correct fait par les services, le projet soit contesté par un opposant lors de la mise à l'enquête, avec comme conséquence possible, la nécessité de modifier sa demande, voire le refus du permis.

Néanmoins, dans la grande majorité des cas, la demande préalable permet de résoudre les problèmes avant la mise à l'enquête et, en tout cas, de s'éviter des mauvaises surprises dans le cadre de la procédure d'autorisation.

La demande préalable est gratuite; mais les communes peuvent percevoir des émoluments sur la base de leur règlement en la matière.

4. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de permis de construire est régie exclusivement par la *LATeC* et le *ReLATeC*. Dans ce domaine, les communes ne peuvent pas appliquer des règles particulières. Il s'agit de garantir une sécurité juridique, de protéger la confiance de l'administré dans ses relations avec les autorités et d'assurer une égalité de traitement dans le cadre des différentes phases du processus d'autorisation.

Le droit cantonal distingue la procédure ordinaire de la procédure simplifiée (*art. 139 ss LATeC, 89 ss ReLATeC*).

Pour les objets dits «de minime importance» (p.ex. cabane de jardin, couvert à voitures, piscine privée, clapier), la procédure simplifiée permet de renoncer à certaines exigences formelles de la procédure ordinaire. Il appartient à l'autorité communale d'examiner si un projet peut bénéficier de la procédure simplifiée. Mais s'il existe des doutes sur la possibilité de suivre une telle procédure, il est préférable que l'autorité communale prenne

contact avec le préfet (éventuellement avec le SeCA).

Il est conseillé au requérant de prendre contact au préalable avec l'autorité communale pour savoir si la procédure simplifiée peut être envisagée.

Voir aussi chap.4. V. Tableau



5. PROCÉDURE ORDINAIRE

A. EN GÉNÉRAL

La procédure ordinaire est, comme son nom l'indique, celle qui s'applique pour la très grande majorité des objets soumis à l'obligation de permis. Elle implique notamment:

- une transmission systématique du dossier de la demande par la commune au SeCA;
- une consultation complète des services de l'Etat concernés par la demande;
- un préavis de synthèse du SeCA se prononçant sur l'admissibilité du projet au vu des exigences légales et préparant la pondération des intérêts à l'intention du préfet.

B. DÉROULEMENT

Il est renvoyé au schéma de la procédure ordinaire de permis (voir chap. 5).

b.1. Contrôle par la commune

La commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires.

La commune a la possibilité d'aviser le requérant de certains éléments qui pourraient avoir des conséquences pour le traitement du dossier, de lui demander de corriger les erreurs figurant dans son dossier ou d'apporter les compléments nécessaires, voire à certaines conditions, de considérer la demande comme retirée (*art. 90 ReLATeC*).

b.2. Mise à l'enquête

La mise à l'enquête permet aux tiers, concernés par la juste application des normes édictées dans leur intérêt, de prendre connaissance du projet et d'intervenir avant que la décision ne soit prise par l'autorité compétente. C'est une modalité du droit d'être entendu.

Il appartient à la commune d'assurer la publication de la demande dans la Feuille officielle (*art. 140 LATeC, 92 ReLATeC*).

Il est important que le libellé de l'avis d'enquête dans la Feuille officielle soit clair, complet et exact par rapport aux renseignements qui doivent être donnés (désignation du projet, lieu-dit, coordonnées cartographiques, indication formelle d'un rapport d'impact le cas échéant). L'absence d'une information essentielle ou l'inexactitude d'une indication constitue un vice de forme qu'il conviendra - selon les circonstances - de réparer, éventuellement, par une nouvelle mise à l'enquête remplaçant la précédente.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier complet de la demande doit pouvoir être consulté par toute personne qui le désire.

En règle générale, le délai d'enquête est de quatorze jours. Le droit cantonal prévoit les cas dans lesquels le délai doit être porté à trente jours (*art. 3 al. 2 ReLATeC*). En ce qui concerne la façon de calculer les délais il est renvoyé au *CPJA*.



Celui qui souhaite s'opposer au projet doit le faire au cours de l'enquête, sans quoi l'autorité n'examinera pas le contenu de son opposition. L'acte d'opposition doit être présenté par écrit, motivé et signé.



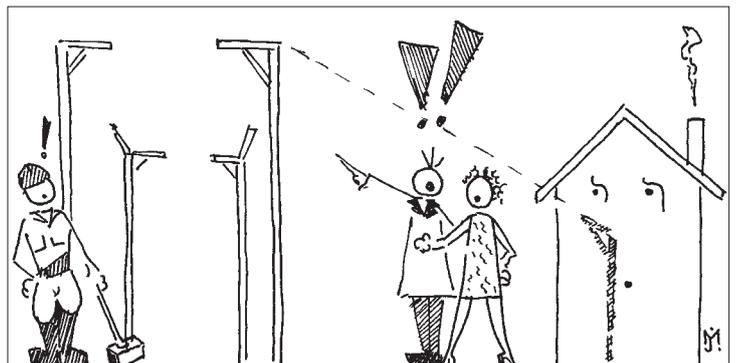
Nota bene

La commune ne peut pas refuser de mettre à l'enquête un projet qui lui est soumis, sauf si le dossier est manifestement incomplet et qu'il est impossible de se faire une idée exacte du projet en question. Tout requérant peut exiger une mise à l'enquête en vue d'obtenir une décision sur sa demande, même s'il a de bonnes raisons de présumer qu'il se heurtera à un refus. Si toutefois une commune refuse pour des raisons particulières (p.ex. politiques) de mettre un dossier à l'enquête, elle devra rendre une décision motivée à ce sujet en donnant la possibilité au destinataire de recourir contre cette décision auprès du préfet (art. 153 LCo).

b.3. Pose des gabarits

Le terme de «gabarits» désigne ici les signes (perches, ballons, etc.) qui indiquent les profils d'une construction projetée faisant l'objet d'une demande de permis.

La pose des gabarits indiquant les profils de la construction est une condition essentielle de la validité de la publication de la demande de permis de construire. Elle est obligatoire (sauf exception prévue par l'art. 91 al. 3 ReLATeC). Les gabarits doivent permettre à toute personne qui pourrait être lésée dans ses intérêts et droits par une construction, de s'informer avec précision sur l'importance du projet et sur ses effets possibles, et de faire valoir d'éventuelles objections. Il n'est pas nécessaire que chaque partie du bâtiment soit représentée: le voisin doit consulter les plans mis à l'enquête s'il veut connaître le projet avec précision. Mais il faut une indication suffisante des éléments qui sont susceptibles de toucher le droit des tiers. Le voisin doit pouvoir compter sur cette indication; si elle est insuffisante, on ne pourra pas lui reprocher de ne pas avoir consulté les plans.



Bien entendu, la pose des gabarits doit être contrôlée au plus tard au début de l'enquête. Les gabarits ne peuvent pas être enlevés avant l'octroi du permis de construire, sauf autorisation du préfet.

b.4. Préavis communal

La demande de permis est préavisée par la commission locale du feu (art. 7 de la loi du 12 novembre sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels) et par le conseil communal; si le préavis de celui-ci est négatif, il doit être motivé. Pour toute demande de permis déposée dans le cadre de la procédure ordinaire alors qu'un plan et/ou un règlement a été mis à l'enquête, la commune doit explicitement se prononcer

dans son préavis sur l'effet anticipé des plans (art. 91 al. 2 LATeC; voir IV .7. B). Si nécessaire, elle doit motiver sa prise de position sur cette question.

Nota bene

Dans la mesure où la loi lui donne la compétence de préavisier les demandes, une commune ne peut pas faire opposition contre un projet déposé sur son propre territoire (à moins qu'elle agisse en tant que propriétaire du terrain voisin). En revanche, elle pourra faire valoir ses droits en recourant contre la décision du préfet sur la demande de permis.



Si un projet est prévu dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un PAD, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut, d'office ou sur requête, suspendre la procédure de permis. La suspension de la procédure ne peut excéder 2 ans (art. 91 al. 2 et 3 LATeC).

6. PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

Dans cette procédure, il n'est pas nécessaire de respecter toutes les exigences formelles de la procédure ordinaire. Ainsi, la commune pourra renoncer à demander la production de certaines pièces (p.ex. certains plans du projet) et ne sera, par exemple, pas obligée de faire une circulation du dossier auprès de tous les services de l'État habituellement consultés (possibilité de ne consulter p. ex. que le SEn, le SBC ou l'Inspection du feu, voire aucun service si la situation et la nature du projet ne le demande pas).

Voir chap.4.

Par rapport à la procédure ordinaire, il s'agit de pouvoir permettre au requérant de suivre une procédure en principe plus rapide et moins coûteuse, donc adaptée à l'objet de moindre importance soumis à une autorisation.

L'autorité de décision est la commune. Malgré la simplicité de la procédure, elle doit tout de même:

- informer les voisins (enquête publique ou restreinte) afin que ceux-ci puissent faire valoir leurs droits;
- consulter le/les service(s) de l'État si la situation ou la nature du projet l'exigent (p.ex. consultation du SBC en cas d'intervention de peu d'importance sur un bâtiment protégé);
- demander systématiquement l'autorisation spéciale de la DAEC lorsque le projet se situe hors de la zone à bâtir (art. 136 LATeC);
- motiver sa décision sur les éventuelles oppositions, en se prononçant, même sommairement, sur les principaux griefs invoqués.

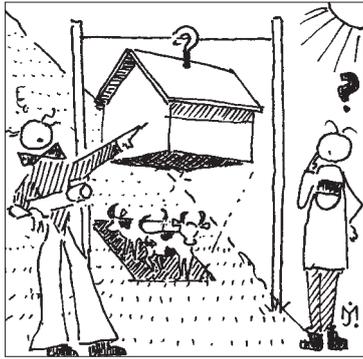


Les projets soumis à la procédure simplifiée peuvent être dispensés d'une enquête publiée dans la Feuille officielle. Dans ce cas, les intéressés sont avisés par lettre recommandée. Lorsqu'il est difficile de déterminer le cercle des intéressés, notamment en raison de la nature et des effets de la construction ou installation projetée (rucher, poulailler, chenil, etc.), il est préférable de procéder à une mise à l'enquête publique.

Pour le déroulement de cette procédure, il est renvoyé au schéma de la procédure simplifiée (voir chap. 5).

7. QUESTIONS PARTICULIÈRES

A. DÉROGATIONS



La loi permet d'assouplir les exigences de la réglementation cantonale ou communale lorsque, dans un cas particulier, son application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts du propriétaire, sans que l'intérêt général ou celui des voisins le justifie.

En présence d'une demande de dérogation, les différents intérêts en jeu doivent être soigneusement mis en balance.

La délivrance d'une dérogation ne se justifie qu'en présence d'une situation spéciale et d'un intérêt objectif, sans quoi le régime ordinaire serait quasiment saboté. Des considérations économiques ne justifient pas automatiquement une dérogation. La dérogation n'a pas non plus pour but de procurer au constructeur une solution idéale, de favoriser une utilisation intensive et optimale des bâtiments ou d'éviter des dispositions peu satisfaisantes.

On peut citer comme motifs possibles pour une dérogation:

- l'application des normes légales conduisant à un résultat inadéquat par rapport à la topographie du terrain;
- l'application des normes conduisant à la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux.

Nota bene

La commune avise par lettre recommandée les voisins concernés qui disposent d'un délai de 14 jours pour se déterminer sur la demande de dérogation et formuler une éventuelle demande d'indemnité. Le voisin qui estime que la demande de dérogation est de nature à causer un préjudice à sa propriété peut éventuellement ouvrir une action devant le juge de l'expropriation.



B. EFFET ANTICIPÉ DES PLANS

L'effet anticipé des plans et règlements est une conséquence juridique de leur mise à l'enquête (art. 91 LATeC).

La règle est l'interdiction d'ériger des constructions ou installations sur des terrains compris dans le périmètre des plans qui ont été mis à l'enquête publique, mais pas encore approuvés par l'autorité compétente (en l'occurrence la DAEC). Cette règle vise à assurer une sécurité du droit: il s'agit d'éviter qu'un propriétaire engage des frais pour un projet alors que la réalisation de celui-ci n'est pas encore confirmée, mais surtout, que des constructions illégales soient réalisées, mettant en péril la mise en œuvre du régime ordinaire.

Le droit cantonal permet exceptionnellement que des permis soient délivrés pour des constructions conformes aux plans et règlements mis à l'enquête publique mais non encore approuvés, moyennant le respect de certaines conditions ainsi qu'une appréciation circonstanciée de la commune et du SeCA.

C. COORDINATION DES PROCÉDURES

Le principe de coordination est inscrit dans le droit fédéral et cantonal (art. 25a LAT, art. 7 LATeC, 1 ss ReLATeC).

Il a été instauré pour résoudre les problèmes créés par les procédures complexes. Une procédure est complexe lorsque la réalisation d'un projet nécessite plusieurs décisions, simultanées ou successives (réalisation par étapes), ou lorsqu'il implique plusieurs constructions ou installations distinctes dont l'une est nécessaire au fonctionnement des autres.

Exemples

- *centre commercial soumis à une étude d'impact sur l'environnement;*
- *ouverture d'une gravière nécessitant le dépôt simultané du dossier de mise en zone et de la demande de permis.*

Le principe regroupe la coordination dite «matérielle» et la coordination dite «formelle».

- La coordination matérielle répond à la nécessité d'éviter les décisions contradictoires d'une part, et de déterminer les priorités parmi les différents intérêts en présence, d'autre part.
- La coordination formelle concerne les aspects de procédure. Il s'agit de faire en sorte que le traitement d'un projet complexe soit le plus fluide et le plus rapide possible (en évitant notamment de répéter inutilement certaines phases de la procédure ou de fixer tardivement des exigences). Une coordination formelle permet aussi aux requérants et aux opposants d'avoir une vue d'ensemble des différentes procédures en cours. Cela leur facilite le suivi du dossier et leur donne la possibilité, en cas de problème, de faire valoir leurs droits en toute connaissance de cause.



Plus précisément, les objectifs de la coordination des procédures sont les suivants:

- donner aux intéressés une information complète et claire du projet dans son ensemble et des éléments du dossier;
- assurer la prise en compte de tous les aspects liés à un dossier soumis à une procédure complexe et permettre une meilleure identification et anticipation des problèmes liés à l'application concurrente de plusieurs législations spéciales;
- confronter les prises de position divergentes;
- permettre une pesée complète des intérêts en présence (p.ex. l'intérêt privé d'un agriculteur qui souhaite construire une porcherie en zone agricole, non loin d'un quartier de villas, l'intérêt privé des habitants à ne pas subir les nuisances olfactives et l'intérêt public de la protection du paysage).
- assurer un traitement efficace des dossiers en évitant la duplication des procédures et la répétition inutiles d'interventions et de mesures;
- permettre au requérant d'avoir un suivi clair du traitement de son dossier;
- ouvrir une voie de recours unique contre les différentes décisions prises dans le cadre de la procédure.



Nota bene

Pour obtenir l'autorisation d'exploiter des matériaux (p.ex. graviers), il faut à la fois engager en parallèle une procédure de modification du plan d'aménagement local et déposer une demande de permis de construire. Ces deux volets du dossier doivent être mis à l'enquête simultanément, pour une durée de 30 jours. Le principe de coordination entre les procédures de permis et de modification du PAL est essentiel, dans la mesure où les différents objets sont interdépendants.

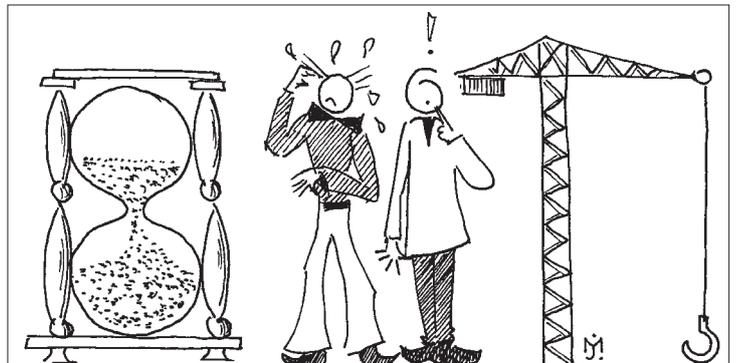
D. EFFETS ET LA PORTÉE DU PERMIS

Les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire. A défaut, celui-ci est périmé. La notion de début des travaux est déterminante dans l'appréciation de la question de la validité d'un permis (art. 145 LATeC et 100 ReLATeC).

On considère que les travaux ont débutés si le maître de l'ouvrage a engagé des frais conséquents pour le commencement de ces travaux, montrant ainsi qu'il a réellement la volonté de réaliser son projet.

Deux prolongations peuvent être demandées auprès de l'autorité de décision, moyennant le dépôt d'une demande justifiée avant l'échéance du permis.

On relève encore que si le permis vise plusieurs constructions distinctes qui forment néanmoins un tout (villa et garage séparé par exemple), le commencement des travaux de l'une exclut que le permis perde sa validité pour l'autre, à condition que l'on puisse considérer que les travaux ont effectivement débuté.



Nota bene

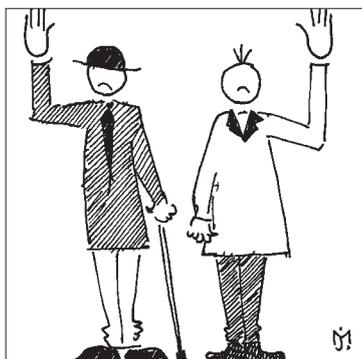
Dans les cas où les travaux ne sont pas poursuivis jusqu'à exécution complète de la construction, la commune peut éventuellement imposer au propriétaire de prendre les mesures nécessaires pour garantir la salubrité, la sécurité des usagers ou la protection des biens culturels ou naturels (art. 170 LATeC).

E. EFFETS DES RECOURS

Les effets des recours contre les décisions rendues par les autorités sont réglés principalement, au niveau cantonal, par le CPJA. La législation spéciale peut prévoir des règles particulières.

En principe, tout recours a un effet suspensif. Cela signifie que le bénéficiaire des droits découlant de la décision ne peut pas en faire usage avant que la décision en question soit confirmée et qu'elle ne puisse plus être contestée.

Toutefois, l'article 140 al.5 LATeC prévoit que les recours contre les décisions sur les demandes de permis ne sont pas munis de l'effet suspensif. En d'autres termes, le bénéficiaire d'un permis



faisant l'objet d'un recours peut débiter les travaux sans violer le droit. Cela n'empêche pas l'autorité qui serait saisie d'une demande par une partie adverse de redonner au recours l'effet suspensif si des intérêts publics ou privés l'exigent.

Nota bene

Le bénéficiaire d'un permis de démolir devra toutefois attendre l'expiration du délai de recours pour débiter les travaux de démolition si le projet a fait l'objet d'une opposition ou d'un préavis défavorable de la commune ou du Service des biens culturels (cf. art. 150 al. 3 LATeC).



F. ÉMOLUMENTS ET LES FRAIS DE PROCÉDURE

L'émolument est la contrepartie financière dont doit s'acquitter le requérant pour les prestations fournies par la commune ou l'État dans le cadre du traitement d'un dossier le concernant.

Dans le cadre de la procédure de permis, le requérant est tenu de s'acquitter des émoluments de l'État et des communes même si l'autorisation est refusée ou s'il retire son dossier au terme de la procédure.

Par ailleurs, la personne qui fait recours contre une décision sans obtenir gain de cause est tenue de prendre à sa charge des frais de procédure.

Les émoluments communaux ainsi que les différentes taxes (contribution de remplacement pour les places de parc, eau potable, évacuation des eaux usées etc.) doivent faire l'objet d'une décision communale séparée fondée sur la réglementation communale ad hoc.

G. DROIT D'ÊTRE ENTENDU

En général

Toute personne a le droit d'être entendue avant qu'une décision qui la touche ne soit prise. Mais ce droit ne s'exerce pas au même moment pour toutes les parties à la procédure, ni pour les mêmes raisons.

Dans le cadre de la procédure de permis, les séances de conciliation ne sont pas obligatoires. Si l'autorité de décision entend rejeter une opposition sur la base d'éléments déterminants qui n'étaient pas connus au moment de l'enquête publique, elle doit entendre l'opposant avant de statuer. De même, s'il apparaît que le permis est sur le point d'être refusé pour des motifs qui ne pouvaient être connus au moment de la mise à l'enquête (p.ex. préavis négatif d'un service), l'autorité compétente pour rendre la décision doit entendre le requérant avant de rendre sa décision. Le droit d'être entendu peut également s'exercer par écrit.

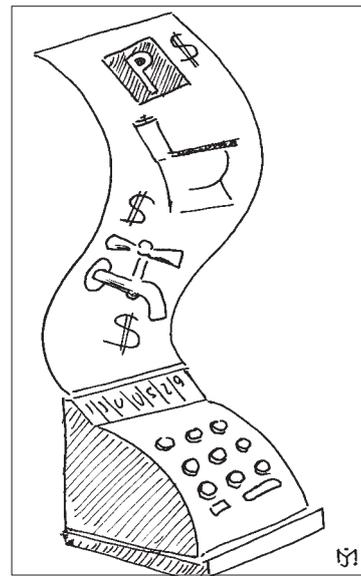
La violation de ce droit peut constituer un motif suffisant pour annuler une décision, même si, par exemple, cette décision est justifiée et ne pourrait pas être contestée sous l'angle de sa conformité aux lois, plans et règlements.

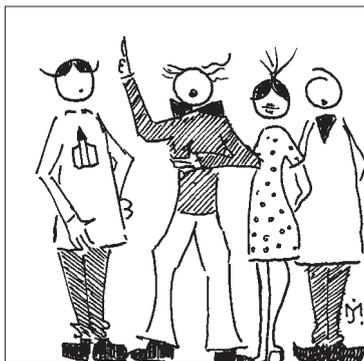
Droit de consulter le dossier

Le droit de consulter le dossier est un élément du droit d'être entendu reconnu à chacun et donc garanti.

Dans tous ces cas, le droit d'être informé n'est pas absolu et peut être limité en raison d'un intérêt prépondérant.

Dans le cadre de la demande préalable, le requérant a le droit d'être informé (accès au dossier, connaissance des préavis, etc.), ce qui n'est pas le cas du tiers. Dans le cadre de la procédure d'autorisation, le requérant et l'opposant (p.ex. un voisin ou une





association) ont le droit d'être informés (accès au dossier, aux positions des organes consultés, etc.), cela au fur et à mesure de l'avancement de la procédure (art. 63 al. 2 CPJA).

Le droit de consulter des pièces s'étend à celles qui intéressent directement la cause; n'est pas admise en revanche la consultation de tous documents internes tels que renseignements, notes et rapports internes émanant de l'administration. Cette restriction a pour but d'éviter que soit rendu public tout ce qui a pu servir à forger l'opinion de l'administration telle qu'elle s'exprime dans les documents décisifs et dans les décisions prises.

Pour le surplus, il est renvoyé au CPJA ainsi qu'à la LInf.

Nota bene

Le droit de consulter le dossier peut être exercé non seulement au cours d'une procédure, mais aussi de manière indépendante, hors de toute procédure, par exemple pour consulter un dossier archivé.

A retenir

La procédure d'autorisation a pour but de vérifier la conformité d'un projet de construction au droit public et de permettre aux tiers intéressés de consulter le dossier, d'être entendu et de faire valoir leurs droits. Dans le canton de Fribourg, les dossiers de permis pour des ouvrages du bâtiment et du génie civil doivent être déposés par des personnes dont la qualification est reconnue par le droit cantonal. Le contenu minimum des dossiers de demandes de permis est fixé par les directives de la DAEC.

La demande préalable est une aide offerte au requérant et à son mandataire pour apprécier les chances de «succès» de son projet et préparer le dossier de mise à l'enquête.

Dans la procédure ordinaire, l'autorité de décision est le préfet. Dans la procédure simplifiée, l'autorité de décision est la commune. Le droit cantonal fixe le déroulement de la procédure ordinaire - applicable pour la majorité des objets - et de la procédure simplifiée (notamment mise à l'enquête, consultation des services, demande de dérogation, coordination des procédures, recours, etc.).

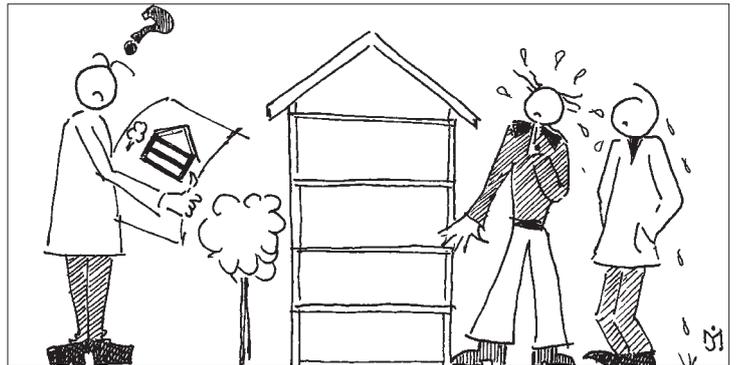
V. POLICE DES CONSTRUCTIONS

1. EN GÉNÉRAL

Le terme de «police des constructions» peut être compris de différentes manières. Dans un sens large, il couvre l'ensemble des règles de droit public applicables au domaine de la construction. Dans la législation cantonale, ce terme est utilisé dans un sens plus restrictif puisqu'il désigne spécifiquement le domaine de contrôle et d'intervention des autorités dans le domaine des constructions, en dehors du cadre de la procédure de permis. La notion de «police des constructions» au sens du droit cantonal comprend diverses mesures.

Il s'agit en particulier:

- de la surveillance par les autorités des travaux effectués afin de s'assurer qu'ils sont conformes au droit (et, cas échéant, de reconnaître officiellement qu'ils le sont);
- de l'intervention des autorités en cas de constructions illégales afin de clarifier la situation et de prendre les mesures qui s'imposent;
- des autres mesures qui peuvent être prises par les autorités pour assurer la protection d'intérêts publics (ordre public, sécurité, santé, suppression des nuisances, etc.).



La procédure de permis ne permet pas à elle seule de garantir le respect du droit. Des contrôles officiels sont nécessaires afin que, d'une part, seuls les projets autorisés soient réalisés, et que, d'autre part, ils soient conformes à l'autorisation de construire et aux conditions qui l'accompagnent.

Les autorités de police sont les communes et les préfets, compétents pour délivrer les permis.

Les services de l'État ont également une tâche de surveillance: s'ils constatent une violation du droit (p.ex. non respect des conditions qu'ils ont posées au moment du permis), ils doivent intervenir auprès de la commune ou du préfet afin que les mesures adaptées soient prises et que la situation puisse être régularisée.

Cela étant dit, il est clair que les voisins ont toujours la faculté de signaler d'éventuelles violations du droit auprès des autorités de police compétentes.

2. CONTRÔLE DES TRAVAUX

Le contrôle des travaux consiste à comparer les travaux effectués sur le terrain avec le permis dont bénéficie la personne qui a construit, en particulier sur la base des plans autorisés. Il s'agit notamment de vérifier que les conditions du permis

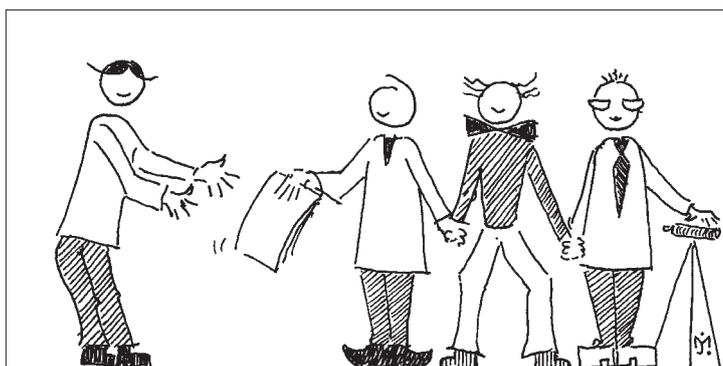
sont respectées, de vérifier l'avancement des travaux, afin de garantir la sécurité et la santé des futurs occupants, et que les équipements nécessaires sont réalisés dans le respect du droit de l'environnement et des normes techniques.

Le contrôle des travaux est de la responsabilité de la commune. Celle-ci peut également demander la collaboration des organes et services de l'Etat, et éventuellement s'assurer le concours d'un tiers qualifié.

Les contrôles effectués par les autorités ne libèrent d'aucune manière le maître de l'ouvrage ou ses mandataires de leur responsabilité (art. 109 ss ReLATEC).

3. CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ET PERMIS D'OCCUPER

Une fois les travaux achevés, le propriétaire atteste que la construction est conforme aux plans et aux conditions relatives au permis qui a été octroyé. Ce faisant, il engage sa propre responsabilité en tant que maître de l'ouvrage. Le certificat de conformité doit être établi par le propriétaire avec le concours de l'auteur du projet ou d'une autre personne qualifiée. Le certificat est accompagné d'une déclaration du géomètre.



Pour certains types de construction, le seul octroi du permis ne suffit pas encore pour que son bénéficiaire puisse faire usage de l'ouvrage dès qu'il l'a construit. Par exemple, les locaux destinés au séjour ou à l'accueil de personnes dans un bâtiment neuf, ne peuvent être occupés avant l'octroi d'un permis spécial délivré par la commune. Il s'agit de s'assurer par un contrôle final que les locaux en question garantissent la sécurité et la santé du public et des occupants du bâtiment réalisé. Les travaux, entièrement achevés, doivent être conformes aux prescriptions légales ainsi qu'aux conditions du permis. Le permis d'occuper ne peut être octroyé que si le certificat de conformité a été établi.

Nota bene

Le permis d'occuper peut être délivré de façon provisoire moyennant le respect de certaines conditions prévues par la loi (art. 168 al. 2 LATEC).

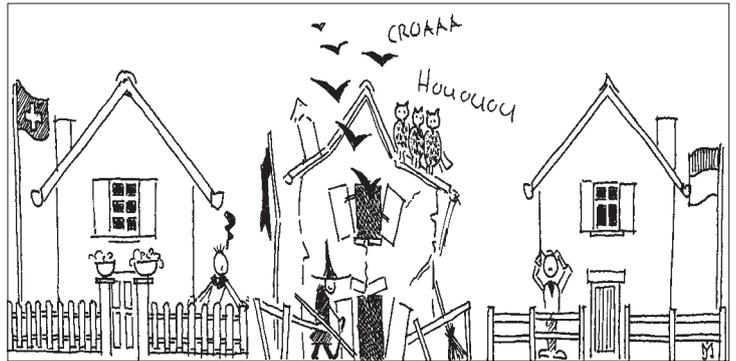
Le préfet ou la commune peut retirer ce permis lorsque les conditions d'hygiène et de sécurité ne sont plus remplies (p.ex. déficience dans la protection incendie dans un établissement public).



4. OBLIGATION D'ENTRETIEN

Les propriétaires sont tenus d'entretenir leurs immeubles, que ceux-ci soient construits ou non. Il s'agit d'une obligation de police qui vise à la protection d'intérêts publics prépondérants tels que la sécurité et la salubrité publiques, ainsi que la protection des biens culturels.

Il est clair que les éventuelles conséquences au niveau du droit privé d'un défaut d'entretien sur les propriétés voisines demeurent réservées.

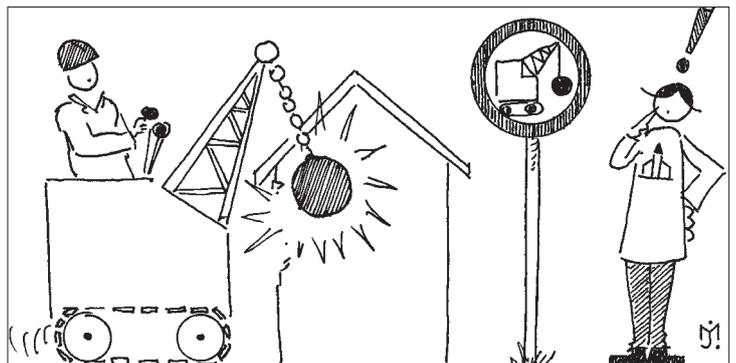


5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ILLÉGALES

A. EN GÉNÉRAL

Aucune construction ou installation, transformation ou démolition soumise à l'obligation de permis ne peut être réalisée avant d'avoir été autorisée (les cas particuliers prévus par les art. 144 LAtEc et 99 ReLAtEc étant réservés).

Toute construction ou installation qui viole cette règle de droit est considérée comme illégale.



Différents types de situation peuvent se présenter:

- les travaux ont été effectués sans qu'une procédure de permis ait été initiée ou avant la délivrance du permis;
- les travaux ont été réalisés alors que le permis a été refusé;
- les travaux ne sont pas conformes au permis qui a été délivré.

La collectivité se doit de réagir en cas de non respect de la loi, des plans en vigueur et des autorisations octroyées. Elle doit avoir à sa disposition des instruments efficaces pour prendre les mesures qui s'imposent pour régulariser de telles situations et, cas échéant, contraindre les administrés à respecter leurs obligations. Il en va du fondement même du système légal et de son applicabilité: non seulement pour assurer la défense des

intérêts publics, mais aussi pour garantir une égalité de traitement entre les administrés.

Il appartient en premier lieu à la commune de s'assurer que les travaux effectués et les constructions/installations érigées sur son territoire sont conformes à la loi. Lorsqu'elle constate des travaux non conformes, elle est tenue d'en informer le préfet. Le préfet peut également intervenir d'office (p.ex. si une commune n'agit pas alors que des travaux illégaux ont été portés à sa connaissance).

Celui qui ne se conforme pas aux prescriptions impératives du droit public s'expose à diverses mesures administratives et pénales, décrites ci-dessous.

B. SUSPENSION DES TRAVAUX

Lorsqu'une activité ou des travaux illégaux sont portés à la connaissance du préfet, celui-ci prononce la suspension de ces travaux ou l'interdiction d'utiliser la construction ou l'installation à une nouvelle fin.

C. PROCÉDURE DE LÉGALISATION

Le constat d'une construction illégale n'est pas automatiquement suivi d'une décision sur l'éventuel rétablissement de l'état conforme au droit (modification, démolition des ouvrages). L'autorité doit donner au propriétaire la possibilité de légaliser les travaux illégaux effectués (dépôt d'une demande de permis pour une construction réalisée sans permis ou dépôt d'une modification du permis lorsque l'ouvrage n'a pas été réalisé conformément aux plans autorisés), cela même si le propriétaire a sciemment violé la loi (*art. 167 al. 2 LATeC*).

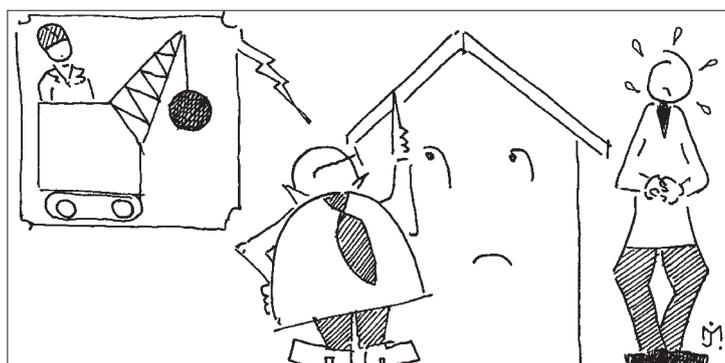
Il est clair cependant que l'autorité peut renoncer à cette phase s'il apparaît d'emblée qu'une telle légalisation est exclue.

On précise que le propriétaire qui a violé la loi s'expose à une sanction pénale (cf. V.5.F) et cela même si les travaux illicites qu'il avait réalisés ont finalement pu être légalisés.

D. RÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT CONFORME AU DROIT

Si le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre de suspension des travaux qui lui a été donné ou si les travaux ne peuvent pas être légalisés par après, une décision sur une éventuelle remise en état doit être prononcée. Il s'agit de savoir si le propriétaire doit rétablir la situation qui existait avant qu'il n'effectue les travaux illégaux ou si ces travaux peuvent être tolérés et donc, maintenus. La possibilité d'ordonner le rétablissement d'un état conforme au droit reste la clé de voûte du système de contrôle et de régulation.

La préservation de l'égalité devant la loi et l'ordre juridique des constructions nécessite que les autorités attachent une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit, sans



se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation pour le propriétaire touché.

La question du rétablissement de l'état conforme au droit est toutefois délicate. Elle doit s'apprécier sur la base de toutes les circonstances du cas. Le seul fait qu'un ouvrage soit illégal ne suffit pas encore à justifier sa démolition ou des travaux d'adaptation. Les intérêts publics, et les intérêts privés, en particulier l'intérêt du propriétaire au maintien de la construction, doivent être mis en balance. L'autorité devra également examiner si une remise en état partielle ou totale serait proportionnelle ou non. Il s'agit également pour l'autorité de voir si le fait de tolérer le maintien d'une construction illégale risque d'ouvrir la porte à tous les abus et de vider de son sens la réglementation sur les constructions.

Si toutefois l'autorité accepte au terme de son examen que la construction ou les travaux soient maintenus, cela ne signifie pas qu'ils doivent être considérés comme légalisés. L'ouvrage, les travaux, restent illégaux; ils sont seulement tolérés. Le propriétaire ne pourra ainsi pas se prévaloir d'un droit qu'il aurait acquis. Cela aura des conséquences notamment en cas de destruction de l'ouvrage ou si le propriétaire souhaite transformer l'ouvrage toléré.

Bien sûr, même si la construction ou les travaux sont finalement tolérés, le propriétaire reste exposé à une sanction pénale (V.5.F).



Nota bene

La DAEC est compétente pour ordonner le rétablissement de l'état conforme au droit lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir (principalement, en zone agricole) ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en matière de constructions hors zone. On précise que la compétence de la Direction se limite à la question du rétablissement de l'état conforme au droit. La compétence du préfet pour les autres mesures (arrêt des travaux, fixation d'un délai pour déposer une demande de légalisation) demeure.

E. EXÉCUTION PAR SUBSTITUTION

Il existe un intérêt public évident à ce que des décisions définitives prises par l'autorité puissent déployer pleinement leurs effets. En l'absence de moyens permettant de réaliser les mesures à la place d'un propriétaire récalcitrant ou qui ne peut plus assumer financièrement ses obligations, certaines situations illégales perdureraient et le système légal d'autorisation et de contrôle serait considérablement affaibli.

Le cas classique est celui d'un propriétaire qui a érigé illégalement une construction ou une installation qui n'a pas pu être autorisée par la suite. Si l'examen de la question du rétablissement d'un état conforme au droit (cf. V.5.D) aboutit à un ordre de démolition et que le propriétaire ne remplit pas cette obligation, il faut que l'autorité puisse faire exécuter les travaux nécessaires



par un tiers spécialisé, à la place et aux frais dudit propriétaire.

L'exécution par substitution (art. 171 LATeC) est d'abord une décision qui:

- constate que la mesure de police imposée au destinataire n'a pas été exécutée;
- accorde un ultime délai au destinataire pour s'exécuter;
- précise qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, l'autorité fera exécuter la mesure ordonnée par une entreprise de son choix à une date déterminée.

Le délai fixé à l'administré pour s'exécuter doit être raisonnable. Si passé ce délai, le destinataire de la décision ne s'est toujours pas exécuté, l'autorité constate ce fait et ordonne l'exécution par substitution. L'administré doit alors supporter les frais d'exécution qui doivent faire l'objet d'une décision séparée.

S'agissant d'une exécution par substitution, l'autorité n'a pas à traiter l'affaire comme si elle était elle-même mandatée par le propriétaire. Elle n'a donc pas à se soucier de trouver la solution la plus judicieuse ou la moins chère pour faire cesser le trouble causé par le perturbateur. Il suffit pour elle de s'adresser à une entreprise qui dispose en principe des connaissances requises, de définir dans les grandes lignes son travail à réaliser et de contrôler si les devis et factures présentés s'inscrivent dans le cadre du travail à réaliser et ne sont pas manifestement exagérées.

Exemples

On peut imaginer une exécution par substitution, lorsque le propriétaire ne donne pas suite à l'ordre donné, pour:

- l'évacuation de déchets et matériaux sur une propriété à la suite d'un incendie;
- des travaux à effectuer (p.ex. remblais, stabilisation de talus, mur de soutènement, démolition de locaux, de parois, fenêtres à condamner, etc.) afin d'assurer la conformité du terrain au permis de construire délivré pour une villa;
- la démolition d'un bâtiment pour des motifs de sécurité.



F. SANCTION PÉNALE

En plus d'être soumis aux prescriptions de police des constructions, celui qui enfreint la loi s'expose à une sanction pénale. En général, il s'agira d'une amende pouvant aller jusqu'à Fr. 50'000 et à Fr. 500'000 pour les cas graves (art. 172 LATeC). A noter que cette disposition prévoit que le préfet (compétent pour prononcer les peines) peut prévoir la confiscation des valeurs patrimoniales résultant d'une infraction ou une créance compensatrice de l'Etat pour un montant équivalent.

A retenir

Les autorités de police, chargées de la juste application du droit public en matière de construction, sont les communes, le préfet et la DAEC.

Les services de l'Etat peuvent également intervenir auprès de ces autorités s'ils constatent une violation du droit.

Le droit cantonal fixe les règles et la procédure à suivre en cas de constructions et installations réalisées illégalement. En plus d'être soumis aux règles du droit des constructions, celui qui viole la loi s'expose à une sanction pénale.



VI: RÈGLES DE CONSTRUCTIONS

1. SÉCURITÉ DES USAGERS ET PROTECTION DE LA SANTÉ

A. EN GÉNÉRAL

Comme on l'a relevé dans l'introduction (voir I), la sécurité des usagers et la protection de la santé publique sont les intérêts publics qui ont conduit à la mise en place d'une réglementation des constructions.

C'est un principe général du droit des constructions que les constructions et installations, les aménagements extérieurs et les matériaux utilisés doivent présenter des conditions de solidité et de sécurité par rapport à la nature et au but des ouvrages réalisés, de façon à ce les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger. De même, toute construction ou installation doit être conçue de façon à protéger la santé des personnes (p.ex. radon) et des animaux.



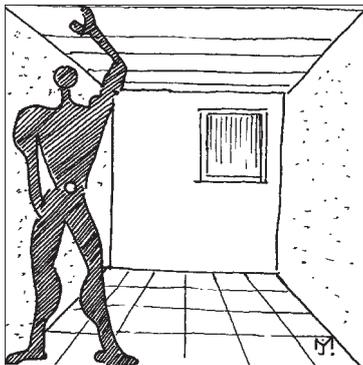
Cela signifie aussi que la conception des ouvrages doit également assurer que leur utilisation puisse se faire en respectant les règles applicables en matière de sécurité et de protection de la santé.

Les constructions, installations et les activités qui s'y déroulent, doivent être en mesure de satisfaire durablement à ces exigences.



Nota bene

Concernant la protection de la santé au travail, la SUVA, l'assureur principal des travailleurs, a notamment édicté diverses directives relatives au poste de travail soit: «L'éclairage du milieu de travail», «L'aération dans la zone de travail», «Le bruit au poste de travail».



Dans le cadre d'une demande de permis, il s'agira de contrôler, sur la base de l'implantation du projet (et de sa situation par rapport au voisinage et au domaine public), des plans et des données techniques à disposition, si, d'une manière générale, le projet répond aux conditions requises en matière de sécurité et de protection de la santé. De façon plus spécifique, le projet sera notamment examiné sous l'angle de la police du feu, de la protection contre les dangers naturels et suivant le type d'ouvrage, sous l'angle de la protection des travailleurs ou des animaux, de la protection contre le bruit et contre le rayonnement non ionisant, de la sécurité parasismique et/ou de la prévention contre les accidents majeurs.

Exemples

- Une pièce destinée à l'habitation doit avoir un certain volume, être éclairée naturellement, bénéficier d'une orientation convenant à son affectation, et être aérée naturellement ou par un système de ventilation mécanique.
- La concentration en gaz radon dans les locaux d'habitation et de séjour ainsi que dans les secteurs de travail doit être conforme aux normes fixées dans l'ORaP. Il s'agit, par des mesures de construction adéquates, de garantir ces normes (vérification par des mesures).
- Le permis d'occuper d'un lieu de travail peut être retiré si les exigences en matière de salubrité ne sont plus remplies.
- Une construction destinée à la garde de chevaux devra respecter les exigences posées en matière de protection des animaux.
- Une nouvelle habitation ne pourra jamais être érigée dans un secteur de danger élevé (p.ex. glissement de terrain, crues).
- Un ouvrage destiné à accueillir un grand rassemblement de personne doit répondre à des exigences techniques particulières par rapport à la protection parasismique.
- Le permis d'occuper d'une discothèque peut être refusé si les exigences en matière de protection incendie et d'évacuation des personnes ne sont pas respectées.

Le contrôle exercé par les autorités (communales et cantonales) doit être effectué:

- lors de l'examen du projet dans le cadre de la procédure de permis de construire;
- au cours des travaux;
- pour les locaux destinés au travail et à l'habitation, au moment de l'octroi du permis d'occuper;
- s'il est porté à la connaissance de l'autorité que les locaux ne remplissent plus les conditions de sécurité et d'hygiène requises.

Il faut toutefois souligner que le contrôle exercé par les autorités n'est pas illimité:

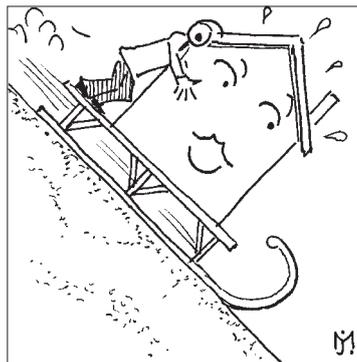
Premièrement, ce contrôle n'est exercé que dans le cadre juridique défini par le droit public des constructions.

Ainsi, les autorités communales et cantonales peuvent tout à fait vérifier sur la base des plans, si des voies d'accès sont conformes aux exigences légales en matière de visibilité et de sécurité du trafic. Si ce n'est pas le cas, les autorités doivent intervenir pour demander que les plans soient modifiés (ou complétés), puis vérifier que les accès ont été réalisés de façon conforme.

En revanche, en matière de sécurité des usagers, dans la mesure où le droit cantonal n'exige pas de mesure spécifique pour l'aménagement des piscines (clôture, système d'alarme), il n'appartient pas aux autorités de s'assurer que de telles mesures soient prévues dans le projet avant de délivrer le permis de construire.

Deuxièmement, la responsabilité du maître de l'ouvrage en vertu du droit privé (art. 58 CO) demeure réservée.

Ainsi, les contrôles des travaux effectués par la commune ou par des Services de l'Etat ne libèrent pas le maître de l'ouvrage de sa responsabilité. Le certificat de conformité (cf.V.3) est d'ailleurs



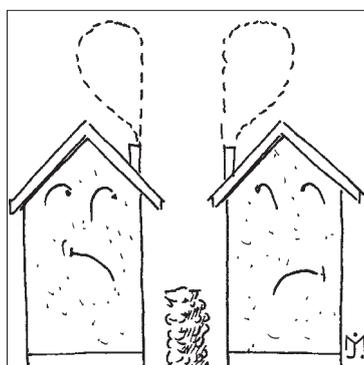
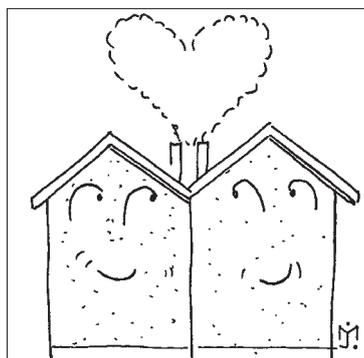


établi par le maître de l'ouvrage avec le concours d'une personne qualifiée et ne lie pas la commune.

Nota bene

Dans le canton de Fribourg, une commission des dangers naturels est chargée notamment d'examiner les problèmes généraux relatifs aux dangers naturels et de préavisier les projets de plans d'aménagement et les demandes de permis de construire dans les secteurs exposés aux dangers naturels.

On relève que la loi cantonale (art. 127 LATeC) fixe des principes en matière de sécurité parasismique tant pour les nouvelles constructions et installations que pour les importantes transformations de certaines catégories d'ouvrage (p.ex. nécessité de faire une évaluation parasismique en cas de transformation importantes de bâtiments universitaires, d'une école ou d'une usine).



2. ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Dans le droit cantonal, les constructions sont érigées selon l'ordre contigu ou l'ordre non contigu.

A. ORDRE CONTIGU

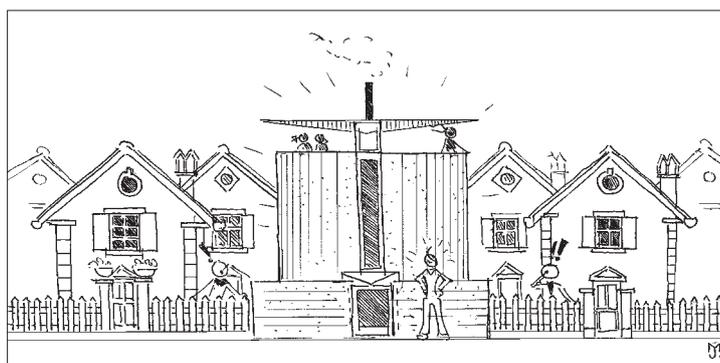
L'ordre contigu assure une répartition prédéfinie de l'espace public et de l'espace privé. En fixant des alignements obligatoires, la construction en mitoyenneté et des gabarits maximum de construction, ce principe de groupement permet de réserver les espaces publics nécessaires à la vie de la société. Des règles constructives, notamment dans l'utilisation des matériaux, assurent la protection contre la propagation du feu en cas d'incendie.

B. ORDRE NON CONTIGU

L'ordre non contigu est caractérisé par le respect de distances minimales de constructions par rapport aux limites de fonds, voire entre bâtiments. Ces distances minimales assurent d'une part, une protection contre la propagation des incendies et d'autre part, une liberté d'appropriation de l'espace privé restant sur la parcelle. L'espace entre les constructions n'a plus de qualification formelle forte, ni un caractère spécifiquement public.

3. ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'article 125 LATeC («Harmonisation et aspect général») prévoit que les constructions, les installations extérieures, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçues et entretenues dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint.



L'esthétique des constructions ne doit pas répondre à la stricte appréciation individuelle, selon le dicton «tous les goûts sont dans la nature». Même si cette notion indéterminée a un carac-

rière éminemment subjectif, elle doit être appréciée sur la base d'éléments concrets et objectifs.

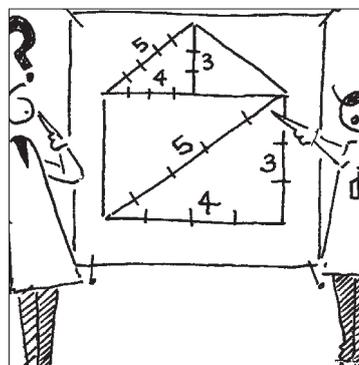
Il s'agit d'assurer la défense de la qualité: de l'environnement en général jusqu'au moindre détail de la construction qui pourrait être relevant. L'harmonisation doit être recherchée à différentes échelles: de l'environnement paysager, aux abords de la construction, à la construction elle-même jusqu'aux éléments intrinsèques de l'ouvrage. Diverses mesures se portent garantes de la qualité du bâti dans le tout et les parties, à savoir les mesures d'aménagement du territoire et les règles de constructions, les mesures de protection de la nature et du paysage, de l'environnement et des biens culturels.

La commune peut fixer dans sa réglementation des prescriptions d'ordre esthétique: forme et pentes des toits, lucarnes, saillies, matériaux et teintes.

La commune, en charge de l'application du plan d'aménagement local, est tenue d'apprécier l'esthétique des constructions qui lui sont soumises, au regard de sa réglementation communale et des circonstances locales. Elle dispose pour ce faire d'une certaine marge d'appréciation. Mais il est clair que si une commune ne s'est pas dotée de règles spécifiques en la matière, il lui sera difficile de s'opposer valablement à un projet pour des motifs liés à l'esthétique de la construction en question.

Nota bene

Pour des projets qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leur dimension, ont un effet important sur leur environnement, la commune ou le Service des constructions et de l'aménagement peuvent saisir la Commission d'architecture et d'urbanisme. Celle-ci émet un avis à l'attention de l'autorité de décision, précisément sous l'angle esthétique et de l'intégration de la construction dans le site naturel et construit.

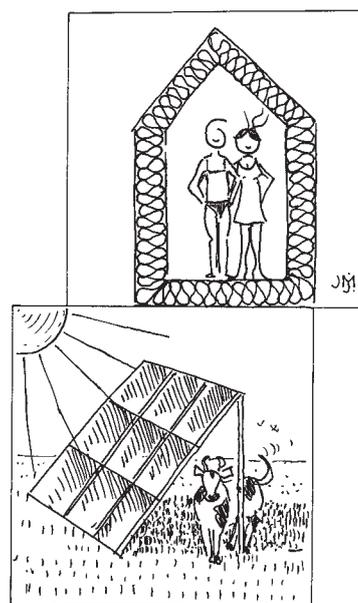


4. UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE

Dans la perspective du développement durable, il est impératif aujourd'hui que les bâtiments soient conçus, exploités et entretenus dans le sens d'une utilisation économe et rationnelle de l'énergie. Il s'agit d'un principe ancré tant dans la législation sur l'énergie que dans celle sur l'aménagement du territoire et qui s'applique non seulement aux nouvelles constructions et installations, mais aussi aux ouvrages existants qui font l'objet d'une transformation, d'une rénovation ou d'un changement d'affectation soumis à un permis de construire.

Outre la conception générale du bâtiment, les mesures nécessaires peuvent être prises au niveau de l'isolation thermique, des installations de chauffage et de préparation d'eau chaude, de la ventilation et de la climatisation, ainsi qu'au niveau de la récupération des rejets de chaleur engendrés notamment par des installations de types industriel ou artisanal.

L'État encourage l'utilisation économe et rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. Dans le domaine des constructions, il octroie des aides financières, par exemple en subventionnant à certaines conditions les installations solaires thermiques, mais aussi en offrant aux bâtiments atteignant une certaine classe du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol (voir les conditions de l'art. 80 al. 6 ReLATeC).

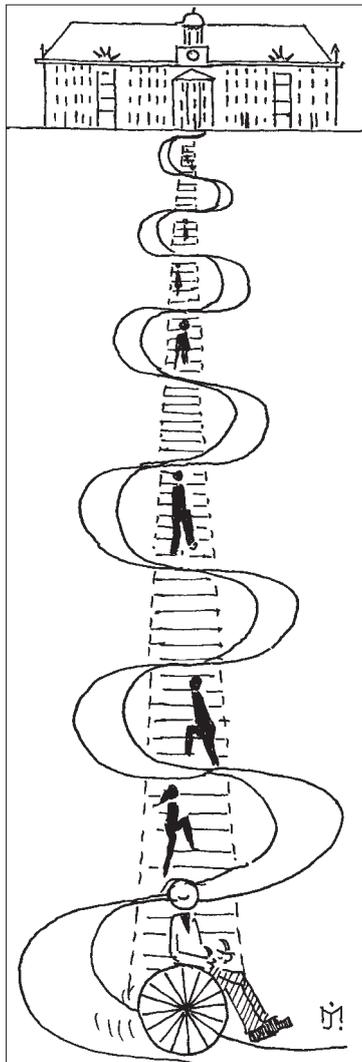




Nota bene

A noter que les exigences en matière énergétique peuvent entrer en conflit avec les objectifs de protection des biens culturels. Il appartient à l'autorité compétente d'effectuer la pondération des intérêts.

5. ACCESSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET À MOBILITÉ RÉDUITE



En vertu du principe d'égalité consacré par la Constitution fédérale (art. 8 Cst), les personnes handicapées ne doivent pas faire l'objet d'une différence de traitement qui les désavantage sans justification objective. Elles doivent aussi pouvoir bénéficier d'une différence de traitement lorsque celle-ci est nécessaire pour rétablir une égalité entre elles et les personnes non handicapées.

Dans le domaine des constructions, il y a inégalité dans l'accès à une construction, à une installation, à un logement lorsque cet accès est impossible ou difficile aux personnes handicapées pour des raisons d'architecture ou liées à l'absence des installations techniques nécessaires.

La tendance actuelle consiste à rendre l'ensemble de l'environnement construit/aménagé accessible à tous. La norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» concrétise ce principe dans le domaine de la construction. La *LHand* et l'*OHand* doivent s'appliquer au niveau cantonal et communal. La législation détermine quand (dans quels cas), comment (pour quels besoins) et qui (par quels acteurs) la norme SIA 500 doit être appliquée (art. 129 LATeC et 74 ReLATeC).

L'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite est souvent négligée: il ne s'agit pas seulement de prendre en compte les personnes en chaise roulante, mais aussi les personnes avec déambulateur, les malvoyants et les malentendants. En effet, il convient de garantir non seulement un accès physique au bâtiment et la libre circulation dans celui-ci, mais également l'accès aux prestations qui sont fournies dans les bâtiments ouverts au public (p.ex. aula universitaire, restaurants, théâtre, cinémas).

L'accessibilité doit comprendre des dispositifs sécurisés simples efficaces sans détours inutiles pour éviter les barrières architecturales (absence d'obstacle inutiles tels que marches ou seuils, ascenseur correctement dimensionné, places de stationnement réservées aux véhicules des personnes handicapées). Pour les malvoyants et les malentendants, il faut prévoir des signaux acoustiques ou visuels. Les mesures nécessaires sont à prendre sur la construction, ses abords et son environnement. Les éléments techniques qui ne peuvent pas être contrôlés dans le cadre de la procédure de permis devront toutefois l'être une fois les travaux terminés, avant l'octroi du permis d'occuper (voir V.3). A défaut des équipements suffisants, la construction devrait être considérée comme non conforme à la loi.



Nota bene

En cas de transformation/rénovation d'un bâtiment, les mesures constructives pour garantir l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées peuvent s'avérer très coûteuses. La loi permet dans ces cas d'appliquer le principe de proportionnalité afin qu'un compromis acceptable soit trouvé entre les besoins légitimes des personnes handicapées et les intérêts tout aussi légitimes du constructeur à la réalisation de son projet avec des coûts supportables.

Le besoin des personnes handicapées devrait normalement être pris en compte dans un concept global de la mobilité aux différentes échelles (immeubles, quartier, village/ville).

Voir site Internet du SeCA

http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M_AIHC_message_ANNEXE_A.pdf

6. VOLUMÉTRIE

L'importance des constructions et leur impact sur la zone à bâtir peuvent être appréciés par différents indicateurs: densité, hauteur, distances, gabarits, etc. Cette approche permet de mesurer, maîtriser, harmoniser le bâti et l'urbanisation sur le territoire. Ces indicateurs permettent de dimensionner notamment les besoins de l'homme en matière de logement, d'activités, d'équipement et d'infrastructures à moyen et à long terme.

A. DENSITÉ ET REPORT D'INDICE

La densité permet de calculer pour un type de construction sur une parcelle donnée, l'emprise au sol de la construction et les surfaces de planchers utiles pour habiter, travailler et se distraire. La densité peut être traduite par l'indice d'occupation du sol (*ch. 8.4 annexe AIHC; art. 81 ReLATeC*) pour l'emprise du bâtiment et par l'indice brut d'utilisation du sol (*ch. 8.2 annexe AIHC; art. 80 ReLATeC*) pour les surfaces de plancher utiles aux activités humaines. Plus ce dernier indice est élevé, plus la construction est grande (il s'agit du rapport entre la surface de plancher, qui peut se développer sur un ou plusieurs niveaux, et la surface du terrain constructible cadastré). Un autre mode de calcul est également possible, il s'agit de l'indice de masse (*ch. 8.3 annexe AIHC; art. 80 al. 4 ReLATeC*), correspondant au rapport entre les m³ de constructions mis en œuvre (selon la norme SIA) et les m² de terrain constructibles. La densité permet d'homogénéiser les masses bâties dans une zone donnée; elle permet surtout de calculer le nombre d'habitants et de dimensionner ainsi les infrastructures et équipements pour les habitants de la zone et, par addition, pour l'ensemble la collectivité.

Dans certain cas, il est utile voire souhaitable de favoriser le report d'indice (soit, de densité) d'une propriété à l'autre en vue d'assurer une meilleure utilisation du sol ou d'assurer une meilleure répartition entre bâti et non bâti. On peut prévoir un report d'indice soit dans un PAD, soit d'une parcelle à l'autre, aux conditions fixées par la loi (*art. 131 LATeC*).

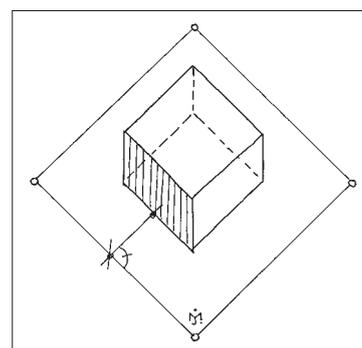
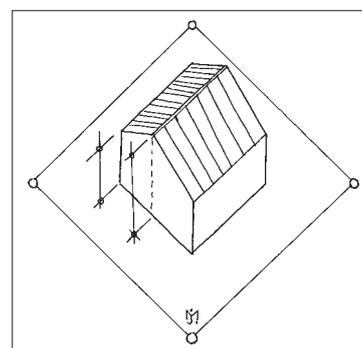
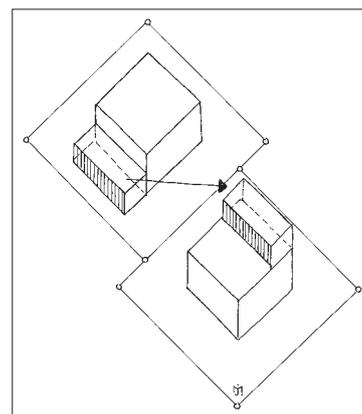
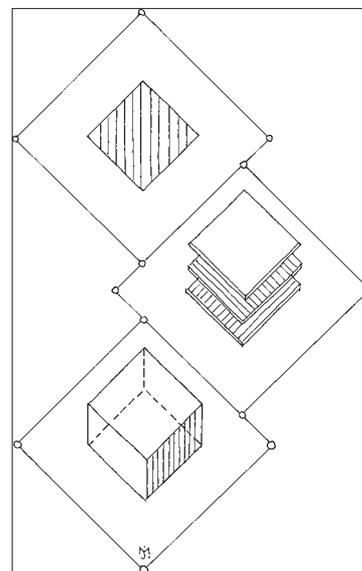
Il peut être judicieux de prévoir dans la réglementation un indice de surface verte (*ch. 8.5 annexe AIHC; art. 81 al. 3 ReLATeC*) qui complète ou remplace l'indice d'occupation du sol mentionné plus haut. Il s'agit d'un pourcentage de verdure à garantir sur l'ensemble de la parcelle urbanisée afin d'offrir un minimum de verdure dans le bâti.

B. HAUTEUR

Dans une zone particulière (destinée par exemple à la construction de villas, de locatifs, etc.), tous les bâtiments ont une hauteur de référence maximale donnée. Cela permet d'harmoniser le bâti. Cette hauteur peut être calculée du terrain naturel ou aménagé jusqu'à la corniche ou au faite de la construction (pour la définition des différents types de hauteur, *ch. 5. 1 ss annexe AIHC*).

C. DISTANCE

Dans l'ordre non contigu, les distances à la limite des fonds contribuent à assurer de l'espace et du bien-être tout autour des constructions. Les distances visent notamment à ce que les voisins ne soient pas gênés par l'ombre projetée sur leur terrain par les constructions voisines. Les distances comprennent la distance à la limite (règle de base), la distance réduite - pour les construc-



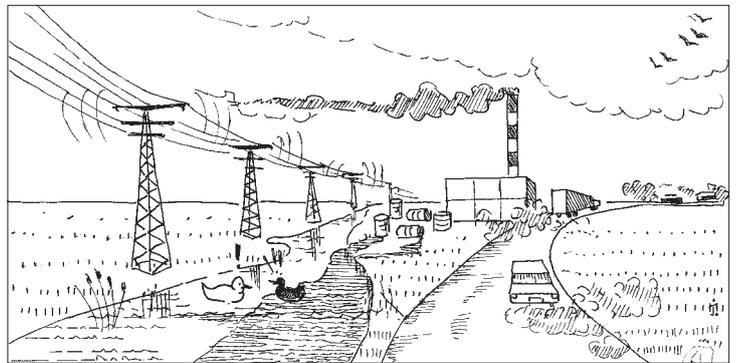
tions de peu d'importance - et la distance augmentée - pour les grands bâtiments (*art. 132 ss LATeC et 81 s. ReLATeC*).

Cet indicateur combiné avec la hauteur permet de créer une certaine harmonie dans les quartiers.

7. AUTRES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Il ne suffit pas de respecter les règles fixées par le droit de l'aménagement du territoire et des constructions pour pouvoir construire. L'édification d'un bâtiment ou l'aménagement d'une installation s'inscrit dans un ordre juridique regroupant tout un ensemble de règles de droit public. Ces règles sont issues de diverses législations qui protègent des intérêts publics et qui doivent être considérées et examinées dans le cadre du traitement de la demande de permis.

Par rapport à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, on parle de législation spéciale pour désigner l'ensemble des autres lois et ordonnances de droit public dont l'application est réservée.



L'application d'une disposition figurant dans une loi spéciale peut s'opposer à la réalisation d'un ouvrage pourtant conforme en tous points aux prescriptions de la *LAT*, de la *LATeC*, du *ReLATeC*, ainsi qu'aux plans et règlements communaux. L'application d'une loi spéciale peut aussi contraindre le requérant à adapter son projet afin qu'il réponde à certaines exigences ou à le réaliser selon des modalités bien précises (organisation des travaux, contrôles, instructions techniques, matériaux, normes techniques à respecter).

Les normes de la législation spéciale s'appliquent en plus de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, à moins qu'une loi n'en dispose autrement (p.ex. l'*art. 83 al. 4 ReLATeC* par rapport à la distance des bâtiments au bord des routes publiques).

On mentionne ci-dessous différentes législations qui jouent régulièrement un rôle dans le traitement et l'appréciation des demandes de permis de construire. La liste n'est pas exhaustive.

Législation sur la protection de l'environnement

Cette législation couvre notamment les domaines de la protection contre le bruit et le rayonnement non ionisant, la protection de l'air, la gestion des déchets, les sites pollués, la protection des eaux, des eaux souterraines et des cours d'eau et la prévention des accidents majeurs

Exemple

Nécessité d'une autorisation d'aménager et d'une autorisation d'exploitation pour toute décharge, en vertu de l'OTD.

Nécessité d'une expertise sur la présence de substances dangereuses (p.ex. amiante, métaux lourds) pour définir les filières d'élimination des déchets de démolition et rénovation (cf. aussi législation sur la protection des travailleurs)

Législation sur la radioprotection (L RaP, ORaP)

Cette législation fixe notamment les valeurs limites et les valeurs directrices applicables aux concentrations en radon dans les locaux d'habitation et de séjour ainsi que dans les secteurs de travail.

Législation sur la protection de la nature et du paysage

Exemple

Objets protégés en vertu de l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels ou de l'inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale.



Législation sur les forêts

Exemple

Nécessité d'une autorisation de défrichage, distances à la forêt à respecter.



Législation sur la protection des biens culturels

Exemple

Mesure de protection touchant le bâtiment faisant l'objet de la demande, existence d'un site construit protégé dans lequel se situe un bâtiment.

Législation sur les routes

Exemple

Distance minimale à respecter pour l'édification de murs et clôtures le long des routes publiques.

Législation sur l'énergie (cf. VI.4).

Législation sur la police du feu

Exemple

Distance entre les bâtiments.



Législation sur l'hygiène (des denrées alimentaires)

Cette législation définit notamment les exigences relatives aux locaux, installations des établissements du secteur alimentaire, à leur conception, leur agencement, leur construction, leur emplacement et leurs dimensions.



Législation sur la protection des travailleurs

Conformément aux exigences légales applicables en la matière (LAA, OPA, OTConst...), toutes les mesures doivent être prises pour protéger la santé des travailleurs, notamment en cas de suspicion de substances nocives telles que l'amiante, les PCB, les métaux lourds, etc. La présence d'amiante devant être suspectée dans tout bâtiment construit avant 1993, l'expertise exhaustive d'un bureau spécialisé (conforme notamment aux indications de l'Association Suisse des Consultants Amiante, ASCA), portant sur tous les matériaux concernés par les travaux, est requise afin de déterminer la nécessité d'intervention d'une entreprise spécialisée dans l'assainissement.

Législation sur la protection des animaux



Nota bene

Sous l'angle de la coordination des procédures, doivent également être prises en compte les normes fixant des exigences supplémentaires qui ne font pas obstacle à la délivrance du permis de construire, mais en l'absence desquelles l'activité visée ne pourra pas être exercée. Par exemple: les normes relatives à la police du commerce (octroi d'une patente), aux réclames ou à l'utilisation du domaine public (concession).

A retenir

Les ouvrages soumis à l'obligation de permis doivent respecter des règles générales de constructions relatives notamment à la sécurité des usagers et à la protection de la santé, à l'esthétique des constructions, à l'utilisation rationnelle de l'énergie et à la volumétrie.

La loi cantonale fixe les cas dans lesquels l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées et à mobilité réduite doit être garantie.

En plus des règles fixées par la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, d'autres lois régissant des domaines spécifiques (p.ex. protection de l'environnement, forêts, protection des biens culturels, police du feu) doivent également être respectées.

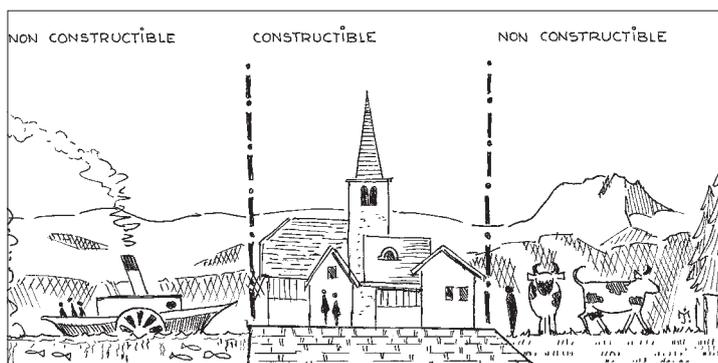


VII. CONSTRUCTIONS HORS DE LA ZONE A BÂTIR

1. INTRODUCTION

A. SÉPARATION ENTRE LE TERRITOIRE CONSTRUCTIBLE ET NON CONSTRUCTIBLE

A l'origine, les gens étaient libres de construire des bâtiments à l'endroit où leurs moyens financiers le leur permettaient ou sur les terrains dont ils étaient déjà propriétaires. L'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur la protection des eaux le 1^{er} juillet 1972 a mis un terme à cette liberté de construire et à l'occupation dispersée du territoire qui en résultait. Par le biais de cette loi, puis de la LAT, le droit fédéral a concrétisé le principe constitutionnel de l'utilisation judicieuse et mesurée du sol et de l'occupation rationnelle du territoire, principe dont découle celui de la stricte séparation entre le territoire constructible et non constructible. En concentrant les activités de construction dans les zones à bâtir, le législateur a voulu éviter le développement des constructions en ordre dispersé et préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites.



Nota bene

Le territoire inconstructible ne désigne pas uniquement les zones agricoles. Il couvre aussi l'aire forestière, les zones de protection de la nature et du paysage et les surfaces sans affectation (p.ex. lacs, cours d'eau, parois rocheuses). Dans la pratique, la plupart des demandes de permis pour des objets sis hors de la zone à bâtir se trouvent dans la zone agricole.

B. CADRE LÉGAL RESTRICTIF

Aujourd'hui, la construction hors de la zone à bâtir est largement régie par le droit fédéral sur l'aménagement du territoire qui pose des dispositions restrictives. Le droit cantonal n'a que très peu de marge de manœuvre dans ce domaine.

De nombreux propriétaires de bâtiments situés hors de la zone à bâtir souhaitent agrandir la surface habitable d'un logement, ériger des constructions annexes (p.ex. garages) ou réutiliser des constructions existantes pour une nouvelle affectation. Sous l'angle de l'exercice du droit de propriété, garanti par la Constitution, il est difficile pour ces propriétaires de comprendre pourquoi leurs vœux ne peuvent souvent pas être réalisés, ou seulement en partie, alors que d'autres propriétaires de terrains situés dans la zone à bâtir se voient offrir beaucoup plus de possibilités pour construire.

L'idée à la base de la réglementation restrictive est de tenir le milieu non bâti libre - autant que possible - des constructions



qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. A tout le moins, l'objectif visé est de ne pas aggraver la situation avec des nouvelles constructions qui ne sont imposées par aucune nécessité. Ainsi, seuls devraient pouvoir être admis les nouveaux bâtiments que leur fonction rend nécessaire à l'endroit où leur implantation est prévue. C'est la raison pour laquelle les possibilités d'agrandissement et de changements d'affectation données par le droit fédéral restent très limitées pour les bâtiments existants. La Confédération a instauré un régime qui doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire suisse. Si des applications différentes demeurent d'un canton à l'autre (compte tenu des innombrables cas particuliers possibles), une certaine uniformité est garantie par le biais de l'application d'un régime unique et du contrôle des décisions par les instances supérieures (autorités cantonales, tribunaux).

D'une manière générale, le cadre légal spécifique défini par la Confédération différencie les constructions dites «conformes à l'affectation de la zone» et celles qui sont «non conformes à l'affectation de la zone». Les premières sont soumises au régime ordinaire et doivent en principe être admises, à certaines conditions. Les deuxièmes sont soumises au régime d'exception: en principe elles ne devraient pas être admises, mais la loi laisse ouvertes certaines possibilités pour tenir compte de situations particulières (motifs objectifs et techniques pour une nouvelle construction, garantie de droits acquis en vertu d'une ancienne autorisation valablement délivrée), moyennant le respect de conditions restrictives.

Dans la très grande majorité des cas, il s'agira d'examiner la question de la conformité à la zone agricole.

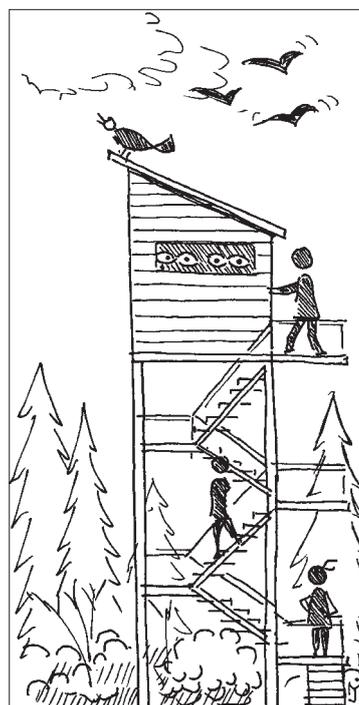
En ce qui concerne la procédure, tout projet de construction d'agrandissement, de transformation, de changement d'affectation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à une autorisation spéciale de la DAEC (préalable au permis délivré par le préfet ou la commune). C'est le droit fédéral qui impose au canton de délivrer une telle autorisation: le but visé est d'assurer une application uniforme des dispositions fédérales.

Pour les autres particularités de la procédure de permis applicable à une construction hors zone, il est renvoyé au chapitre IV.

Nota bene

La notion de conformité/non conformité est à différencier des constructions légales/illégales. Ce n'est pas parce qu'une construction est non conforme qu'elle n'est pas au bénéfice d'un permis de construire valable.

Dans certains types de zones inconstructibles, un bâtiment ou une installation peut être considéré comme conforme à l'affectation de la zone alors qu'elle n'est pas agricole. On pense par exemple à un ouvrage prévu dans une zone de protection de la nature et du paysage qui serait admis par la réglementation communale (p.ex. tour d'observation des oiseaux). Même si elle peut être considérée comme conforme à la zone, la construction prévue hors d'une zone à bâtir reste soumise à l'autorisation spéciale de la DAEC.



2. CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Remarque préliminaire: le terme «constructions» utilisé dans les paragraphes suivants est à comprendre au sens large, c'est-à-dire qu'il désigne également les installations et les utilisations du sol.

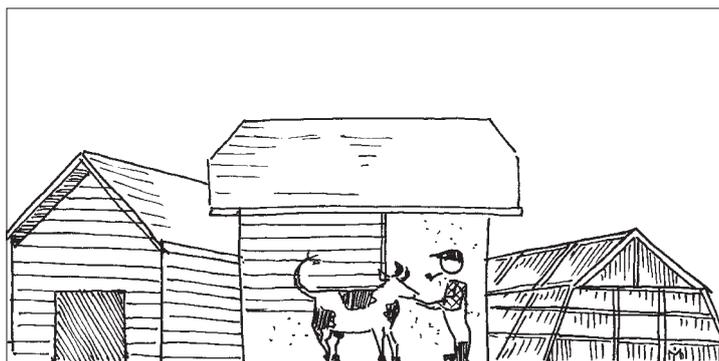
A. EN GÉNÉRAL

La zone agricole sert à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique. Cette zone est réservée aux constructions nécessaires à l'exercice de l'agriculture et de l'horticulture productrice. Seules ces constructions, dites agricoles, sont considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole.

B. CATÉGORIES

Les constructions conformes à la zone agricole sont réparties selon les catégories suivantes:

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exploitation des surfaces proches de leur état naturel et pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente. Il s'agit des ouvrages pour lesquels le sol représente le facteur de production prépondérant.



Exemples

granges, étables, écuries, hangar pour machines agricoles, serres horticoles.

- Les constructions et les installations qui servent à la préparation, au stockage et à la vente de produits agricoles ou horticoles. Ces constructions sont destinées à une activité de mise en valeur de produits dans le cadre d'une exploitation agricole.

Exemples

boucherie artisanale, petite distillerie, vente de produits maraîchers.

Nota bene

Les constructions et installations servant à la préparation, au stockage et à la vente de produits agricoles sont conformes à la zone jusqu'à un certain point: dès que l'activité présente un caractère industriel ou que l'exploitation perd de ce fait son caractère agricole ou horticole, la conformité doit être niée. C'est le cas lorsque l'on a affaire à une usine de transformation de pommes de terre en chips, à une marché agricole ou à un centre de jardinage.



- les constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement pour la génération qui prend sa retraite (communément appelé le stöckli). Le besoin en logement est comptabilisé concrètement en fonction de l'importance de l'exploitation (surface du domaine, nombre d'animaux, etc).
- les constructions de production d'énergie à partir de la biomasse. La biomasse se définit comme tout matériau organique produit directement ou indirectement par photosynthèse et n'ayant pas été transformé par des processus géologiques. Elle fait partie des sources d'énergie renouvelables et climatiquement neutres. La production d'énergie se fait par un processus lors duquel l'énergie contenue dans la biomasse est transformée en une forme d'énergie facilement disponible, transportable, stockable et/ou de meilleure qualité.

Exemples

Installation de biogaz, installation de compostage liée à celle-ci.

- Les constructions destinées à la garde en commun d'animaux de rente

Lorsque deux ou plusieurs exploitants décident d'ériger une construction pour garder ensemble des animaux de rente, mais qu'aucun d'eux ne dispose d'une construction suffisamment grande à cet effet, ils peuvent former une communauté. Deux possibilités sont envisageables: un des agriculteurs construit sur ses terres un bâtiment qu'il met à disposition des autres exploitants contre indemnisation ou les agriculteurs concernés érigent ensemble un bâtiment communautaire sur le terrain d'un membre de la communauté en adoptant des solutions adaptées du point de vue des droits réels.

- Les constructions destinées au développement interne de l'exploitation

Il s'agit des bâtiments destinés à la garde d'animaux de rente, à la culture maraîchère et à l'horticulture selon un mode de production indépendant du sol. Ce secteur de production supplémentaire est adjoint à l'exploitation dépendante du sol de façon prépondérante.

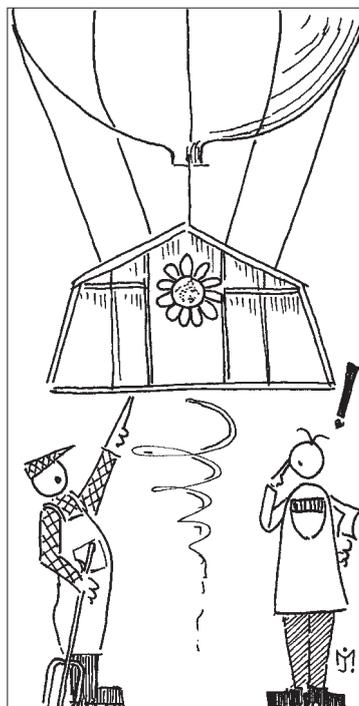
Exemples

Halle d'engraissement de poulets, porcherie, serre pour l'horticulture hors-sol.

C. CONDITIONS

Il ne suffit pas que les constructions désignées sous la lettre B soient conformes à l'affectation de la zone pour être autorisées. Elles doivent de plus remplir certaines conditions imposées par le droit fédéral. Ainsi, les constructions conformes ne pourront être autorisées que si elles sont nécessaires pour l'exploitation, s'il est prévu que cette exploitation pourra subsister à long terme et si aucun intérêt prépondérant (public ou privé) ne s'oppose à leur implantation. S'agissant de ce dernier point, il faudra notamment tenir compte des intérêts publics poursuivis par la protection de l'environnement, de la nature et du paysage et des exigences de l'aménagement du territoire.

D'autres conditions particulières sont posées par le droit fédéral par rapport aux catégories énumérées sous let. B (p.ex. conditions spécifiques pour les constructions destinées à la vente de produits agricoles, à la production d'énergie à partir de la biomasse, au développement interne, à la garde d'animaux de rente en commun, etc.).



D. PÉRIMÈTRES D'AGRICULTURE DIVERSIFIÉE

Les constructions et installations qui vont au-delà de ce qui peut être admis au titre de développement interne (cf. VII.2.B) ne peuvent être admises que si elles sont prévues dans un périmètre spécial - dit périmètre d'agriculture diversifié - qui doit être planifié par la commune (PAL). Dans cette zone agricole «spéciale», le critère de la dépendance du sol n'est pas déterminant. Les constructions qui servent à la production de denrées agricoles, indépendamment de la méthode de production utilisée, seront considérées comme conformes à la zone. Les critères pour la délimitation de ces périmètres (qui peuvent éventuellement s'étendre au-delà des frontières d'une commune) sont fixés dans le plan directeur cantonal.



Exemples

Serres hors-sol, halles industrielles d'élevage.

A noter que les constructions destinées à la préparation, à la vente et au stockage des produits agricoles, mais aussi celles destinées au logement indispensable sont également considérées comme conformes à l'intérieur de ces périmètres.

3. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'AGRICULTURE DE HOBBY

Tant qu'aucun bâtiment n'est exigé, il est tout à fait admissible de laisser paître des moutons ou des chèvres en zone agricole. Mais dès l'instant où le besoin de nouvelles constructions se fait sentir, il y aura lieu d'examiner si l'on est en présence d'une activité entrant dans le cadre d'une activité exercée à titre principal/accessoire ou s'il s'agit tout simplement d'un loisir, auquel cas de nouveaux bâtiments liés ne pourront pas être admis.

La question de la délimitation entre l'exploitation agricole et l'agriculture pratiquée en tant que loisir («agriculture de hobby») revient de plus en plus fréquemment dans la pratique. De nombreuses exploitations agricoles, qui ne présentent que des structures modestes, ne peuvent plus subsister uniquement grâce au revenu produit par l'entreprise agricole. Il est de plus en plus fréquent que le revenu principal de l'exploitant provient en fait d'un autre domaine d'activité professionnelle, les revenus agricoles ne représentant qu'une source accessoire. La question de savoir jusqu'à quel point une activité doit être encore considérée comme agricole - et donc comme conforme à la zone (soumise au régime ordinaire d'autorisation) - s'apprécie au cas par cas, sous l'angle de divers critères.

4. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA ZONE AGRICOLE

A. EN GÉNÉRAL

Sont considérées comme des constructions non conformes celles qui se trouvent hors de la zone à bâtir et qui n'entrent pas dans la catégorie des constructions dites «agricoles» (voir cf. VII.2). Une nouvelle construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ne sont possibles que dans un nombre limité de cas et dans la mesure fixée par le droit fédéral.

B. CONSTRUCTIONS DONT L'IMPLANTATION EST IMPOSÉE PAR SA DESTINATION

Une nouvelle construction ou une transformation qui excède les possibilités données par le droit fédéral en la matière n'est admissible que si l'implantation de la construction est imposée par sa destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (*art. 24 LAT*). Seules des raisons objectives (techniques, liées à la topographie du terrain) justifient la réalisation du bâtiment à l'endroit prévu. Des motifs de convenance personnelle, de commodité ou de nature financière n'entrent pas en ligne de compte.

L'implantation peut être imposée par la destination de la construction dans deux cas de figure:

- La construction ne peut être réalisée qu'à l'endroit projeté car sa fonction et son but imposent de façon précise son emplacement (implantation imposée positivement)

Exemples

réservoir d'eau, mesures constructives pour la protection contre les crues, places de pique-nique publiques dans la forêt, restaurant de montagne, antennes de téléphonie mobile, installation d'approvisionnement en électricité.



- L'implantation de la construction projetée dans la zone à bâtir doit être exclue en raison des nuisances qu'elle génère ou parce qu'elle ne pourrait pas y être exploitée de façon appropriée (implantation imposée négativement). Dans ce deuxième cas de figure, il faudra analyser si le projet ne pourrait pas être accueilli dans une zone à bâtir dans la région.

Exemples

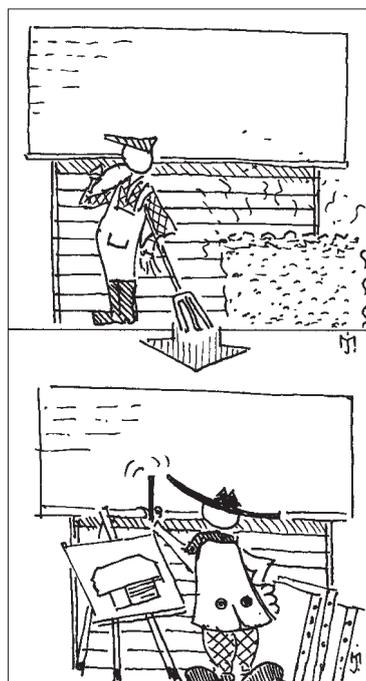
stands de tir, chenils.

Nota bene

La jurisprudence a également développé une casuistique concernant l'admissibilité des nouvelles constructions et installations imposées ou non par leur destination hors zone à bâtir.



Les projets qui ont des incidences importantes sur l'organisation du territoire et l'environnement restent soumis à l'obligation de planifier (p.ex. installation d'un golf, exploitation d'une gravière ou d'une décharge).



C. CHANGEMENTS D'AFFECTATION SANS TRAVAUX

Il est possible d'effectuer un changement total de l'affectation d'un bâtiment qui n'est plus utilisé, pour autant qu'il ne nécessite pas de travaux et que ce changement d'affectation n'ait pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement. A souligner que tout changement d'affectation est soumis à la procédure d'autorisation, même s'il ne nécessite pas de travaux.

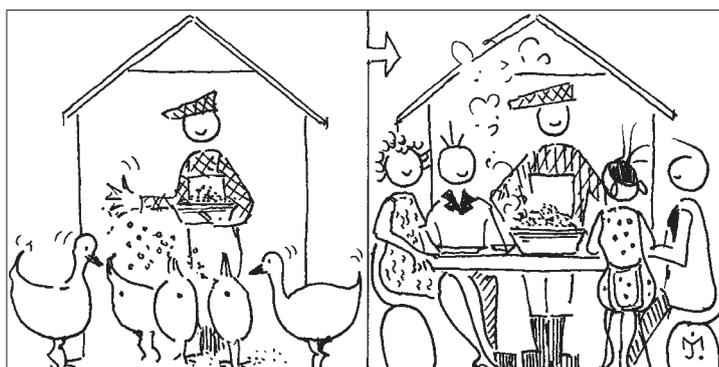
Dans la pratique, cette possibilité n'est que rarement applicable dans la mesure où les changements d'affectation impliquent souvent un minimum d'intervention sur le bâtiment. La construction d'un mur coupe-feu, l'agrandissement d'une porte d'entrée sont des travaux qui excluent l'application de la disposition topique.

Exemples

utilisation d'une ancienne grange pour un dépôt de véhicules «old-timer» ou d'antiquités, aménagement d'un bureau d'assurance dans une pièce d'un ancien appartement agricole.

D. ACTIVITÉ ACCESSOIRE NON AGRICOLE

De nombreux agriculteurs exercent, à côté de leur activité principale dans l'agriculture, une activité accessoire sans rapport avec l'agriculture. Le revenu peut notamment provenir d'une activité indépendante exercée sur le site de l'exploitation. A certaines conditions, les entreprises agricoles ont ainsi la possibilité d'exercer une activité accessoire non agricole. Cette possibilité a été introduite pour permettre aux exploitants de diversifier leurs activités, en s'assurant une source de revenus supplémentaires, afin de permettre la survie de l'entreprise agricole.



Nota bene

Une distinction est faite entre les activités de ce type qui sont considérées comme étant étroitement liées à l'entreprise agricole (p.ex. tables d'hôtes, gîte rural, nuitées dans la paille, hippothérapie) et celles pour lesquelles ce lien fait défaut (p.ex. menuiserie dans une ancienne écurie, atelier de réparation de machines agricoles): la première catégorie est privilégiée par rapport à la seconde. Ainsi, les activités accessoires étroitement liées à l'entreprise agricole peuvent être autorisées indépendamment du besoin d'un revenu complémentaire; des agrandissements mesurés sont possibles lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites; l'engagement de personnel exclusivement affecté à l'activité accessoire en question est autorisé.



E. TRANSFORMATION DE BÂTIMENT DEVENUS NON CONFORMES À L'AFFECTATION DE LA ZONE

Trois cas de figure doivent être distingués.

1. Le bâtiment a perdu sa conformité à l'affectation de la zone en raison d'une modification du droit (entrée en vigueur de la première loi fédérale sur les eaux le 1^{er} juillet 1972, classement d'un terrain bâti en zone inconstructible).
2. Le bâtiment d'habitation agricole a perdu sa conformité en raison d'une situation de fait (abandon de l'activité agricole)
3. Le bâtiment qui a perdu sa conformité est un bâtiment protégé au sens de la législation sur la protection des biens culturels (valeur A ou B).

Les possibilités de transformation données par la loi diffèrent suivant que l'on se trouve dans l'un ou l'autre cas de figure.

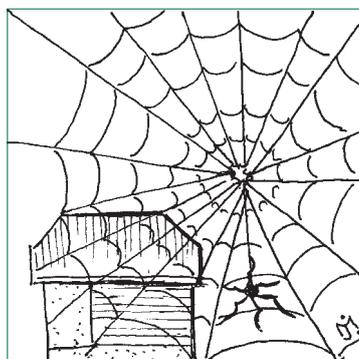
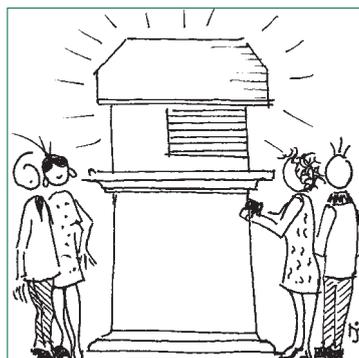
Dans les deux premiers cas, seuls les changements d'affectation partiels sont admis. Il n'est ainsi pas possible de réaliser un appartement dans un bâtiment qui n'a pas de vocation d'habitation, ni d'affecter un ancien bâtiment d'exploitation à une nouvelle activité commerciale (les cas de changement d'affectation sans travaux étant réservés).

Dans le premier cas, les agrandissements possibles sont limités:

- à l'intérieur du volume bâti existant, la surface de plancher brute ne peut pas être agrandie de plus de 60%; cela signifie que les surfaces non utilisables pour l'habitat et le travail (surfaces utiles secondaires selon la norme SIA 416) ne sont pas comptabilisées dans le calcul;
- lorsqu'un agrandissement n'est pas possible ou ne peut être exigé à l'intérieur du volume, il peut être réalisé à l'extérieur, mais il ne doit alors pas dépasser le 30% de la surface utilisée ni 100 m²; dans ce cas également, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume ne comptent que pour moitié;
- La démolition-reconstruction volontaire ou la reconstruction d'un bâtiment détruit par force majeure (p.ex. incendie) est admissible. Il faut toutefois que le bâtiment ait pu être utilisé conformément à sa destination au moment de la destruction/démolition: p.ex., un bâtiment qui n'a pas été habité pendant 30 ans ne pourra pas être démoli et reconstruit. Dans le même ordre d'idée, il n'est pas non plus possible de démolir et reconstruire un bâtiment en état de ruine.

Dans le deuxième cas, des agrandissements sont également possibles, mais seulement à l'intérieur du volume bâti existant, à raison d'un maximum de 60% de la surface de plancher habitable. En d'autres termes, il n'est pas possible d'agrandir le volume d'une ancienne ferme dont l'exploitation a été abandonnée après le 1^{er} juillet 1972. Une reconstruction n'est admise que si la destruction était due à un cas de force majeure.

Dans les deux premiers cas, le critère du respect de l'identité du bâtiment doit être respecté pour l'essentiel. L'idée du législateur était de conserver pour l'essentiel le caractère architectural d'un bâtiment existant (en relation avec sa fonction d'origine) qui constitue une composante du paysage rural. Pour prendre un exemple parlant, il n'est pas admissible de démolir une ancienne ferme traditionnelle pour construire à la place une villa d'expression architecturale moderne n'ayant plus aucun rapport avec le bâtiment «témoin».



Dans le troisième cas, un changement complet d'affectation est possible et il n'existe aucune limitation de surface pour l'agrandissement tant que celui-ci est effectué à l'intérieur du volume existant. Les exigences posées en vertu de la protection des biens culturels demeurent réservées. La reconstruction en cas de démolition volontaire est exclue.

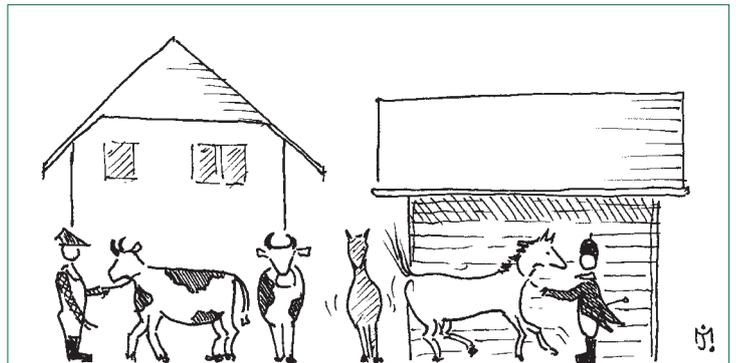


Nota bene

Les valeurs en % et en m² pour les agrandissements sont fixées par le droit fédéral. Il n'est donc pas possible d'y déroger.

F. DÉTENTION D'ANIMAUX À TITRE DE LOISIRS

Il est possible à certaines conditions (voir art. 24d al. 1bis LAT, 42b et 42c OAT) d'utiliser un bâtiment ou une partie de bâtiment inhabité pour y détenir des animaux à titre de loisir, en le transformant par exemple en étable, en écurie ou en sellerie. Des nouvelles installations extérieures (non couvertes, p.ex. aire de sortie pour les chevaux) peuvent être admises si elles sont nécessaires à une détention convenable des animaux (p.ex. pour les chevaux, une aire de sortie est admissible, mais non un paddock ou un manège; prise en compte de la législation sur la protection des animaux). Le bâtiment dans lequel sont détenus les animaux doit être proche du bâtiment occupé par le gardien. Celui-ci doit pouvoir s'occuper lui-même des animaux, ce qui a pour conséquence de limiter leur nombre admissible. L'agrandissement effectué dans le bâtiment destiné à la détention d'animaux est imputé aux éventuelles possibilités d'agrandissement du bâtiment d'habitation.



G. TRANSFORMATION D'UN BÂTIMENT À USAGE COMMERCIAL

Un traitement de faveur est accordé aux constructions et installations à usage commercial devenue non conformes à l'affectation de la zone. Le but visé par le droit fédéral était de conférer aux entreprises érigées sous l'ancien droit la flexibilité nécessaire au maintien de leur compétitivité et d'éviter du même coup la délimitation de petites zones à bâtir. Les constructions et installations réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale (1^{er} janvier 1980) peuvent faire l'objet de changements complets d'affectation ou d'agrandissement à raison de 30% de la surface de base; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume comptent pour moitié.

Contrairement aux cas de la let. E, un agrandissement de 100 m² est possible à l'extérieur du volume pour autant que cet agrandissement soit indispensable au maintien de l'entreprise.

A relever que les incidences sur le territoire et l'environnement et l'ampleur de l'équipement nécessaire peuvent être totalement différents selon l'activité commerciale exercée. L'éventuel changement d'affectation ne doit par conséquent engendrer aucun

nouvel impact important sur le territoire et l'environnement et ne nécessite au maximum qu'une légère extension de l'équipement.

Nota bene

Les changements complets d'affectation étant admis sous cet angle, il est possible de réaliser un nouveau logement même s'il n'y avait aucune surface habitable dans le bâtiment.



A retenir

Les règles applicables aux constructions et installations situées hors de la zone à bâtir sont fixées par le droit fédéral (LAT, OAT). Le canton n'a donc pas de marge de manœuvre en la matière.

Hors de la zone à bâtir, une autorisation spéciale de la DAEC doit être obtenue dans le cadre de la procédure de permis pour tout objet.

Le droit fédéral (LAT, OAT) détermine la question de la conformité ou de la non-conformité des constructions et installations situées hors de la zone à bâtir. Concernant les possibilités de transformation des constructions existantes devenues non-conformes à l'affectation de la zone, il fixe des critères spécifiques, en particulier par rapport à l'agrandissement admissible.



I. Explications

II. Demande préalable

III. Procédure ordinaire

IV. Procédure simplifiée

V. Exemples

I. EXPLICATIONS

1. BUT ET PORTÉE DU DOCUMENT

L'article 89 al. 2 ReLATeC, prévoit que la demande de permis doit contenir toutes les indications conformément aux directives édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Conformément à l'article 90 ReLATeC, il appartient à la commune de procéder à l'examen de la conformité formelle et matérielle des demandes de permis et de requérir au besoin les compléments nécessaires. Il en va de même pour les services de l'Etat, conformément à l'article 94 al. 2 ReLATeC.

Les présentes directives sont valables pour les objets soumis à une procédure de permis au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 135 LATeC, 84 ss ReLATeC). Elles ne fixent pas le contenu des dossiers de planification (plans d'aménagement local, plans d'aménagement de détail) ni des dossiers qui sont soumis à une autre procédure en vertu de la législation spéciale (p.ex. projets de routes régis par la loi sur les routes, travaux régis par la loi sur les améliorations foncières, etc).

Dans ce cadre, les directives ont pour but d'indiquer de façon structurée et détaillée les éléments nécessaires pour constituer des dossiers complets, tout en tenant compte des particularités propres à des demandes spécifiques (p.ex. exigences supplémentaires demandées pour un grand générateur de trafic, l'ouverture d'une gravière ou la transformation d'un bâtiment d'habitation sis hors de la zone à bâtir).

Ces directives doivent permettre au requérant ou à la requérante et à l'auteur-e du projet de préparer un dossier comprenant toutes les informations nécessaires à la compréhension et au traitement de sa demande (analyse par les services et les autorités compétentes de la conformité légale du projet et pondération des intérêts en présence). L'élaboration d'un dossier complet et conforme aux présentes directives est évidemment un élément déterminant pour le bon déroulement de la procédure et le traitement de la demande dans les meilleurs délais.

En général, les documents complémentaires nécessaires sont exigés par la commune ou le SeCA. Mais suivant le type de document, il est également possible que ces compléments soient demandés directement par les autres services, dans le cadre de la procédure.

En vertu de l'article 89 al. 2 ReLATeC, les présentes directives ont un caractère **obligatoire**.

Par conséquent:

- celui ou celle qui se conforme à ces directives peut partir du principe que sa demande est complète et que les autorités compétentes lui donneront la suite qui convient.
- les demandes de permis qui ne sont pas conformes à ces directives devront être corrigées et/ou complétées. Les demandes jugées insuffisantes seront directement renvoyées à leur auteur-e.

Les articles 90 et 94 al. 2 ReLATeC sont réservés.

2. STRUCTURE

Les directives sont structurées par procédures et, à l'intérieur de celles-ci, par types de documents. Elles sont complétées par des exemples (c.f. V.)

Procédures

Les directives indiquent les documents à fournir selon les différentes catégories de procédure définies par la LATeC.

En l'occurrence, il s'agit de:

- la demande préalable;
- la demande de permis dans le cadre de la procédure ordinaire;
- la demande de permis dans le cadre de la procédure simplifiée.

Catégories de documents

Les documents qui composent un dossier de demande de permis ont chacun une fonction bien spécifique. Ils sont donc de différentes natures. En fonction de la procédure suivie, les directives donnent des indications pour chaque catégorie de documents.

Les directives fixent les exigences minimales à remplir pour la constitution d'un dossier (p.ex. les fiches de requête devront toujours être remplies, quelle que soit la procédure à suivre ou le type d'objet; dans la procédure ordinaire, un plan de situation cadastrale doit toujours figurer dans le dossier). En fonction de l'ouvrage projeté, il se peut que la production de certains documents ne soit pas demandée ou qu'elle ne soit pas nécessaire.

Remarques importantes

Les présentes directives portent uniquement sur les éléments nécessaires à la constitution d'un dossier complet. Elles ne donnent bien évidemment aucune assurance au requérant ou à la requérante quant à l'issue de la procédure de permis. Ce n'est pas parce qu'un dossier est conforme à ces directives qu'un permis sera forcément délivré par l'autorité compétente. Dans tous les cas, la procédure de permis (en lien avec d'éventuelles oppositions, les préavis des services, les décisions préalables et finales) demeure réservée.

Les directives ne couvrent pas tous les cas de figure. Suivant le type d'ouvrage projeté et les circonstances du cas d'espèce (p.ex. transformation d'un bâtiment qui doit être assaini au sens de la législation sur la protection de l'environnement), il est possible que des documents supplémentaires - non mentionnés dans les directives - soient demandés au requérant ou à la requérante et à son mandataire par la commune et/ou les services de l'Etat.

II. DOSSIER DE LA DEMANDE PRÉALABLE

La demande préalable est décrite aux *articles 137 LATeC et 88 ReLATeC*.

Elle est facultative sauf:

- pour les objets soumis à une autorisation d'exploitation (*art. 155 LATeC*);
- lorsqu'une prescription du règlement communal d'urbanisme le prévoit (p.ex. pour les constructions hors zone à bâtir, pour les projets portant sur des objets protégés ou situés dans des zones ou périmètres de protection).

D'une manière générale, l'administration est à disposition pour toute question de principe ou demande de renseignements (p.ex. références juridiques, droit applicable, interprétation des textes légaux et réglementaires, déroulement de la procédure, etc.).

La demande préalable doit être distinguée de la demande de renseignements, en ce sens qu'elle consiste à évaluer l'admissibilité d'un projet et qu'elle nécessite donc le dépôt d'un dossier contenant les éléments nécessaires à la compréhension du projet en question et à l'examen préalable de celui-ci.

Pour le traitement de sa demande préalable, le requérant ou la requérante est libre de déposer un dossier complet, c'est-à-dire contenant les mêmes documents, éléments et indications que ceux qui figureraient dans une demande de permis. Plus le dossier est complet, plus l'examen de la commune et des services pourra être circonstancié et la réponse, précise.

En fonction de l'importance du projet, le requérant ou la requérante est invité-e à déposer un nombre d'exemplaires suffisant pour faciliter le traitement de sa demande.

Contenu minimum de la demande

Le dossier de demande préalable doit contenir au minimum:

- un descriptif du projet (qui peut être sommaire);
- les coordonnées cartographiques;
- le plan de situation cadastrale ou un document permettant de localiser l'objet;
- les plans nécessaires à la compréhension du projet.

Remarques importantes

Si le projet est soumis à une étude d'impact sur l'environnement, la demande préalable doit être accompagnée d'un rapport d'enquête préliminaire (art. 9 OEIEP).

*Lorsque le projet porte sur des **bâtiments protégés ou situés dans une zone ou un périmètre de protection**, le dossier doit comprendre une documentation photographique de l'objet et de sa situation.*

*Pour les projets de **modification de terrain**, le dossier doit comprendre une justification du projet, l'indication du volume et de la provenance des matériaux, la durée approximative des travaux ainsi que les profils originaux et finaux en long et en travers.*

III. DOSSIER DE LA DEMANDE DE PERMIS: PROCÉDURE ORDINAIRE

1. EN GÉNÉRAL

La procédure ordinaire de permis est réglée par les *articles 139 ss LATeC* et *89 ss ReLATeC*. Les ouvrages soumis à cette procédure sont énumérés à l'*article 84 ReLATeC*.

La demande est accompagnée d'un dossier en **cinq** exemplaires au minimum, dont un reste à la commune.

Le requérant ou la requérante peut convenir avec le SeCA de déposer des exemplaires supplémentaires.

Il est vivement conseillé au requérant ou à la requérante de fournir également, dans la mesure du possible, une version PDF des documents composant le dossier. Les documents de référence restent les documents originaux (version papier).

Si **plusieurs constructions identiques** sont prévues sur un même fonds, une demande de permis complète peut être déposée séparément pour chacun des projets.

L'**installation de chauffage** doit être mise à l'enquête en même temps que la nouvelle construction à laquelle elle se rapporte. Les éléments relatifs à l'installation de chauffage pour une nouvelle construction doivent donc être indiqués dans la demande relative à celle-ci. Des exceptions sont possibles pour de grands projets (nouveau bâtiment public, construction industrielle, centre commercial). Mais même dans ces cas, l'installation de chauffage reste soumise à la procédure ordinaire de permis (cf. *art. 84 let. d ReLATeC*).

2. FORMULAIRES

a. Fiche de requête

La fiche de requête est un document officiel de l'Etat qui constitue la base de la demande de permis déposée. Cette fiche a pour but de réunir les informations nécessaires sur le ou la requérant-e et l'auteur-e du projet, sur la nature et la situation (de fait, juridique) de celui-ci, ainsi que sur sa conformité au cadre légal.

b. Formulaire spécifiques

Selon le type d'ouvrage, d'autres formulaires, constituant également des documents officiels de l'Etat, doivent être remplis en application de la législation spéciale.

Remarque importante

Certains formulaires exigent que des feuilles de calcul complémentaires soient remplies (p.ex. les formulaires relatifs au justificatif énergétique).

Voir site Internet du SeCA
<http://admin.fr.ch/seca>

Voir site Internet du SEn
<http://admin.fr.ch/sen>

Voir site Internet de l'ECAB
<http://www.fr.ch/ecab/>

Voir site Internet du SdE
<http://admin.fr.ch/sde>

3. PLANS

a. En général

Cette partie des directives présente les types de plans qui peuvent être exigés dans le cadre d'une demande de permis soumises à la procédure ordinaire. Tous ces plans ne doivent pas forcément être déposés pour chaque demande de permis. C'est le type d'ouvrage (construction d'une maison individuelle, changement d'affectation, aménagement d'un sentier public, démolition d'un bâtiment, etc.) qui détermine les différents plans nécessaires au traitement de la demande. Seul le plan de situation cadastrale (b.) doit être déposé pour toute demande de permis soumise à la procédure ordinaire.

Echelle

Les plans sont à l'échelle 1:100.

Selon le type de projet, une autre échelle peut être admise.

Pour le **plan de situation cadastrale**, il est renvoyé au point 3b ci-dessous.

Présentation

Pour les transformations, agrandissements, surélévations de bâtiments, les plans doivent être présentés de la manière suivante:

- état existant maintenu: teinte grise ou noire;
- démolition: teinte jaune;
- ouvrage projeté: teinte rouge.

Pour le **plan de situation cadastrale**, il est renvoyé au point 3.b.

Remarque importante

Si un projet est modifié en cours de procédure, il convient de modifier tous les exemplaires des plans déposés initialement. Les plans modifiés doivent être remis à la commune.

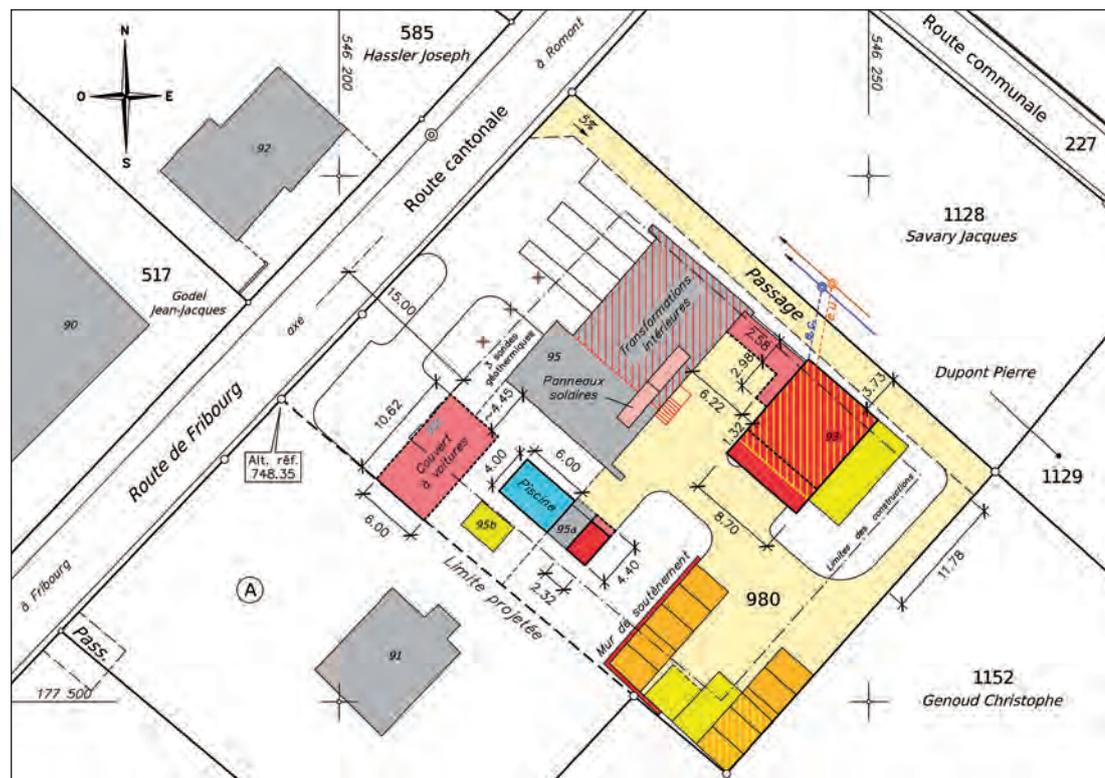
b. Plan de situation cadastrale

Echelle

Le plan de situation cadastrale est à l'échelle 1:500 ou 1:1000.

Représentation

Le plan de situation cadastrale doit être dessiné conformément à l'illustration et au tableau ci-dessous. (provisoire)



L'exemple présenté ci-dessus est fictif.

Objet	Couleur	RVB	CMJN
Nouveau bâtiment	Rouge	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Nouveau couvert	Rouge dilué	255, 130, 130	0, 62, 36, 0
Transformation intérieure	Rouge hachuré	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Bâtiment souterrain	Rouge dilué	255, 130, 130	0, 62, 36, 0
Bâtiment démoli	Jaune	255, 255, 0	9, 0, 93, 0
Bâtiment démoli sous nouveau bâtiment	Jaune hachuré	255, 255, 0	9, 0, 34, 0
Place, accès, route	Orange pâle	255, 245, 190	1, 1, 33, 0
Place de parc	Orange	255, 190, 0	0, 29, 93, 0
Piscine, bassin de rétention	Bleu clair	125, 230, 255	47, 0, 3, 0
Limite projetée	Noir trait trait	0, 0, 0	0, 0, 0, 100
Canalisation EC	Bleu	0, 0, 255	88, 77, 0, 0
Canalisation EU	Brun	200, 100, 0	17, 67, 100, 5
Panneaux solaires	Rose clair	255, 200, 200	0, 31, 14, 0
Nouveau numéro de bâtiments	Bleu	0, 100, 140	89, 55, 25, 5
Mur de soutènement	Rouge	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Nouvel escalier	Rouge	255, 0, 0	0, 95, 94, 0

Auteur et signature

Le plan doit être établi par un ou une **ingénieur-géomètre breveté-e**, en conformité avec le plan du registre foncier en vigueur.

Le plan doit être **daté**, comporter le **numéro d'autorisation** de diffusion des données cadastrales et porter **le nom et la signature originale du ou de la géomètre**.

Indications

Le plan de situation cadastrale doit contenir toutes les informations et données nécessaires afin de pouvoir situer l'implantation du projet et son emprise. Doivent notamment figurer sur ce plan:

- la situation cadastrale du bien-fonds faisant l'objet de la demande et des biens-fonds voisins, y compris celle des routes et des chemins;
- le nom des propriétaires du bien-fonds et des biens-fonds voisins (non seulement le nom des voisins directs, mais également ceux de l'ensemble des propriétaires intéressés);
- le nom local ou l'adresse de ces biens-fonds, l'appellation et le statut juridique des routes et des chemins existants ou à construire;
- l'adresse des bâtiments projetés;
- la superficie du bien-fonds faisant l'objet de la demande;
- les coordonnées cartographiques tirées de la carte nationale situant l'objet de la demande de permis;
- la construction ou l'installation projetée avec ses dimensions extérieures;
- les distances aux limites et aux bâtiments existants;
- les limites de construction et/ou les alignements;
- le ou les point(s) fixe(s) de rattachement altimétriques repérés sur le terrain.

Le cas échéant, doivent également être reportés sur ce plan:

- la mention AF (améliorations foncières), RPTB (remaniement parcellaire de terrains à bâtir), IA ou IR (indices acquis, respectivement, indices reportés, conformément à l'*art. 131 LATeC*);
- les canalisations;
- la distance à la forêt;
- les limites territoriales qui coupent en deux les nouveaux bâtiments ou les agrandissements avec indication du nom des deux communes;
- l'indication de la situation cadastrale du domaine public des eaux;
- les installations existantes ou prévues dans le domaine public;
- le périmètre d'évolution (dans les cas régis par l'*art. 82 ReLATeC*).

Remarques importantes

Si le plan du registre foncier ne contient pas les indications relatives aux constructions ou aux objets naturels (p.ex. limites de construction, lignes électriques, conduites souterraines) qui pourraient influencer la position de la construction sous l'angle des distances à respecter, l'auteur-e du projet charge le ou la géomètre de compléter le plan de situation cadastrale.

Si l'échelle ou la précision du plan du registre foncier sont insuffisantes, le ou la géomètre doit être chargé-e de l'établissement d'un plan agrandi et, si nécessaire, d'un levé précis des éléments déterminants.

c. Plan d'implantation

Le plan d'implantation comprend les indications relatives aux aménagements extérieurs, à savoir:

- les points fixes de rattachements altimétriques repérés sur le terrain;
- les distances du bâtiment par rapport aux limites du bien-fonds;
- le niveau de référence du bâtiment et du terrain naturel et le terrain aménagé aux angles des bâtiments et au droit du faîte;
- les niveaux des bornes du terrain.

Le cas échéant, ce plan doit également indiquer:

- les places de jeux et les places de stationnement avec indication des niveaux;
- les modifications du terrain avec profils jusqu'en limite de propriété;
- les murs de clôtures avec indication de la hauteur hors terre;
- les murs de soutènement;
- les talus;
- la végétation existante, à maintenir, à supprimer ou à créer (haies de clôtures, arbustes, arbres);
- les ouvrages d'évacuation des eaux en surface (par ex. bassin de rétention);
- les conduites d'adduction d'eau communale ou privée.

d. Plans des niveaux

Les plans des différents niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étages et combles) doivent indiquer la destination de tous les locaux sur lesquels figurent aussi les cheminées, les appareils de chauffage et les sanitaires.

Cas échéant, sont également indiqués les canaux et les appareils de ventilation, les installations frigorifiques.

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité.

e. Plan des coupes

Le ou les plans des coupes indique(nt) le terrain naturel et aménagé, la surface parallèle au terrain naturel, les remblais et déblais.

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité.

f. Plan des façades

Le ou les plan(s) des façades indique(nt) le terrain naturel et aménagé jusqu'en limite de propriété, ainsi que les hauteurs.

Doivent également être reportées sur ces plans toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de sa conformité.

g. Plan d'évacuation des eaux du bien-fonds

Ce plan, qui doit être fourni pour toute nouvelle construction ou modification importante, comprend les indications relatives à l'évacuation des eaux du bien-fonds, à savoir:

- les installations d'évacuation des eaux à l'intérieur du bâtiment;
- les installations d'évacuation à l'extérieur du bâtiment jusqu'aux raccordements aux égouts publics ou à un ouvrage privé de traitement des eaux, de déversement ou d'infiltration dans les eaux.

Pour illustration, il est renvoyé à la norme SN 592000 (VSA).

h. Plans spécifiques

D'autres plans spécifiques peuvent également être exigés en fonction de l'objet. On pense notamment aux plans de profils de terrains en long et en travers pour l'aménagement de chemins pédestres, les demandes d'exploitation de matériaux, de décharge ou de modifications de terrains.

i. Plan de relevé de l'état existant

Lorsque la compréhension du projet l'exige, en particulier lorsque celui-ci porte sur la transformation de bâtiments situés hors de la zone à bâtir, sur des bâtiments protégés, dignes de protection ou situés dans une zone protégée, le dossier doit comprendre un relevé de l'état existant. Ce plan doit être accompagné d'un dossier photographique.

Doivent également figurer sur ce plan, en fonction des travaux envisagés, le relevé des aménagements extérieurs existants avec l'indication des murs, de la nature des surfaces et de la végétation. Ce relevé est accompagné de profils représentatifs.

4. RAPPORT

Certaines demandes de permis doivent être accompagnées d'un rapport complémentaire qui peut être plus ou moins détaillé.

Un rapport peut avoir simplement un caractère **explicatif**: il peut être utile dans certains cas, notamment pour des projets complexes ou dans des milieux sensibles, afin de décrire en détail l'ouvrage et les travaux envisagés, de justifier l'intervention prévue (p.ex. une modification de terrain) et de faire état des démarches qui ont été entreprises (renseignements pris, recherches, contacts avec les différents intéressés etc.). Le rapport explicatif peut être établi sous une forme sommaire, éventuellement sous la forme d'une lettre, à condition que les indications qui y figurent soient suffisantes.

Le rapport accompagnant la demande de permis peut également être de nature **technique**, en particulier lorsque la demande porte sur des projets présentant une complexité particulière (p.ex. implantation d'un grand générateur de trafic, ouverture d'une gravière). Suivant le type de projet ou la situation de celui-ci, il se peut que le rapport soit exigé en vertu de la législation spéciale (p.ex. expertise sur la présence de substances dangereuses avant travaux de démolition ou rénovation) ou de la réglementation communale (p.ex. construction dans une zone de danger naturel moyen).

Doivent également être annexées au rapport, selon le type de projet et la situation de celui-ci, différentes études/rapports spécifiques, tels que:

- étude de trafic, étude acoustique, déclaration des immissions atmosphériques, étude hydrogéologique ou géotechnique;
- concept parasismique pour les ouvrages de classe II et III (au sens de la norme SIA 261 ch. 16);
- concept de gestion pour un projet visant à l'exercice d'une activité non agricole accessoire, non étroitement liée à l'entreprise agricole;
- rapport technique analysant l'influence sur le régime des eaux superficielles pour les installations d'arrosage ou d'irrigation des eaux;
- rapport technique justifiant la conformité des installations d'évacuation des eaux prévues à la planification communale (plan de gestion d'évacuation des eaux);
- en cas de démolition ou rénovation: rapport d'expertise sur la présence de substances dangereuses (amiante, métaux lourds dans les peintures, etc...) dans les éléments à déconstruire (*OTConst, OTD, OMoD*);
- rapport de contrôle d'assujettissement à l'*OSOA*.

5. RAPPORT D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTICE D'IMPACT

Si le projet est soumis à une étude d'impact sur l'environnement, un rapport d'impact sur l'environnement doit être établi.

Pour les projets non soumis à une EIE mais qui présentent un impact significatif sur l'environnement, une notice d'impact peut être demandée au requérant ou à la requérante (*art. 13 OEIEP*).

Ces deux documents sont à établir conformément manuel EIE, directive de la Confédération sur l'étude de l'impact sur l'environnement (*art. 10b al. 2 LPE et art. 10 al. 1 OEIE*), 2009.

<http://www.bafu.admin.ch/publikationen/00022/index.html?lang=fr>

6. AUTRES DOCUMENTS

Compte tenu de la diversité des ouvrages pour lesquels une demande de permis peut être déposée, il se peut que d'autres documents doivent également être produits.

<http://www.fr.ch/seca/fr/pub/documentation/documentation.htm>

Ci-dessous, quelques exemples de documents particuliers:

- Formulaire d'autorisation de construire à distance illégale
- Convention de report d'indice
- Calcul des indices
 - Lorsque le projet est destiné à l'habitation et/ou au travail, et pour autant que les indices s'appliquent dans la zone considérée, la demande doit contenir le calcul de la surface en fonction de:
 - l'indice brut d'utilisation du sol - IBUS - ou l'indice de masse - IM (*art. 80 ReLATeC*);
 - l'indice d'occupation du sol - IOS (*art. 81 ReLATeC*).
- Calcul des places de stationnement
- Motivation à l'appui d'une demande de dérogation (*art. 147ss LATeC*)
- Documentation photographique

S'il ou si elle projette des travaux importants sur un bâtiment ou une installation existante, le requérant ou la requérante est invité-e à fournir un dossier photographique présentant le bâtiment (état extérieur et intérieur) ou l'installation et le milieu dans lequel il se situe. Les photographies permettent aux autorités d'avoir une représentation directe de l'objet et de sa situation.

Si les travaux portent sur un bâtiment protégé au sens de la législation sur les biens culturels, la production du dossier photographique est obligatoire.

- Schémas techniques

Ce type de schéma peut s'avérer indispensable aux autorités pour qu'elle comprenne l'importance et l'impact d'une installation technique (p.ex. installations pour un parc de loisirs dans la forêt)

- Règlement d'exploitation relatif au remblayage

En application de l'*article 109 ReLATEC*, l'exploitant ou l'exploitante doit joindre à sa demande pour une nouvelle exploitation ou pour l'extension d'une exploitation existante, un règlement d'exploitation relatif au remblayage.

Un règlement type peut être obtenu auprès du SeCA. Il peut aussi être téléchargé.

- Document de droit privé

Même si la procédure de permis a pour but de vérifier la conformité d'une demande au droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, il se peut que des documents relevant du droit privé soient demandés pour compléter le dossier (p.ex. extraits du registre foncier, actes notariés, procuration, etc.).

> Voir site Internet du SeCA
<http://admin.fr.ch/seca>

7. SIGNATURES

La demande de permis et les plans doivent être signés par le requérant ou la requérante et par l'auteur-e du projet.

Lorsque le ou la propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature. L'*article 140 al. 4 LATEC* demeure réservé.

La signature de plans élaborés par des tiers autres que les employés ou les associés d'une personne autorisée est interdite.

Les éventuelles contestations relatives à la validité de la signature relèvent exclusivement du droit privé, cas échéant (si la demande émane d'une collectivité publique), de la législation en matière de responsabilité civile des collectivités publiques et de leurs agents.

IV. DOSSIER DE LA DEMANDE DE PERMIS: PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

1. CADRE LÉGAL

La procédure simplifiée est régie par les *articles 139 ss LATeC* et *89 ss ReLATeC*.

Les ouvrages soumis à la procédure simplifiée sont énumérés à l'*article 85 ReLATeC*.

La procédure simplifiée est par définition une procédure allégée, adaptée à des objets de moindre importance. Les exigences formelles posées pour ce type de demande sont moins élevées que dans le cadre de la procédure ordinaire. Il s'agit de permettre au requérant ou à la requérante de suivre une procédure plus rapide et moins coûteuse, adaptée à l'objet soumis à une autorisation.

Il faut toutefois que la demande comprenne les éléments nécessaires à la compréhension du projet et au traitement du dossier par la commune et les éventuels services/autorités consultés.

Il est clair que suivant le projet ou la situation dans laquelle il se trouve, des documents particuliers devront être fournis en complément. On pense notamment aux plans de relevé de l'état existant (supra III.3.i) ou au dossier photographique (supra III.6) pour des interventions sur des bâtiments protégés ou certaines transformations de bâtiments sis hors de la zone à bâtir.

2. FORMULAIRES

Pour les objets soumis à la procédure simplifiée, le requérant ou la requérante doit remplir la fiche de requête et les éventuels formulaires spécifiques.

Voir site Internet du SeCA
<http://admin.fr.ch/seca>

◀

3. PLAN(S)

La demande contient:

- un plan de situation actuel;
- les coordonnées cartographiques;
- le nom des propriétaires voisins;
- la destination/l'affectation de l'ouvrage;
- un plan avec les dimensions de l'ouvrage;
- les distances aux limites et autres (p.ex. à la forêt).

Pour certaines installations, un prospectus technique peut être joint, ainsi qu'un photomontage.

Selon l'ouvrage projeté, il est possible que d'autres documents soient demandés.

Les principes relatifs à la signature de la demande, énoncés au point III.7 sont applicables par analogie.

› Les exemples présentés sont fictifs

V. EXEMPLES

1. MAISON D'HABITATION INDIVIDUELLE EN ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ

Fiche de requête

Formulaires spécifiques

Feuilles de calcul:

- Calcul du cube SIA;
- Calcul des surfaces de plancher, de l'indice brut d'utilisation du sol et d'occupation du sol.

Cas échant:

- Autorisation de construire à distance illégale.

Plans:

- Plan de situation cadastrale;
- Plan d'implantation;
- Plan des niveaux;
- Plan des coupes;
- Plan des façades;
- Plan d'évacuation des eaux du bien-fonds.

Remarque importante: Installation de chauffage

L'installation de chauffage doit être mise à l'enquête simultanément à la nouvelle construction à laquelle elle se rapporte (voir III. 1.)

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

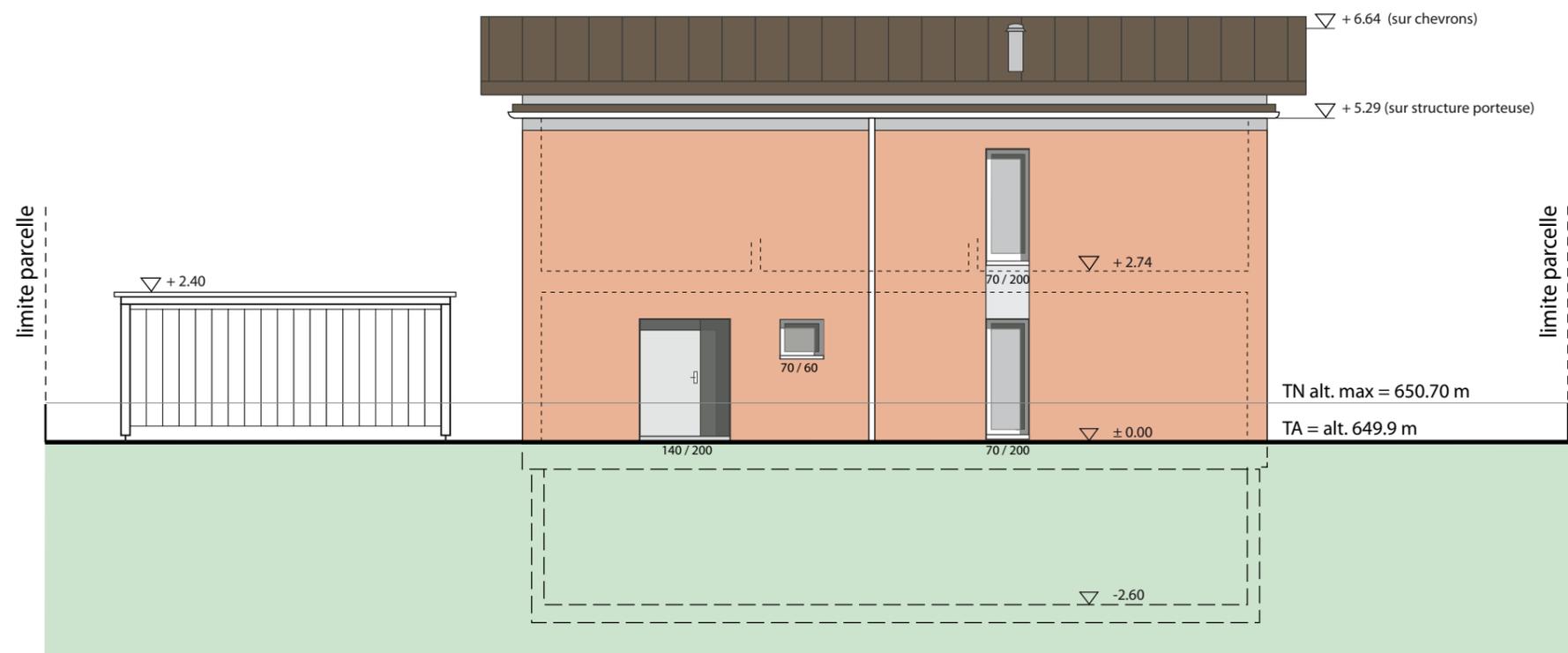
Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Façade nord-ouest

PLAN 100-10

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:



ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Façade nord-est

PLAN 100-09

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

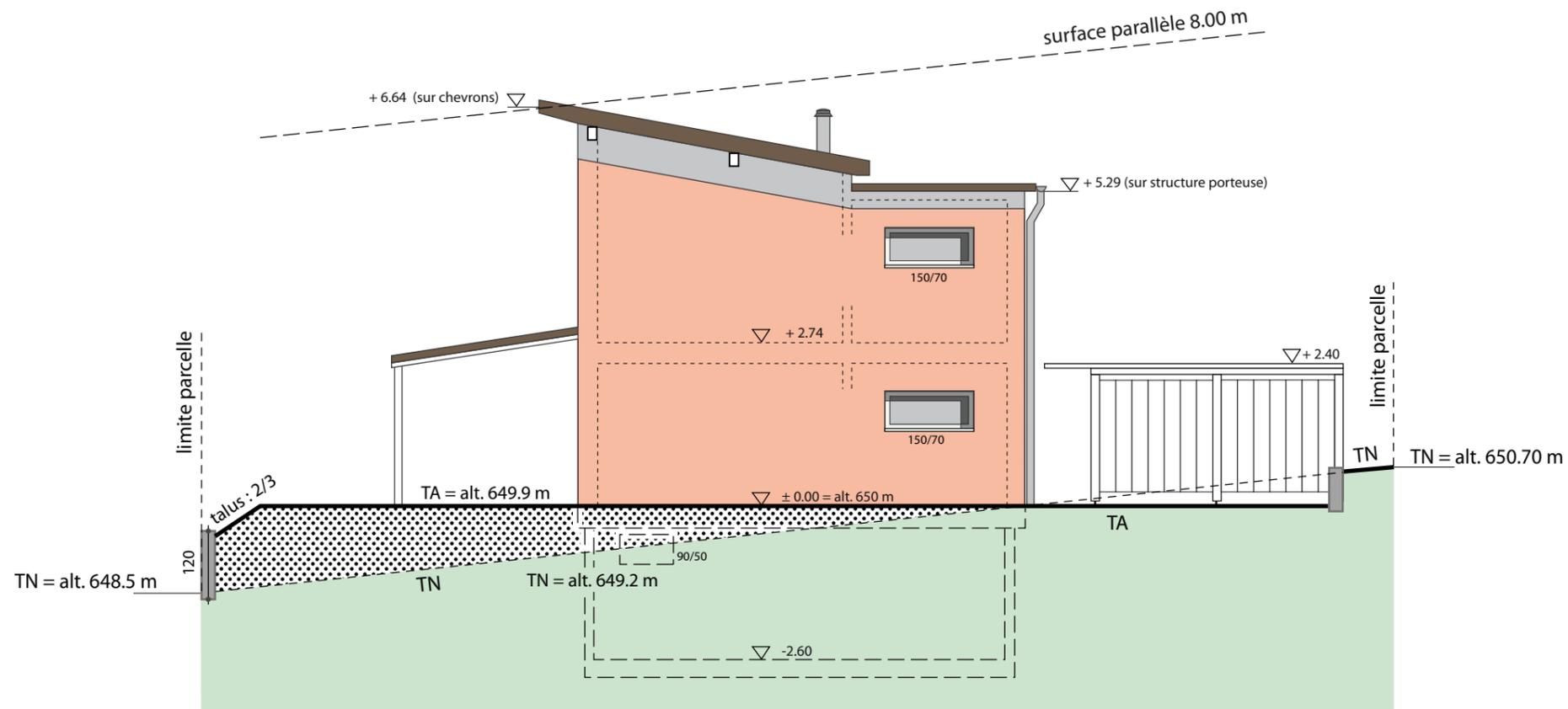
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Façade sud-est

PLAN 100-08

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

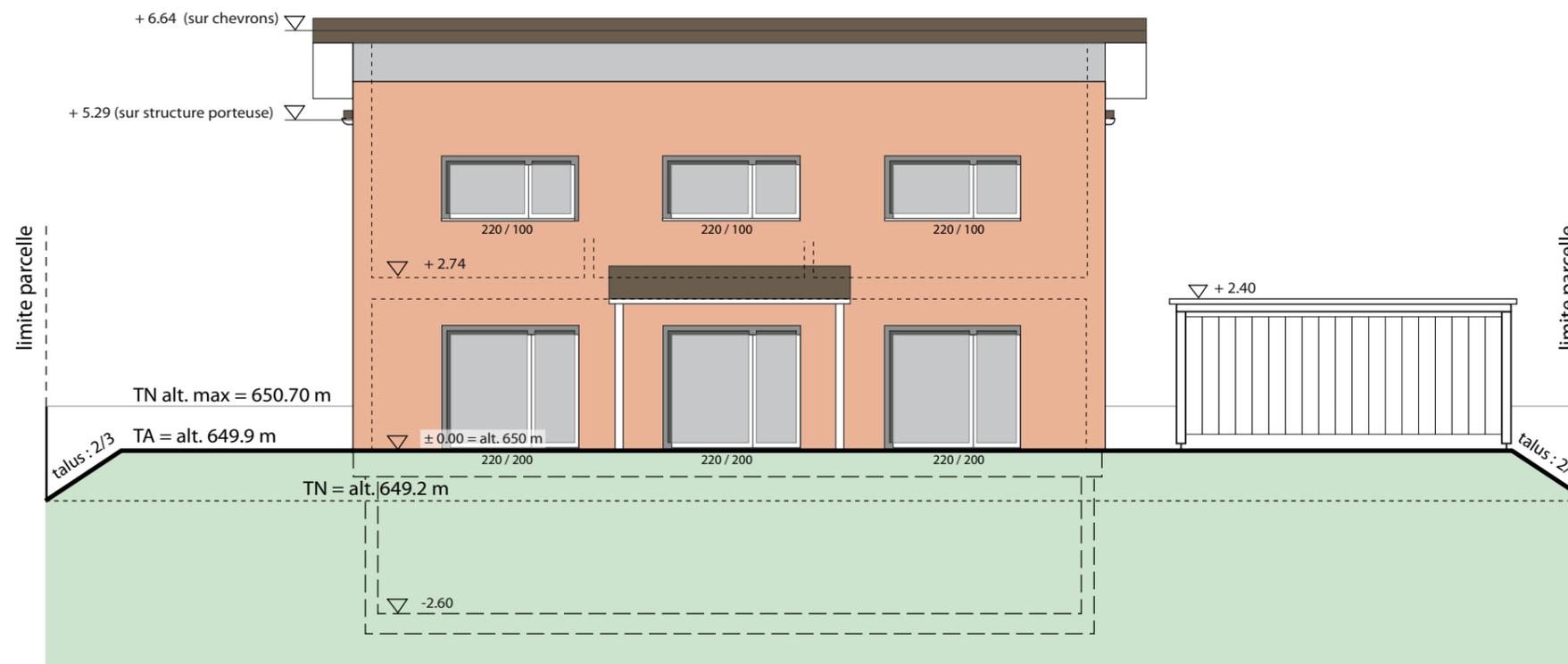
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Façade sud-ouest

PLAN 100-07

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

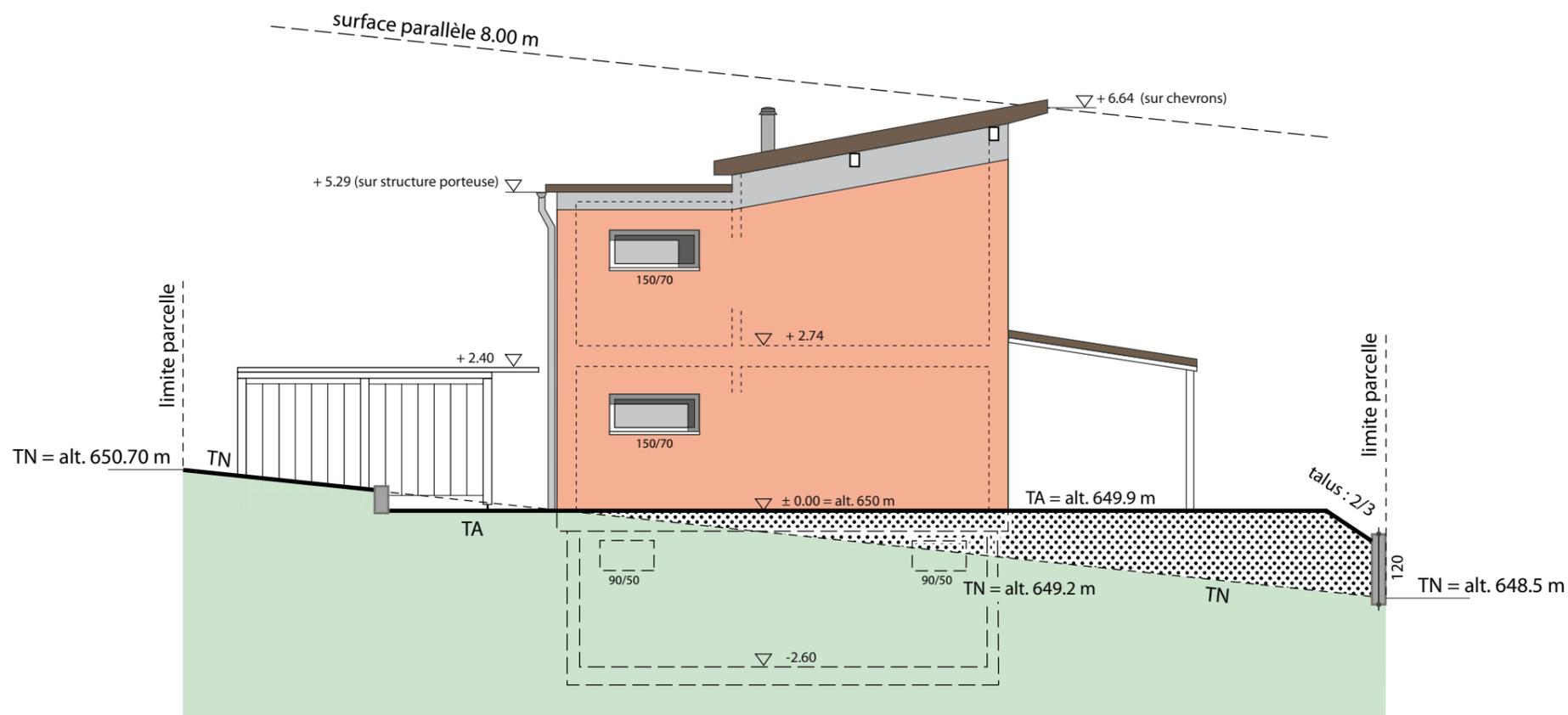
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

**Dossier d'enquête
Coupe A-A**

PLAN 100-06

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

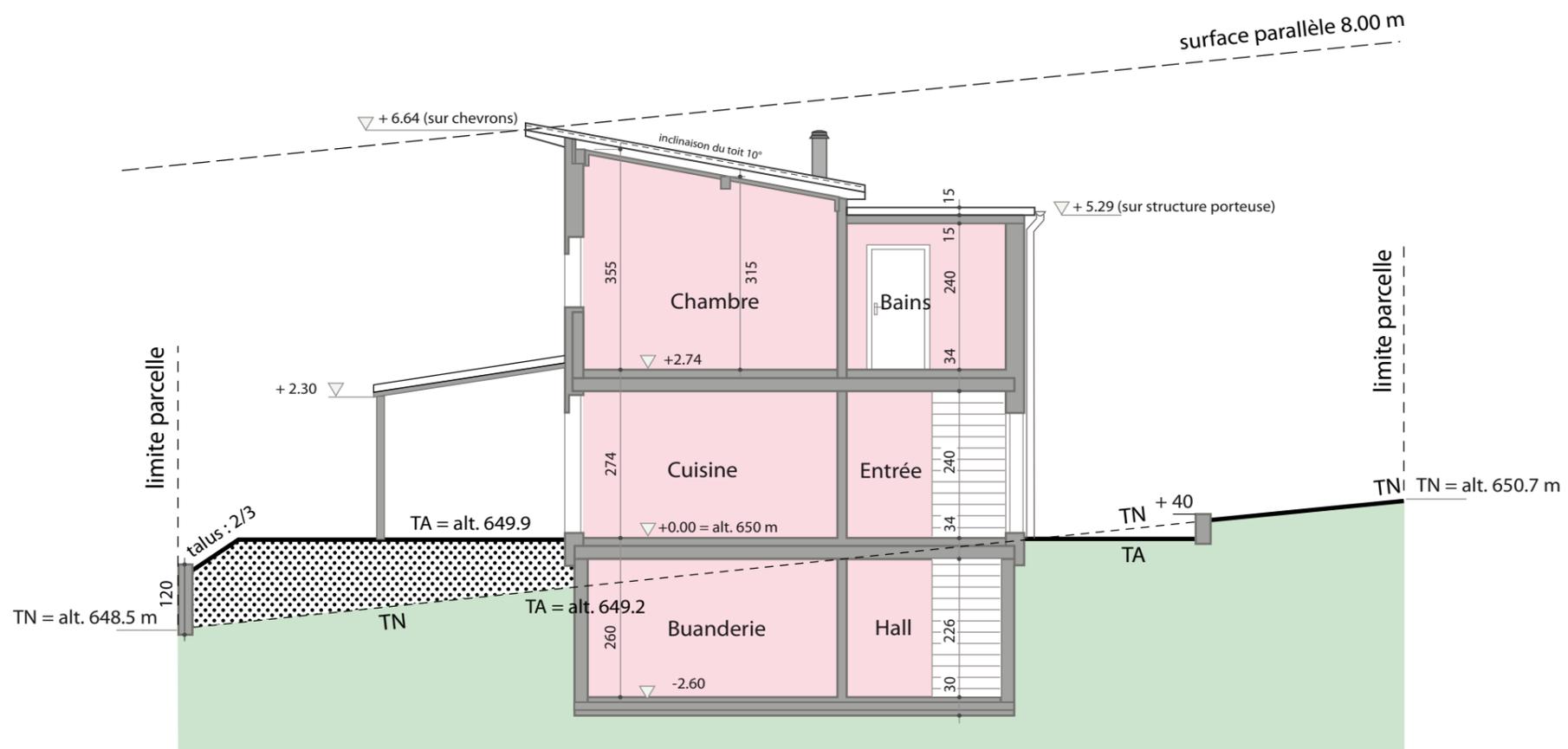
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



Coupe A-A

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

**Dossier d'enquête
Plan du 1^{er} étage**

PLAN 100-05

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

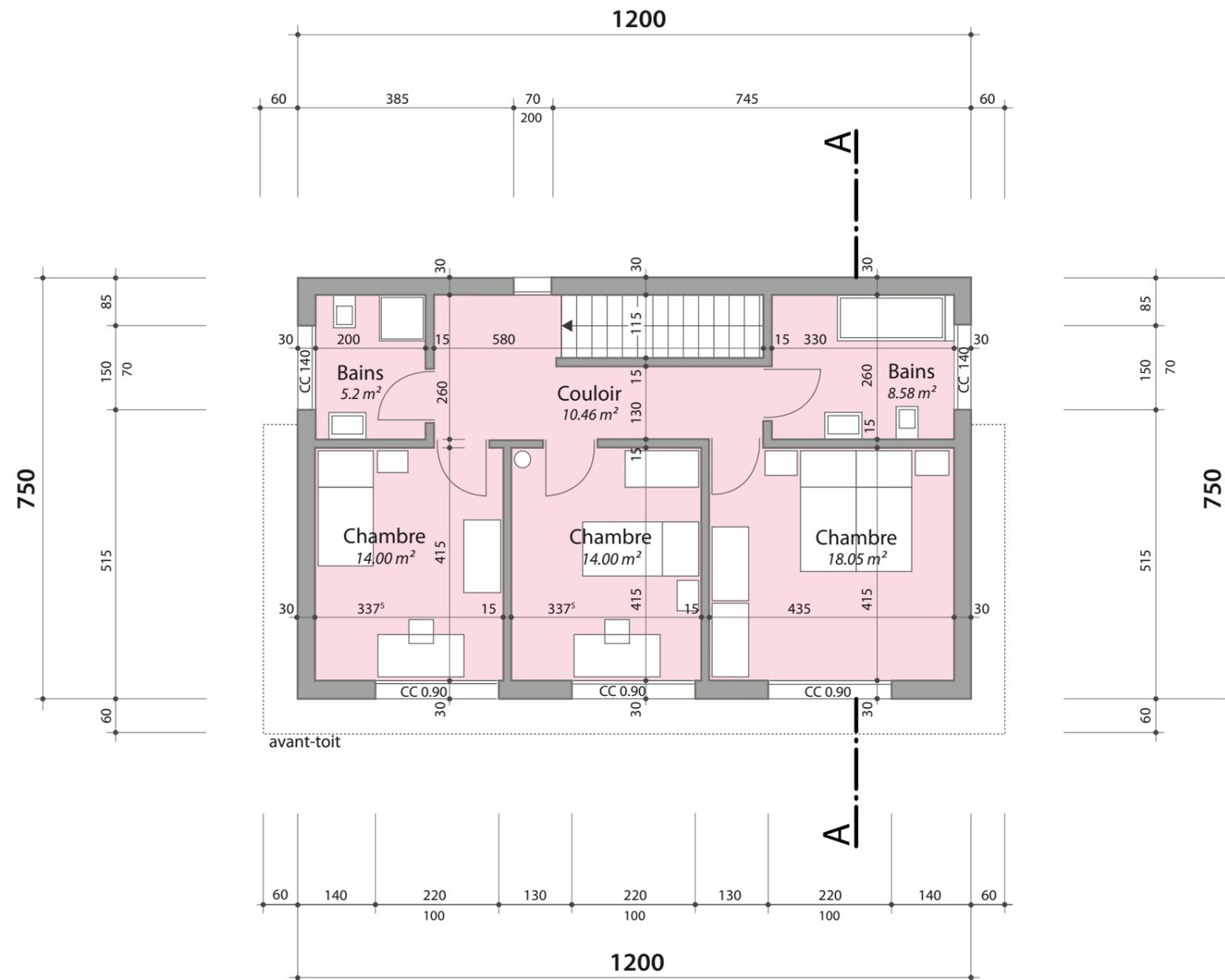
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



CC: Contre-coeur

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Plan du rez-de-chaussée

PLAN 100-04

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

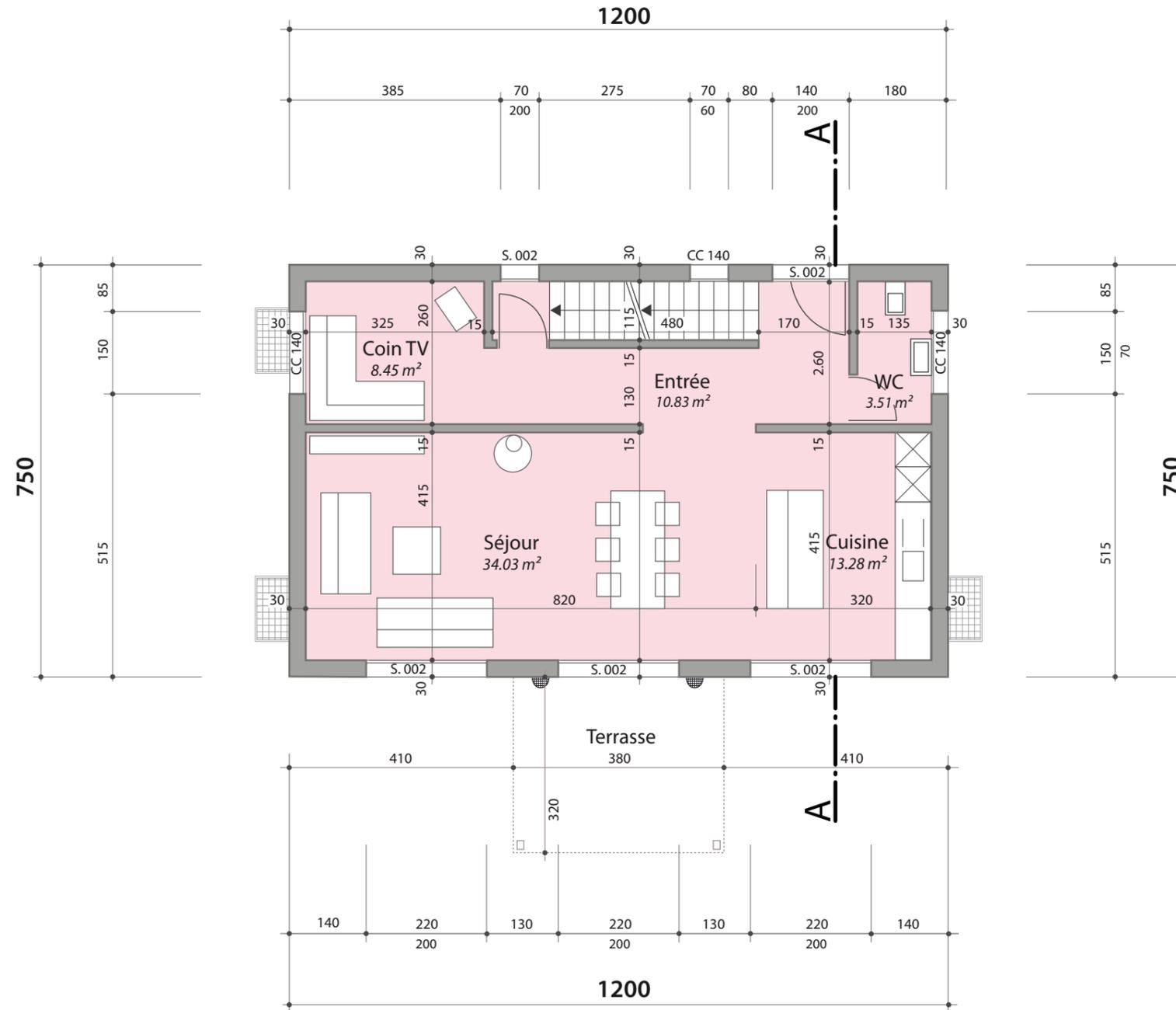
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



CC : Contre-coeur
S. : Seuil

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

**Dossier d'enquête
Plan du sous-sol**

PLAN 100-03

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

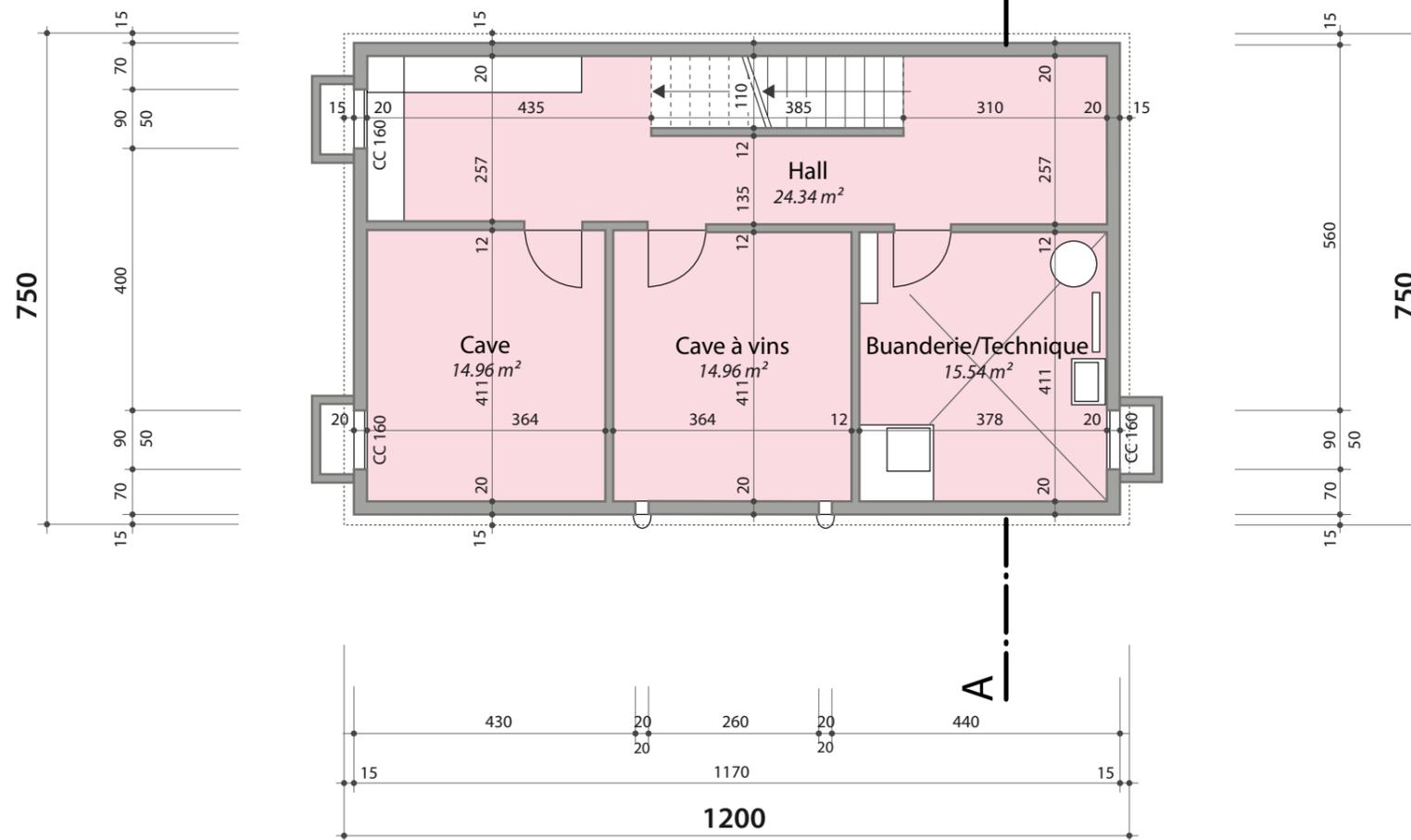
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



CC: Contre-coeur

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Plan d'évacuation des eaux du bien-fonds

PLAN 100-02

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

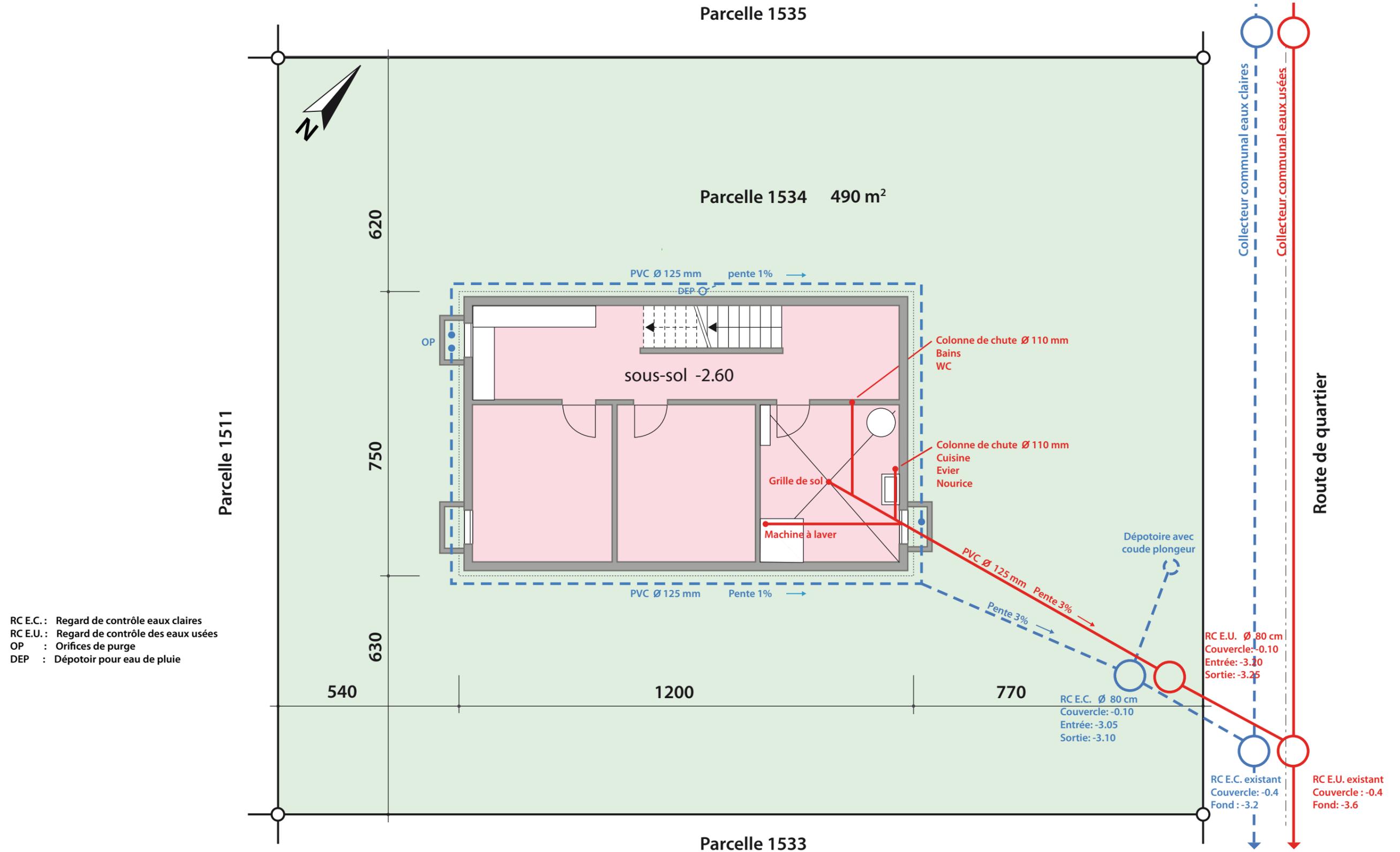
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



ATELIER D'ARCHITECTURE

Jean DUPON

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.dupon@dupon.ch
Internet: www.dupon.ch

Mme et M. SABLE

Construction d'une villa individuelle
avec couvert à voiture

Allée du Corbusier 8 - 1762 Givisiez

Dossier d'enquête
Plan d'implantation

PLAN 100-01

Format: A3	Echelle: 1/100
Dessin: JD	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

Architecte
Jean DUPON

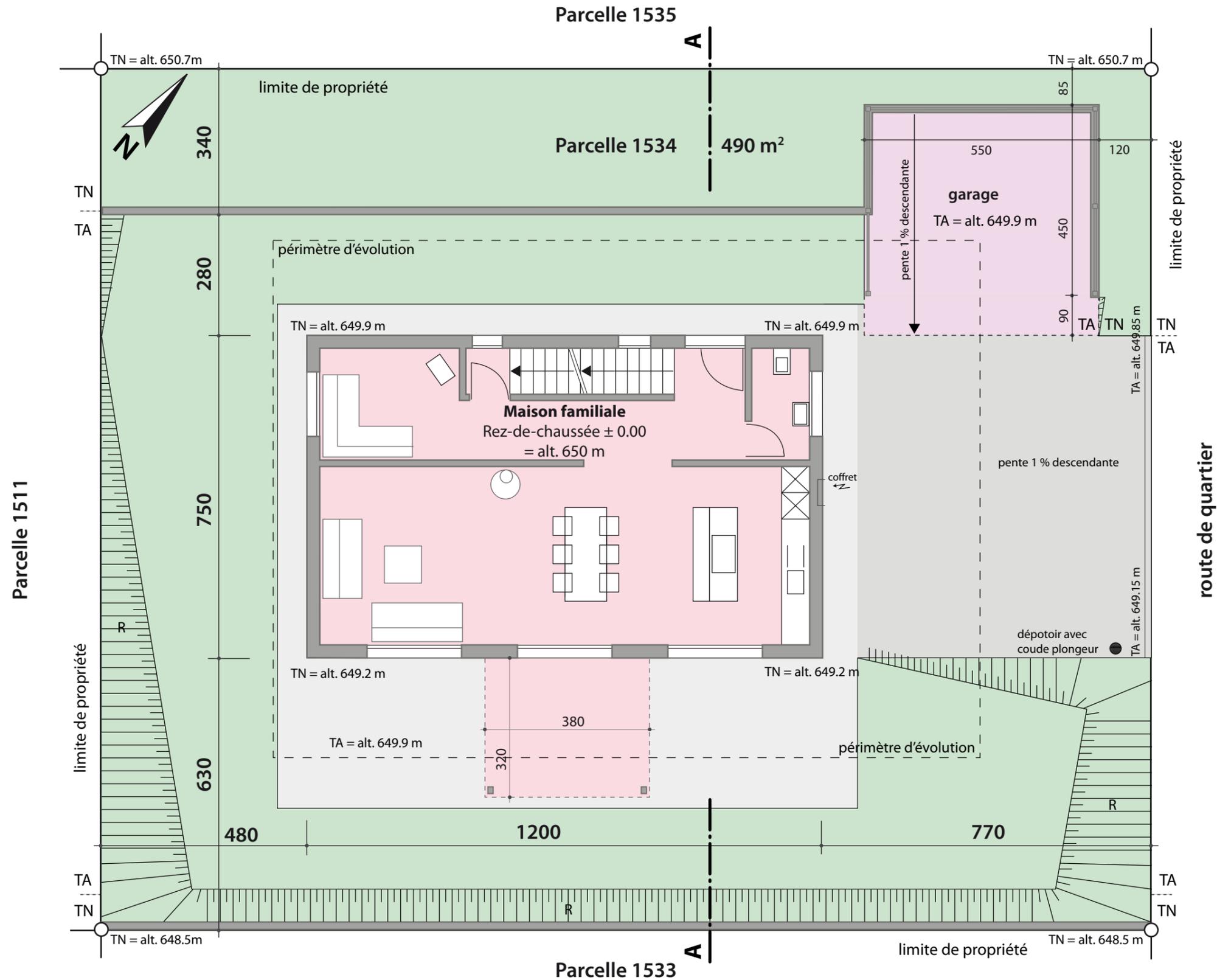
Signature

Requérant
Mme SABLE

Signature

Requérant
M. SABLE

Signature



TN : Terrain naturel
TA : Terrain aménagé
R : Remblais

2. DEMANDE POUR UNE EXPLOITATION DE MATÉRIAUX

Descriptif

Un requérant dépose une demande de permis pour la création d'une gravière d'un peu plus de 280'000 m³ de volume.

Fiche de requête

Demande préalable

Documents à établir:

- Extrait de la carte au 1:25'000 pour l'ensemble du territoire communal indiquant le périmètre du projet ainsi que sa desserte routière jusqu'à la route cantonale.
- Plan de situation avec indication du périmètre et permettant de situer les profils de terrain. Les coordonnées nationales doivent être représentées sur le plan (minimum trois points).

Le rapport technique accompagnant le dossier de demande de permis comprend:

- la démonstration du besoin;
- une estimation du volume exploité, la surface et le volume par étape, le rythme et la durée estimés;
- une estimation du nombre de mouvements véhicules/jour *envisagé et le trajet prévu.*

Demande de permis

Documents à établir:

- | | | |
|---|---|--|
| > | Voir exemple plan n° 25'000-01 | · Extrait de la carte au 1:25'000 pour l'ensemble du territoire communal indiquant le périmètre du projet ainsi que sa desserte routière jusqu'à la route cantonale; |
| > | Voir exemple plan n° 2'000-01 | · Plan de situation cadastrale avec indication du périmètre et permettant de situer les profils de terrain. Les coordonnées nationales doivent être représentées sur le plan (minimum trois points); |
| > | Voir exemples plans n° 1'000-01 et 1'000-02 | · Profils de terrain avec indication du profil de terrain avant l'exploitation, à la fin de l'extraction et une fois remis en état; |
| > | Voir exemple plan n° 2'000-02 | · Plan d'exploitation avec indication des étapes d'exploitation, de la localisation des éventuelles installations, de l'emplacement des dépôts de terres de découverte et de l'accès à l'exploitation; |

Rapport technique:

Le rapport technique accompagnant le dossier de demande de permis comprend:

- la preuve de la compatibilité avec la planification cantonale;
- la preuve de la compatibilité avec la planification communale;
- la démonstration du besoin à l'échelle de l'exploitant;
- le type d'installations et de méthodes d'exploitation prévues.
- une estimation du volume exploité, la surface, le volume et le type de matériaux par étape, le rythme et la durée estimés;
- une estimation du nombre de mouvements véhicules/jour envisagé et le trajet prévu;
- les mesures prévues pour la protection de la nature et la protection de l'environnement.

Le requérant fournit en annexe du rapport technique toutes les données dont il dispose pour confirmer l'«exploitabilité» du

périmètre faisant l'objet de la demande de permis et étayer la justification du besoin.

Ces données peuvent être:

- des relevés de sondage;
- des analyses granulométriques;
- des traînés ou sondages électriques;
- des données piézométriques;
- etc.

Autres documents possibles

- Rapport d'impact sur l'environnement
- Dossier de défrichement
- Etude acoustique
- Etude hydrogéologique
- Etude géologique
- Plans et permis pour les mesures de compensation écologique
- Etude pédologique
- Eventuel dossier pour un nouvel accès routier

Autres aspects à prendre en compte

Le dossier de demande de permis est généralement accompagné du dossier de modification du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme.

Le rapport d'impact (obligatoire pour les exploitations de plus de 300'000 m³) et le dossier de défrichement accompagne généralement le dossier de modification du plan d'aménagement local.

La mise à l'enquête est simultanée, pour une durée de 30 jours.

En cas d'oppositions, la commune doit bien analyser les griefs afin de déterminer si elles doivent être traitées selon la procédure liée au plan d'aménagement local (séance de conciliation, procès-verbal, puis décision communale) ou selon la procédure de permis de construire (préavis communal puis traitement de l'opposition par le préfet).

BUREAU D'INGENIEURS

Jean Quartz

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.quartz@quartz.ch
Internet: www.quartz.ch

Pierre Cailloux SA

Exploitation d'une gravière

Les sablions - 1634 La Roche

**Dossier d'enquête
Situation d'ensemble**

PLAN 25'000-01

Format: A4	Echelle: 1/25'000
Dessin: JQ	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

BUREAU D'INGENIEURS

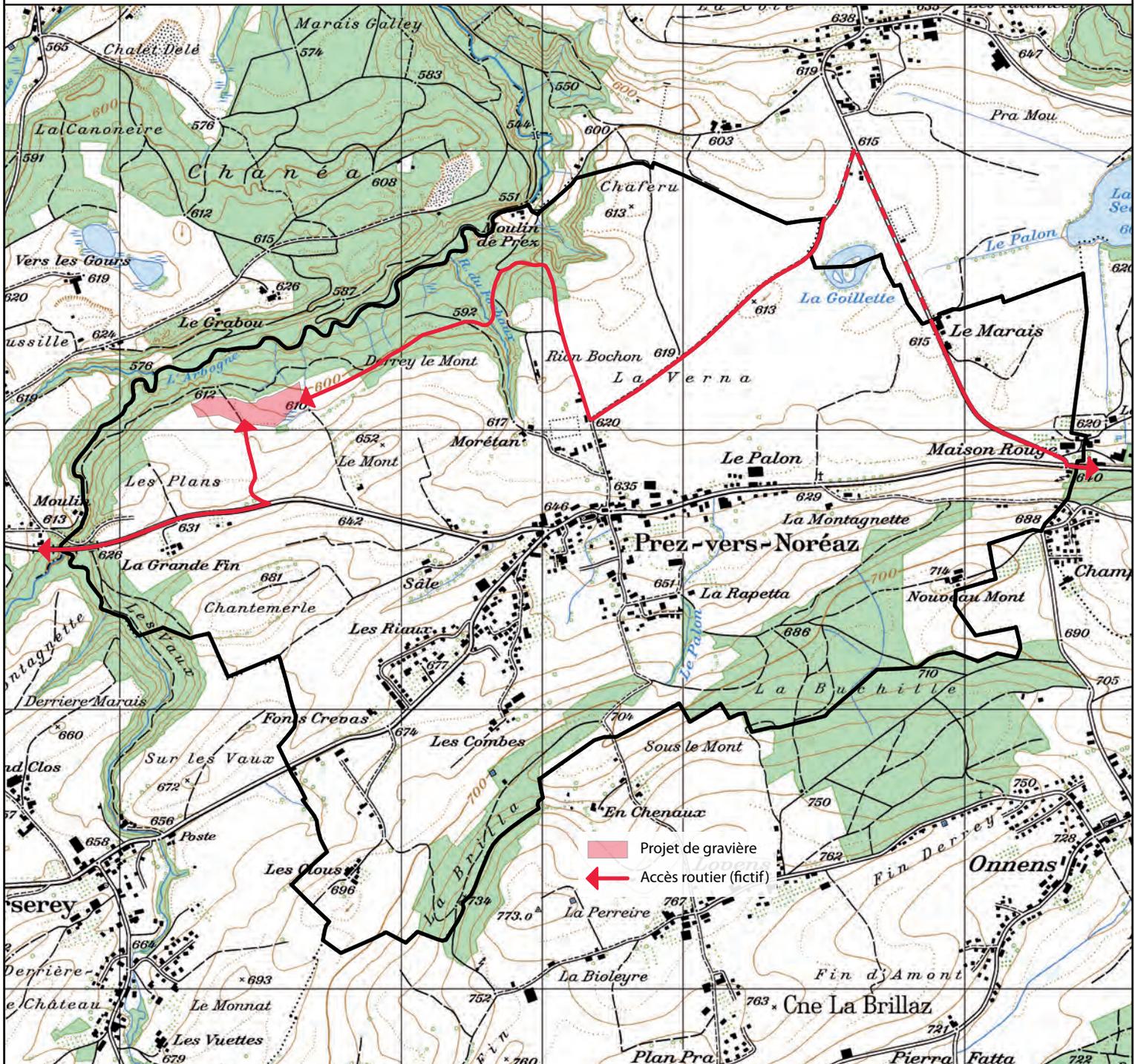
Jean Quartz

(signature)

REQUERANT

Pierre Cailloux SA

(signature)



BUREAU D'INGENIEURS

Jean Quartz

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.quartz@quartz.ch
Internet: www.quartz.ch

Pierre Cailloux SA

Exploitation d'une gravière

Les sablons - 1634 La Roche

Dossier d'enquête

Profils de terrains

PLAN 1'000-02

Format: A3	Echelle: 1/1000
Dessin: JQ	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

BUREAU D'INGENIEURS

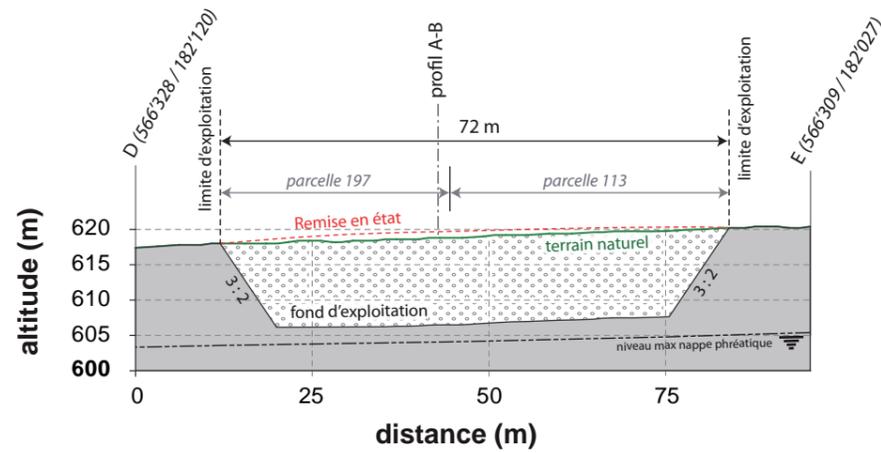
Jean Quartz

(signature)

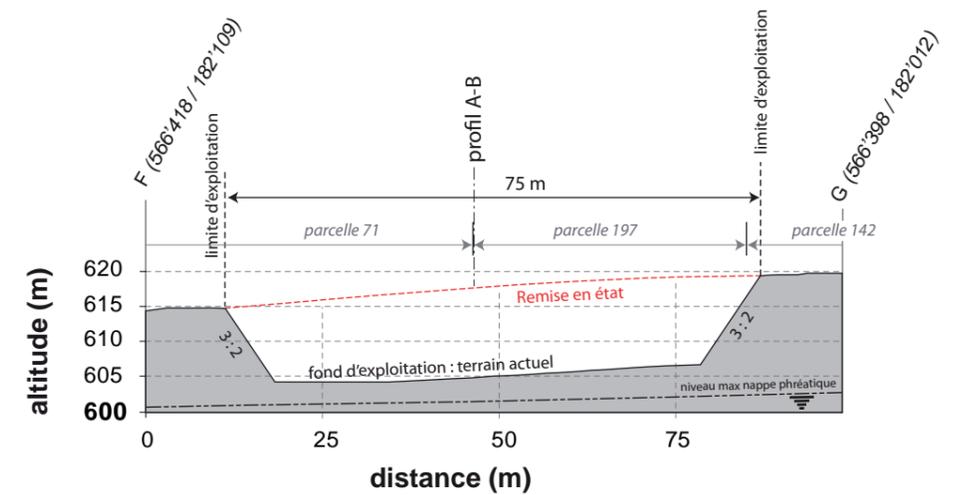
REQUERANTS
Pierre Cailloux SA

(signature)

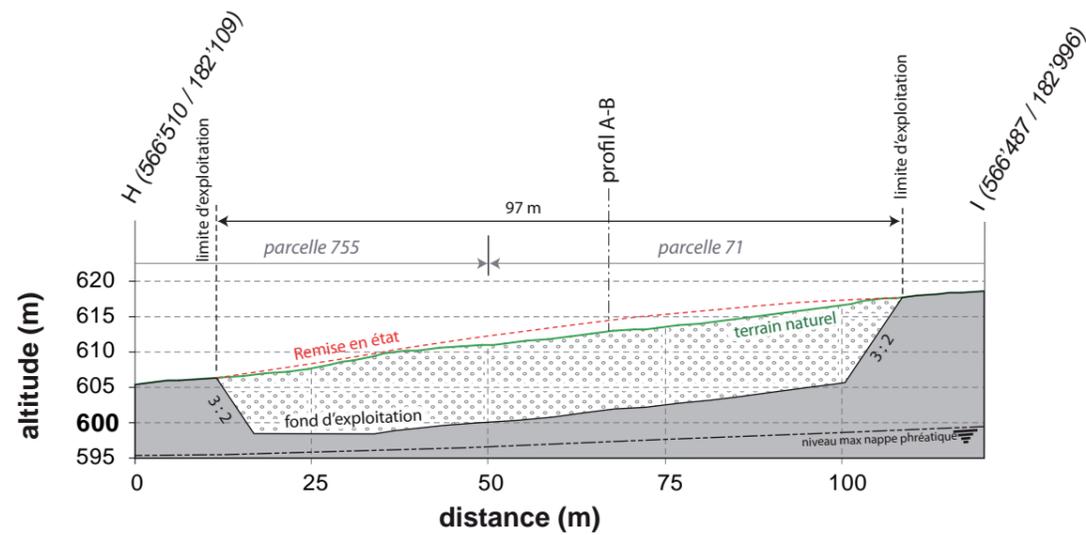
Profil D-E



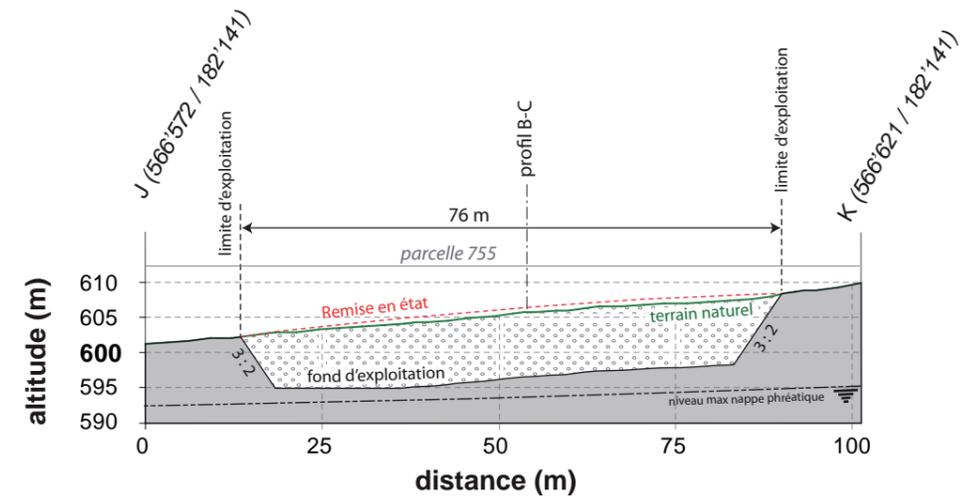
Profil F-G



Profil H-I



Profil J-K



BUREAU D'INGENIEURS

Jean Quartz

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.quartz@quartz.ch
Internet: www.quartz.ch

Pierre Cailloux SA

Exploitation d'une gravière

Les sablions - 1634 La Roche

Dossier d'enquête
Profils de terrains

PLAN 1'000-01

Format: A3	Echelle: 1/1000
Dessin: JQ	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

BUREAU D'INGENIEURS

Jean Quartz

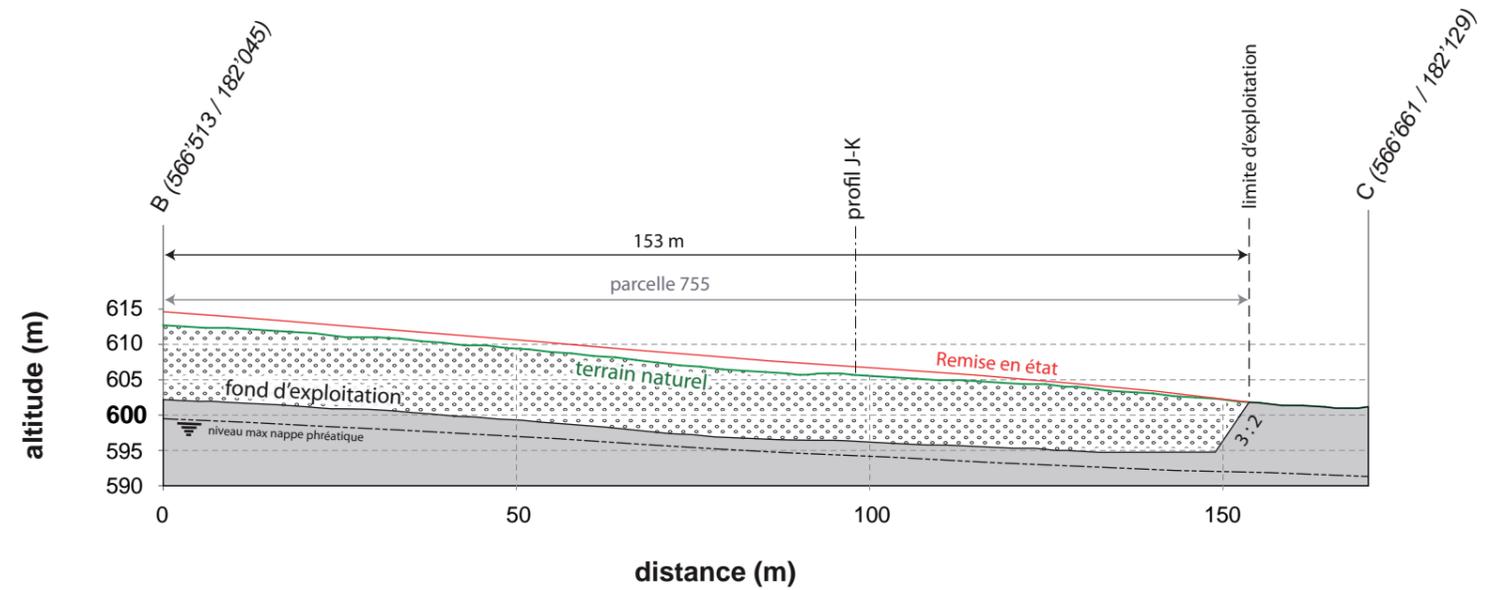
(signature)

REQUERANTS

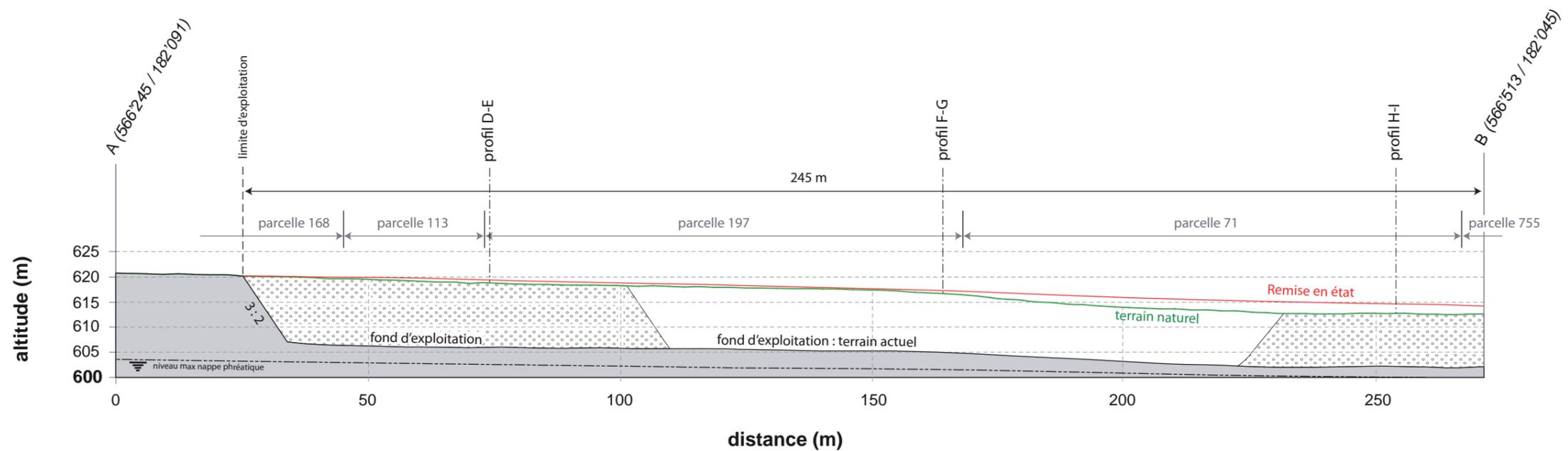
Pierre Cailloux SA

(signature)

Profil B-C



Profil A-B



BUREAU D'INGENIEURS
Jean Quartz

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.quartz@quartz.ch
Internet: www.quartz.ch

Pierre Cailloux SA
Exploitation d'une gravière

Les sablions - 1634 La Roche

Dossier d'enquête
Plan d'exploitation

PLAN 2'000-02

Format: A3	Echelle: 1/2'000
Dessin: JQ	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

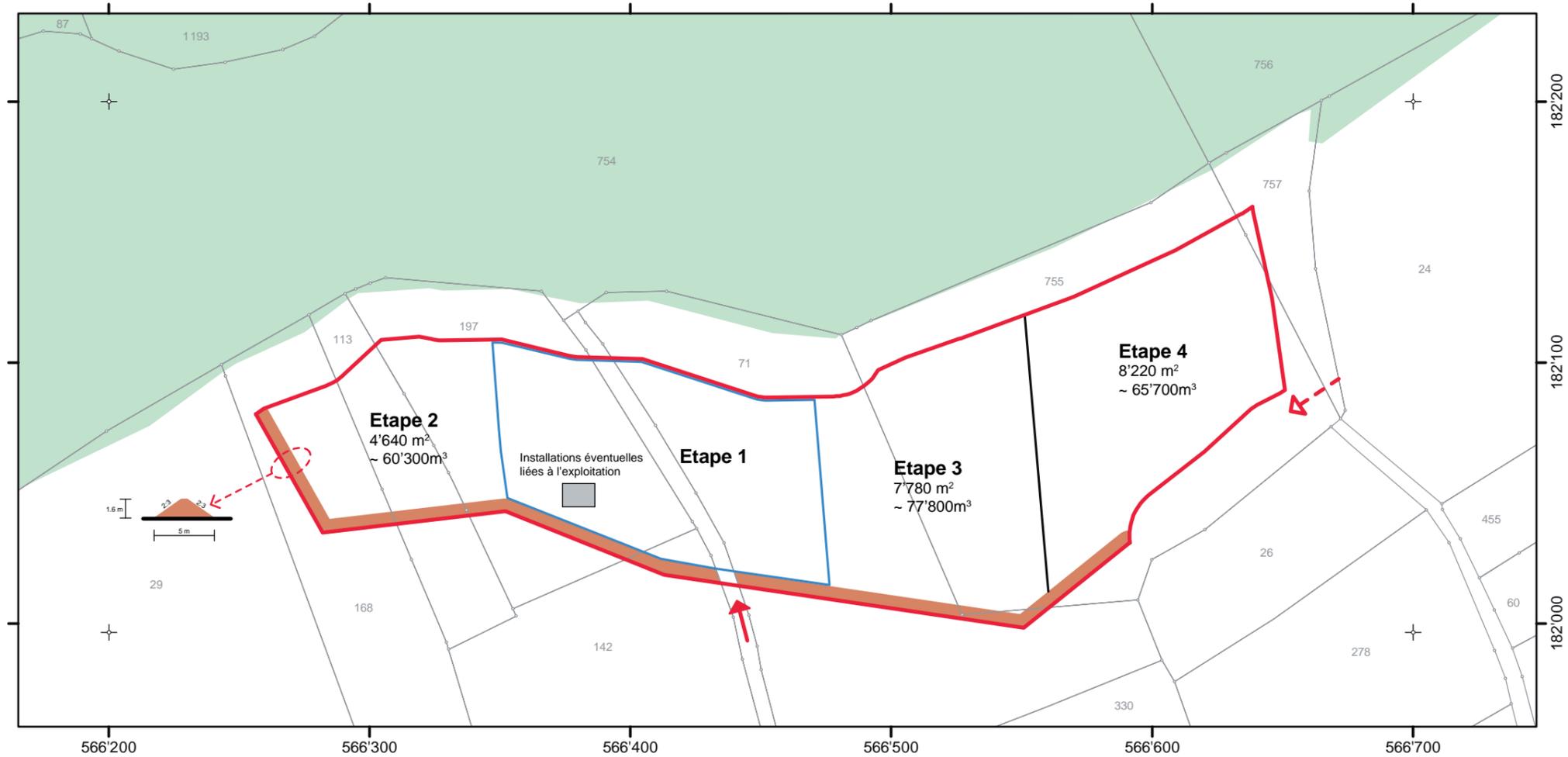
Ingénieur
Jean Quartz

Signature

Requérant
Pierre Cailloux SA

Signature

-  Périmètre d'exploitation autorisé selon permis n°
-  Périmètre d'extension demandé
-  Etapes d'exploitation
-  Dépôt de terre végétale
-  Accès routier existant
-  Accès routier à créer



**BUREAU D'INGENIEURS
Jean Quartz**

Route de la Gravière 1
1700 Fribourg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: jean.quartz@quartz.ch
Internet: www.quartz.ch

Pierre Cailloux SA
Exploitation d'une gravière

Les sablions - 1634 La Roche

**Dossier d'enquête
Plan de situation cadastrale**

PLAN 2'000-01

Format: A3	Echelle: 1/2'000
Dessin: JQ	Date: 30.09.10
Modifié:	Modifié:

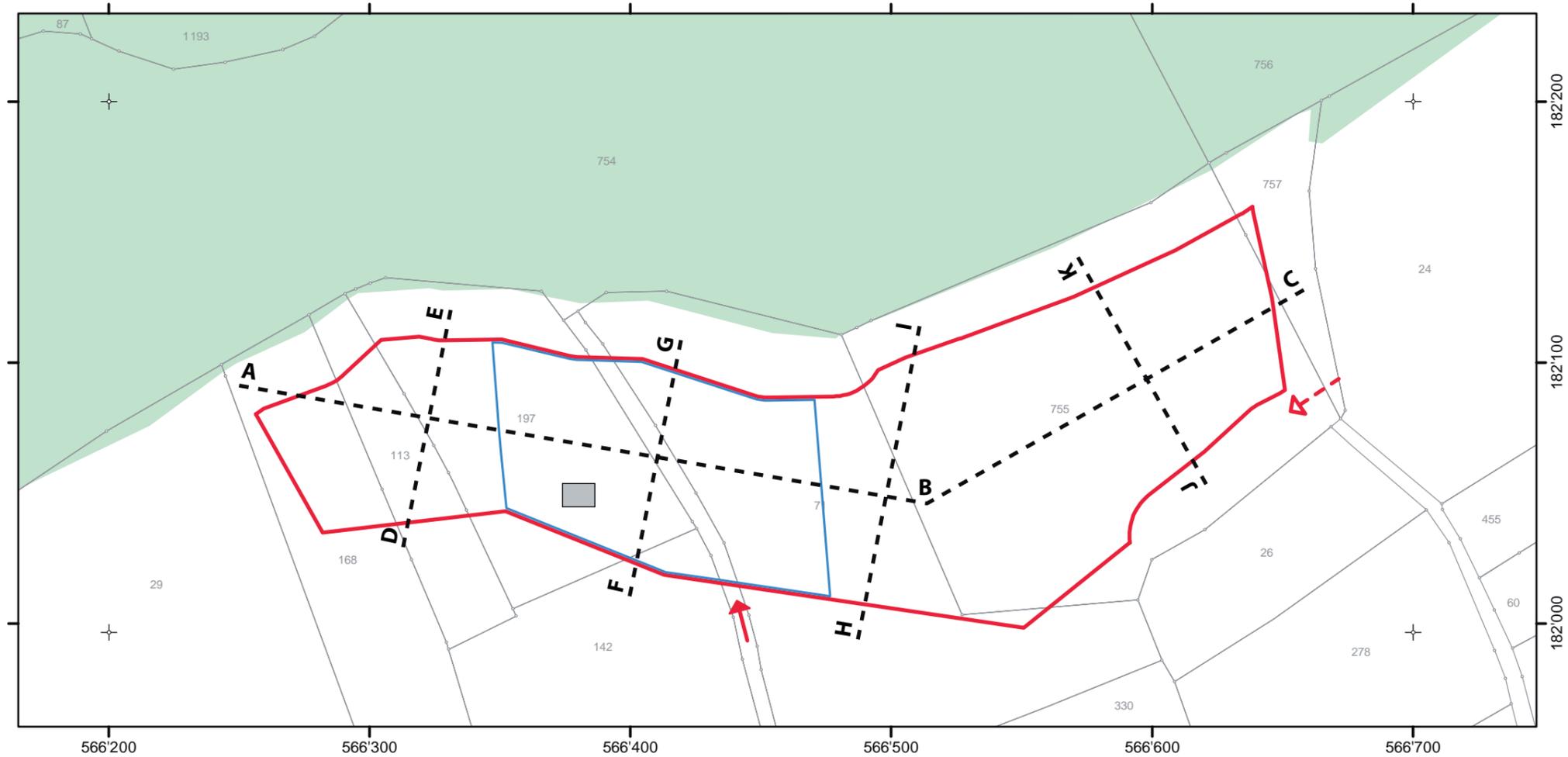
Ingénieur
Jean Quartz

Signature

Requérant
Pierre Cailloux SA

Signature

-  Périmètre d'exploitation autorisé selon permis n°
-  Périmètre d'extension demandé
-  Accès routier existant
-  Accès routier à créer
-  Coupes A à K



I. Introduction

II. Champ d'application

III. Demande préalable

IV. Déroulement de la procédure
simplifiée

V. Tableau

I. INTRODUCTION

Le présent document a pour but d'aider les communes à traiter les objets soumis à la procédure simplifiée en vertu du droit cantonal. Il rappelle les principes de procédure essentiels, et donne des précisions tant par rapport au **champ d'application** entre la procédure ordinaire et la procédure simplifiée que par rapport aux cas dans lesquels **les services** de l'état doivent être obligatoirement **consultés**.

Le texte est complété par un tableau contenant des exemples d'objets soumis à la procédure ordinaire, à la procédure simplifiée ou dispensés de permis.

II. CHAMP D'APPLICATION

En vertu de l'*article 139 al. 1 in fine LATeC*, les «objets de minime importance» sont de la compétence du conseil communal. Dans ces cas, la procédure de permis est soumise à la procédure simplifiée.

La loi ne précise pas elle-même ce qu'il y a lieu de comprendre par projet de minime importance. Elle se borne à renvoyer à cet égard à la réglementation d'exécution (*art. 139 al. 2 LATeC*). Le règlement d'exécution contient en son *article 84* une liste de projets qui tombent sous le coup de la procédure ordinaire. La liste des projets tombant sous le coup de la procédure simplifiée se trouve aux *articles 85 et 87 al. 2 ReLATeC*. La liste de catégories d'objets est exhaustive ; il est clair toutefois que tous les ouvrages susceptibles de tomber dans le champ d'application de cette liste sont pas explicitement désignés. Par contre, il faut considérer que les projets de construction/installation et les changements d'affectation soumis à permis de construire qui ne peuvent pas être rattachés à l'une des catégories de cette liste doivent suivre la procédure ordinaire (même si cela n'est pas mentionné de manière explicite à l'*art. 84 ReLATeC*).

Conformément à l'*article 87 al. 2 ReLATeC*, les objets qui seraient dispensés de permis en vertu de l'*al. 1* de cette même disposition restent soumis à la procédure simplifiée lorsqu'ils se situent dans un secteur faisant l'objet d'une mesure de protection et lorsqu'ils sont en relation avec un bâtiment protégé. En ce qui concerne les travaux d'entretien et de réparation mentionnés à la *let. a de l'al. 1*, il doit s'agir d'interventions pouvant être considérées comme des travaux tombant sous le coup de l'*article 135 al. 1 et 2 LATeC* (Obligation de permis). Ainsi, le simple remplacement de la poignée et de la serrure d'une porte dans un bâtiment protégé ne constitue pas des travaux, ne tombe pas sous le coup de l'*article 87 al. 2 ReLATeC* et est donc dispensé de permis.

En fonction des ouvrages, travaux ou changements d'affectation prévus, il n'est pas toujours aisé de déterminer qui du préfet ou de la commune est compétent pour statuer sur la demande de permis. En cas de doute, la commune doit prendre préalablement l'avis du préfet (*art. 85 al. 2 ReLATeC*). Dans ce cas, il appartiendra donc au préfet de décider qui de lui-même ou de l'autorité communale est compétent dans un cas particulier.

Le tableau du point V. permet de clarifier cette question pour les cas de figure les plus courants ou les plus délicats.

Un outil informatique est en cours de développement pour le suivi de toutes les demandes de permis. Dès que la solution sera finalisée, un complément sera apporté au guide des constructions.

III. DEMANDE PRÉALABLE

Concernant le traitement des demandes préalables sur des objets relevant la compétence de la commune, il est renvoyé à l'article 88 ReLAtEC.

IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

1. CONTRÔLE DU DOSSIER

L'article 90 ReLAtEC demande aux communes de faire un contrôle des aspects formels d'une demande de permis mais aussi de la conformité du projet aux dispositions légales et réglementaires d'ordre cantonal et communal.

Concernant les exigences formelles relatives à une demande de permis pour un objet soumis à la procédure simplifiée, il est renvoyé aux directives édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

http://www.fr.ch/seca/files/pdf24/Directives_permis_de_construire_avec_plans.pdf

2. POSE DES GABARITS

L'article 91 ReLAtEC est applicable. Conformément à l'al. 3 de cette disposition, la commune peut dispenser le requérant ou la requérante de l'obligation de poser les gabarits.

3. MISE À L'ENQUÊTE

La commune peut choisir entre une mise à l'enquête publique par avis dans la Feuille officielle ou une mise à l'enquête restreinte nécessitant d'aviser les voisins (directs ou à proximité) par lettre recommandée.

Dans ce dernier cas de figure, l'avis d'enquête restreinte ou à tout le moins la confirmation que cette enquête a eu lieu, doit figurer dans le dossier.

La durée d'enquête est de 14 jours. L'article 3 al. 2 ReLAtEC est réservé, quoiqu'il soit peu probable qu'il trouve application pour les constructions et installations soumises à la procédure simplifiée (à moins que l'objet nécessite un défrichement).

Les articles 27 ss CPJA fixent les règles sur les délais (computation, observation, prolongation, etc.).

4. CONSULTATION DES SERVICES INTÉRESSÉS

4.1 EN GÉNÉRAL

Dans le cadre de la procédure simplifiée, et conformément à l'article 95 ReLAtEC, **la commune est tenue de recueillir les préavis des services intéressés** avant de pouvoir statuer sur la demande de permis. Elle doit également s'assurer d'obtenir toutes les décisions préalables (autorisation spéciale, autorisation de défrichement, autorisation de pêche, autorisation de l'utilisation du domaine public et eaux etc.).

Conformément au principe selon lequel ces projets de construction font l'objet d'une procédure simplifiée, le nombre des services cantonaux consultés peut être restreint. Ce qui est décisif pour déterminer les services à consulter n'est pas tellement l'importance du projet, mais bien l'identification des domaines pour lesquels le respect de prescriptions particulières mérite un examen particulier par le service compétent. Dans certaines circonstances, cela peut même aller plus loin pour les constructions de minime importance que pour des projets de construction plus grands soumis à la procédure ordinaire.

La commune doit consulter **les services communaux** concernés par la demande (p.ex. commission locale du feu).

La commune consulte elle-même les services cantonaux intéressés.

Remarque importante:

Que la demande porte sur un objet situé dans la zone à bâtir ou hors de la zone à bâtir (autorisation spéciale de la DAEC), la commune ne transmet donc pas le dossier au SeCA afin que celui-ci consulte lui-même les services intéressés. Dans une telle situation, le SeCA retournera directement le dossier à la commune en l'invitant à procéder elle-même à la consultation.

Si la commune consulte plus d'un service, elle adresse à l'autre ou aux autres service(s) une copie du courrier par lequel elle a requis le(s) préavis.

La demande doit être transmise au SeCA chaque fois qu'elle porte sur un objet situé hors de la zone à bâtir. Dans ces cas, la commune transmet la demande au SeCA avec les préavis des services qu'elle a consultés et une lettre d'accompagnement dans laquelle elle requiert que la DAEC statue sur l'autorisation spéciale.

Remarque importante:

L'article 170 al. 1bis de l'ancienne LATeC, qui dispensait certaines constructions de peu d'importance de l'autorisation spéciale, a été supprimé.

En cas de doute quant à la nécessité de consulter un service ou de soumettre le dossier à une autorité pour autorisation préalable (p.ex. autorisation spéciale de la DAEC), la commune prend l'avis du service considéré, voire du SeCA.

4.2 TYPES D'OBJETS ET IDENTIFICATION DES SERVICES À CONSULTER

L'article 95 ReLATeC énonce, de façon non exhaustive, les cas dans lesquels la consultation des services de l'Etat est automatique. Etant donné que cette formulation est générale et que les ouvrages envisageables sont très nombreux, il n'est pas toujours aisé pour les communes de déterminer quand les services doivent être consultés et si oui, lesquels. Il n'est donc pas possible de dresser ici une liste exhaustive des différents cas de figure.

Ci-après, quelques *exemples* d'objets entrant dans le champ d'application de l'article 85 ReLATeC et pour lesquels la consultation d'un ou de plusieurs services cantonaux est **obligatoire**. (avec indication de la base légale)

Construction d'un mur de clôture de 1,20 m à l'intérieur de l'espace nécessaire au cours d'eau:

· article 85 al. 1 let. a ReLATeC

→ LCE (art. 95 ReLATeC)

Construction d'un mur de soutènement de 1,20 m prévu dans un secteur de danger naturel:

· article 85 al. 1 let. a ReLATeC

→ CDN (art. 4 LATeC et 95 ReLATeC)

Rénovation de la toiture d'un bâtiment protégé ou recensé:

· article 85 al. 1 let. b ReLATeC

→ SBC (art. 95 ReLATeC)

Changement d'affectation sans travaux d'une ancienne grange en un dépôt de bois:

· article 85 al. 1 let. c ReLATeC

- ECAB (Inspection cantonale du feu, art. 5 al. 1 let. e du règlement sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels)

Remplacement d'une installation de chauffage par un autre système de chauffage:

- article 85 al. 1 let. d ReLATEC
- ECAB, SdE, SEn (uniquement si l'ancienne installation est remplacée par une installation de chauffage à bois ou par une sonde géothermique)

Installation sanitaire aménagée dans un bâtiment accessible au public:

- article 85 al. 1 let. e ReLATEC
- Commission d'accessibilité (art. 6 LATEC)

Installation solaire d'une surface de 25 m² sur un bâtiment situé dans un périmètre construit à protéger au sens du plan directeur cantonal:

- article 85 al. 1 let. f ReLATEC
- SBC (art. 95 ReLATEC), ECAB, SdE (s'il s'agit de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire)

Remblai d'une hauteur de 1 m et d'une surface de 300 m² dans un biotope recensé:

- article 85 al. 1 let. g ReLATEC
- PNP, SAgri (si le remblai est prévu dans la zone agricole, art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur la protection des sols)

Installation d'un support destiné à une réclame au bord d'une route communale:

- article 85 al. 1 let. h ReLATEC
- SMO (art. 11 al. 2 de la loi sur les réclames)

Installation d'un distributeur automatique:

- article 85 al. 1 let. i ReLATEC
- Commission d'accessibilité (art. 6 LATEC)

Abris pour petits animaux (poules, lapins):

- article 85 al. 1 let. j ReLATEC
- Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires (Service vétérinaire)

Construction d'une cabane de jardin à moins de 20 mètres de la forêt:

- article 85 al. 1 let. j ReLATEC
- SFF (art. 26 al. 2 LFCN)

Construction d'un garage lié à une maison d'habitation, en dérogation à la distance à la limite du fonds:

- article 85 al. 1 let. j ReLATEC
- ECAB (Inspection cantonale du feu, art. 5 al. 1 let. e et 23 al. 2 du règlement sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels)

http://www.fr.ch/sen/files/pdf20/directive_piscine_f1.pdf

Construction d'une piscine privée liée à un bâtiment protégé:

- article 85 al. 1 let. j ReLAtEC

→ SBC (art. 95 ReLAtEC), SDE (si la piscine est chauffée)

Le SE n ne doit plus être consulté sur les piscines privées, spas et jacuzzis. Il appartient aux communes de vérifier la conformité des projets de piscines aux directives édictées par ce service (en particulier de vérifier si les raccordements en matière d'eau sont corrects).

Aménagement de deux places de parc en lien avec un bâtiment situé dans un périmètre archéologique:

- article 85 al. 1 let. j ReLAtEC

→ SAEF (art. 95 ReLAtEC)

Remarque:

En fonction des ouvrages et de leur situation, il est possible que la commune doive consulter d'autres services ou organes (p.ex. CFF, Groupe e, etc.). En cas de doute, elle se renseigne préalablement auprès du service ou de l'organe qu'elle hésite à consulter.

5. AUTORISATION COMMUNALE

Une fois que le dossier est prêt pour décision, la commune peut statuer sur la demande de permis.

La commune est compétente pour statuer sur une demande de permis qu'elle a elle-même déposée.

Elle statue dans une décision séparée sur les oppositions non liquidées (art. 96 LAtEC).

En application de l'article 147 LAtEC, la commune statue également sur l'éventuelle demande de dérogation. La procédure décrite aux articles 101 ss ReLAtEC est applicable.

En cas de préavis des services, la commune identifie les éventuelles conditions formulées par les services, conditions qu'elle reprend dans son autorisation. Si elle décide de ne pas reprendre une de ces conditions, elle en indique les raisons dans sa décision. (art. 1 al. 3 ReLAtEC)

Si des décisions préalables ont été rendues (p.ex. autorisation spéciale de la DAEC), la commune les notifie aux destinataires simultanément à sa propre décision sur la demande de permis.

Début anticipé des travaux

En application de l'article 99 ReLAtEC, la commune peut, aux conditions de cette disposition, délivrer des autorisations de début anticipé des travaux.

Voie de droit

Si la demande de permis a fait l'objet d'une opposition, la commune communique sa décision sur cette opposition, avec indication de la voie de droit, à savoir:

- le préfet s'il s'agit d'une construction/installation en zone à bâtir ou si celle-ci est située hors de la zone à bâtir mais que le contenu relatif à l'application du droit hors zone (p.ex. conformité ou non conformité à la zone, calcul des surfaces admissibles des agrandissements etc.) n'est pas contesté,

- le Tribunal cantonal, s'il s'agit d'une construction/installation projetée hors de la zone à bâtir et que la décision de la Direction portant sur l'autorisation spéciale est également attaquée (*art. 141 al. 3 LATeC*).

Conformément à l'article 79 al. 1 CPJA, le délai de recours est de trente jours dans tous les cas. Pour la computation du délai, il est renvoyé au document émis par le SeCA.

http://www.fr.ch/seca/fr/pub/documentation/documentation/procedures/calcul_delais.htm

Communication

Conformément à l'article 98 al. 2 ReLATeC, le conseil communal communique une copie de sa décision au préfet, aux services qu'il a consultés et, pour les objets sis hors de la zone à bâtir, au SeCA.

6. EFFETS ANTICIPÉS DES PLANS

Conformément à l'article 91 LATeC, aucune autorisation communale ne peut être délivrée pour des projets prévus sur des terrains touchés par un plan et/ou son règlement qui ont été mis à l'enquête mais n'ont pas encore été approuvés par la Direction (*al. 1*). Toutefois, la commune peut délivrer des autorisations si les projets sont conformes aux plans et/ou aux règlements mis à l'enquête. Pour ce faire, la commune doit obtenir l'accord préalable du SeCA, sauf pour les objets qui ne sont pas touchés par une modification prévue dans le plan et/ou règlement mis à l'enquête.

7. MODIFICATION DU PROJET APRÈS LA DÉLIVRANCE DU PERMIS

Lorsqu'un projet est modifié après la délivrance du permis de construire, cela implique dans tous les cas une nouvelle enquête (*art. 97 al. 1 ReLATeC*). Quant à savoir quelle est l'autorité compétente pour rendre la décision sur la modification du projet, il y a lieu de distinguer les situations suivantes:

- S'il s'agit de la modification d'un projet autorisé selon la procédure ordinaire, la modification sera également traitée selon la procédure ordinaire, c'est-à-dire examinée par le préfet, même lorsque les modifications en tant que telles auraient pu être soumises à la procédure simplifiée.
- S'il s'agit de la modification d'un projet autorisé selon la procédure simplifiée, les modifications seront également soumises à la procédure simplifiée, de la compétence du conseil communal, pour autant que le projet dans son ensemble représente encore un projet de peu d'importance susceptible d'être traité selon la procédure simplifiée. Si tel n'est plus le cas à cause de la modification, c'est alors la procédure ordinaire qui s'appliquera.

Si un élément complémentaire est ajouté à un projet après délivrance du permis de construire (par exemple une demande pour un couvert à vélos après délivrance du permis de construire pour une maison d'habitation), le maître d'ouvrage a alors le choix :

- soit l'élément supplémentaire est intégré comme modification de la demande initiale, de sorte que cette modification est soumise à la procédure ordinaire lorsque tel était le cas;
- soit une nouvelle demande est introduite pour l'élément supplémentaire, qui n'est pas alors traité comme une modification de projet mais qui peut être autorisé si les conditions sont remplies selon la procédure simplifiée, même si le projet principal était quant à lui soumis à la procédure ordinaire.

8. PROLONGATION DU PERMIS

En vertu de l'*article 145 LATeC*, appliqué par analogie, c'est la commune qui est compétente pour accorder d'éventuelles prolongations aux permis communaux.

9. CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

En application de l'*article 166 LATeC*, le maître de l'ouvrage établit un certificat de conformité attestant que l'ouvrage est conforme aux plans et conditions du permis.

10. CONTRÔLE DES TRAVAUX ET MESURES DE POLICE

L'*article 110 ReLATeC* est réservé

Les *articles 165 et 167 LATeC* sont réservés.

V. TABLEAU
PROCEDURE ORDINAIRE (art. 84 RelATeC), PROCEDURE SIMPLIFIEE (art. 85 RelATeC) ET
DISPENSE DE PERMIS (art. 87 RelATeC)

EXEMPLES

Le tableau cidessous est une aide à l'application de la loi. Il donne des exemples tirés de cas pratiques dans lesquels l'autorité compétente au sens de l'article 139 LATeC ou la dispense de permis a été établie sur la base de tous les éléments du dossier, en particulier des plans déposés. Dans l'analyse des demandes soumises à la commune, il convient par conséquent d'éviter de généraliser. Il faut au contraire examiner les circonstances concrètes de chaque cas d'espèce.

OBJET DU PERMIS	PROCEDURE	REMARQUES
1. Agrandissement d'une lucarne existante et suppression de deux velux	Simplifiée (art. 85 let. b RelATeC)	Procédure ordinaire si ces travaux ont pour but d'étendre la surface habitable et quand bien même l'extension n'a pas d'incidence sur le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (changement d'affectation, art. 84 let. b RelATeC).
2. Aménagement d'une cuisine dans une chambre	Ordinaire (art. 84 let. b RelATeC et 85 et 87 RelATeC a contrario)	Il s'agit d'un changement d'affectation avec travaux (art. 84 let. b RelATeC). Lorsqu'il n'y a qu'à condamner une porte (art. 87 al. 1 let. a RelATeC), une demande de permis n'est pas nécessaire.
3. Transformation d'une salle d'une ferme en table d'hôtes, avec création d'une cuisine et d'un WC	Ordinaire (art. 84 let. b et 85 al. 1 let. c RelATeC a contrario)	En cas de changement d'affectation sans travaux (p.ex. sans création d'une cuisine et/ou d'un WC), c'est la procédure simplifiée qui s'applique (art. 85 al. 1 let. c RelATeC).
4. Aménagement d'un WC supplémentaire dans un restaurant	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. e RelATeC)	
5. Ouverture dans un mur porteur afin de créer un passage entre deux salles de classe	Dispense de permis (art. 87 al. 1 let. a RelATeC)	Il s'agit d'une transformation qui ne touche pas la structure du bâtiment à un point tel qu'un permis soit indispensable.

		Si l'ouverture avait permis de transformer une annexe (non chauffée) en salle de classe (changement d'affectation), c'est la procédure ordinaire qui aurait dû s'appliquer (<i>art. 84 let. b et 85 al. 1 let. c ReLATeC a contrario</i>).
6. Suppression d'un mur non porteur	Dispense de permis (<i>art. 87 al. 1 let. a ReLATeC</i>)	En revanche, la suppression ou le déplacement d'un mur porteur sont des travaux qui touchent la structure du bâtiment. Dès lors, c'est la procédure ordinaire qui doit s'appliquer (<i>art. 84 let. b ReLATeC</i>).
7. Rénovation d'une façade en bois d'une ferme en façade en briques avec création de fenêtres	Simplifiée (<i>art. 85 al. 1 let. b ReLATeC</i>)	L'article 85 al. 1 let. b ReLATeC s'applique lorsque les travaux modifient sensiblement l'aspect de l'ouvrage, soit lorsque les travaux sont perceptibles. A contrario, il y a dispense de permis lorsque que les travaux ne modifient pas sensiblement l'aspect de l'ouvrage.
8. Isolation périphérique d'un bâtiment avec modifications au niveau des fenêtres et prolongement de la cage d'ascenseur dans les combles	Simplifiée (<i>art. 85 al. 1 let. b ReLATeC</i>)	Ces travaux modifient sensiblement l'aspect de l'ouvrage. La procédure simplifiée s'applique même lorsque l'investissement prévu pour les travaux est important.
9. Isolation périphérique d'une maison d'habitation	Simplifiée (<i>art. 85 al. 1 let. b ReLATeC</i>)	Ces travaux sont considérés comme une rénovation (plus-value apportée au bâtiment) qui modifie sensiblement l'aspect de l'ouvrage (conséquence au niveau des distances, voire de la hauteur du bâtiment).
10. Création d'un balcon ouvert	Simplifiée (<i>art. 85 al. 1 let. j ReLATeC</i>)	Dans la mesure où le balcon est ouvert, il s'agit d'une construction qui n'est pas directement utilisable pour l'habitation.
11. Construction d'une véranda / d'un jardin d'hiver	Ordinaire ou simplifiée (<i>art. 84 let. a ou 85 al. 1 let. j ReLATeC</i>)	La procédure simplifiée est uniquement applicable lorsque la véranda (ou le jardin d'hiver) n'est pas chauffée et, partant, n'est pas considérée comme

		pièce habitable.
12. Aménagement d'une terrasse privée, d'un mur d'encrochement de 1.40 m de hauteur	Ordinaire (art. 84 let. f ReLA TeC)	<p>Le cumul de travaux soumis à la procédure simplifiée (ou dispensés de permis) n'implique pas l'application de la procédure ordinaire. En revanche, lorsque certains travaux sont soumis à la procédure ordinaire, cette dernière s'applique également aux travaux normalement soumis à la procédure simplifiée.</p> <p>La construction d'un mur d'encrochement de plus de 1.20 m par rapport au terrain naturel est soumise à la procédure ordinaire.</p> <p>Le seul aménagement d'une terrasse de jardin non couverte et privée est dispensée de permis (art. 87 al. 1 let. b ReLA TeC).</p>
13. Installation d'une clôture autour d'une parcelle	Dispense de permis (art. 87 al. 1 let. d ReLA TeC)	L'installation d'une clôture dont l'impact serait de nature à modifier l'aspect d'un paysage, d'un lieu ou d'un quartier est soumise à la procédure ordinaire (art. 84 let. i ReLA TeC). Il en va de même de l'installation d'une clôture qui permettrait un changement d'affectation du terrain (p.ex. en vue de détenir des chevaux).
14. Aménagement d'une terrasse devant un restaurant	Ordinaire (art. 84 let. i ReLA TeC)	<p>Dans ce cas, il s'agit de l'aménagement d'une terrasse publique qui modifie l'utilisation du sol.</p> <p>Attention : ne pas oublier de consulter la police du commerce (demande de patente).</p>
15. Aménagement d'une place de stationnement devant une habitation	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLA TeC)	Peu importe la nature des matériaux utilisés pour aménager cette place (gravier, goudron, pavés, pavés-gazon).
16. Construction d'une cabane de jardin	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLA TeC)	La procédure simplifiée est applicable uniquement lorsque la cabane n'est pas considérée comme habitable.

17. Construction d'un abri pour animaux	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLATeC)	La procédure simplifiée est applicable uniquement lorsque la construction est destinée à abriter des petits animaux tels des lapins ou des poules. Il y a donc lieu de s'assurer de la destination de l'abri.
18. Construction de deux boxes à chevaux	Ordinaire (art. 84 let. a et 85 al. 1 let. j ReLATeC a contrario)	Les chevaux ne sont pas considérés comme des petits animaux. Il en est de même des poneys et des moutons.
19. Aménagement d'un étang lié à une habitation	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLATeC)	
20. Création d'une piscine privée de 5 m sur 10 m et chauffée	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLATeC)	<p>La procédure simplifiée est applicable pour les piscines privées (peu importe leurs dimensions).</p> <p>En cas de construction d'une piscine publique (art. 84 let. h ReLATeC) ou d'une piscine privée dont les dimensions sont de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol ou l'aspect du paysage, d'un lieu ou d'un quartier (art. 84 let. i ReLATeC), la procédure ordinaire doit s'appliquer.</p> <p>En revanche, les piscines (démontables ou gonflables) sans circuit de traitement d'eau, non couvertes et non chauffées, sont dispensées de permis (art. 87 al. 1 let. b ReLATeC).</p> <p>Sont donc soumises à la procédure simplifiée les piscines privées (implantées dans le sol ou démontables) avec circuit de traitement d'eau et/ou chauffées et/ou couvertes.</p> <p>Par contre, une piscine privée située au sous-sol d'une villa ou à l'intérieur d'une construction indépendante est soumise à la procédure ordinaire (art. 84 let. a ReLATeC).</p> <p>Le fait que la piscine soit chauffée ne justifie pas l'application de l'article 84 let. d ReLATeC.</p>

21. Aménagement d'un local technique (local chauffage) dans une ancienne étable	Ordinaire (art. 84 let. b et d ReLATeC)	Dans ce cas, il y a un changement d'affectation des locaux en plus de l'installation d'un nouveau chauffage.
22. Installation d'une unité extérieure de chauffage sur le toit d'un couvert existant, en remplacement d'une autre installation de chauffage existante	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. b et d ReLATeC)	Le changement de système de chauffage, y compris les travaux nécessaires à l'aménagement de la nouvelle installation ou l'aménagement d'un système de chauffage secondaire (d'appoint) sont soumis à la procédure simplifiée.
23. Aménagement d'une sonde géothermique et de panneaux solaires d'une surface de 10 m ²	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. d et 85 al. 1 let. f ReLATeC)	Le changement d'un système de chauffage à mazout à un système de chauffage par sonde géothermiques est soumis à la procédure simplifiée. L'aménagement de panneaux solaires sur une surface supérieure à 50 m ² est soumis à la procédure ordinaire (art. 84 let. e ReLATeC).
24. Construction d'une éolienne privée dans la zone à bâtir	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLATeC ; analogie avec les antennes de radio) ou ordinaire	Il convient d'apprécier les circonstances concrètes du cas d'espèce en fonction de la hauteur de l'installation et des caractéristiques du site/quartier considéré. Si une éolienne dépasse largement la hauteur des bâtiments existants aux alentours, elle devra certainement suivre la procédure ordinaire (art. 84 let. i ReLATeC).
25. Pose de support de panneaux publicitaires à l'entrée d'un village, le long d'un trottoir et/ou contre la façade d'une habitation	Simplifiée (art. 85 al. 1 let. h ReLATeC)	Cet article concerne les panneaux et autres supports destinés aux réclames, soit notamment les panneaux d'affichage et les enseignes des différentes entreprises, sous réserve de l'article 84 let. i ReLATeC (procédure ordinaire en cas de modification sensible de la configuration du sol ou l'aspect d'un paysage, d'un lieu ou d'un quartier). La loi sur les réclames (RSF 941.2) définit en outre les réclames (et non les supports) soumises ou non à autorisation. Conformément à l'article 4 al. 1 de la loi sur les

		<p>réclames, la commune désigne, avec l'accord du SMO et du SeCA, les emplacements (panneaux d'affichage, façades de bâtiments, etc.) à l'intérieur des localités destinés à la réclame.</p> <p>Les réclames apposées ou faites sur des supports établis à cet effet aux emplacements désignés selon l'article 4 de la loi sur les réclames ne sont pas soumises à autorisation (art. 3 al. 1 let. a de la loi sur les réclames). En revanche, les supports en tant que tels sont soumis à permis (art. 85 al. 1 let. h ReLATeC). La loi spéciale est réservée (art. 86 ReLATeC).</p> <p>Il en va de même pour les enseignes d'entreprises non lumineuses apposées sur la façade d'un bâtiment ou sur un panneau isolé, pour autant qu'il ne s'agisse pas de réclames routières et que la hauteur des lettres utilisées sur la façade du panneau ne dépasse pas les dimensions fixées dans le règlement d'exécution (art. 3 al. 1 let. c de la loi sur les réclames).</p>
<p>26. Panneaux provisoires annonçant une manifestation dans une localité</p>	<p>Dispense de permis (art. 135 al. 1 LATEC a contrario)</p>	<p>De tels panneaux sont dispensés de permis en raison de leur caractère provisoire.</p> <p>En revanche, ces panneaux sont soumis à autorisation du préfet ou de la commune, conformément aux articles 2 et 9 ou 10 de la loi sur les réclames.</p> <p>La loi sur les réclames définit les réclames soumises ou non à autorisation.</p>
<p>27. Construction d'un abri buvette à proximité de pistes de pétanque</p>	<p>Simplifiée (art. 85 al. 1 let. j ReLATeC)</p>	<p>La procédure simplifiée est correcte pour autant que le local soit destiné au dépôt de matériel et de boisson, à l'exclusion de toute utilisation pour une manifestation, qu'il ne soit pas chauffé et qu'il ne comporte pas de WC. Il ressort de cet exemple que ce n'est pas la dénomination de l'ouvrage qui détermine la procédure à suivre mais bien sa nature et</p>

		sa destination.
<p>28. Aménagement d'un fumoir dans un restaurant</p>	<p>Dispense de permis (art. 87 al. 1 let. a ReLATeC), procédure simplifiée (art. 85 al. 1 let. c ReLATeC) ou ordinaire (art. 84 let. a ou b ReLATeC) en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux</p>	<p>Dans un premier temps, il y a lieu de souligner que les directives de la Direction de la santé et des affaires sociales concernant les caractéristiques du fumoir doivent être respectées.</p> <p>Les normes de référence concernant la ventilation du fumoir sont les normes SIA 382/1 et les dispositions légales en matière d'énergie. Elles doivent être respectées. Il en va de même des normes de sécurité contre les incendies.</p> <p>S'il s'agit seulement de la mise en place d'un système de ventilation et de la porte à fermeture automatique, aucun permis de construire n'est nécessaire.</p> <p>Par contre, en cas de construction (cloison ou plus), un permis doit être délivré par la commune ou le préfet en fonction de l'importance des travaux.</p> <p>La législation spéciale est réservée (art. 86 ReLATeC).</p>

- I. Procédure ordinaire
- II. Procédure simplifiée

LISTE DES ABRÉVIATIONS

AIHC	Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (RSF 710.7)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CDN	Commission des dangers naturels
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil (Livre cinquième: droit des obligations – RS 220)
CPJA	Code du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (RSF 150.1)
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
ECAB	Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
Iver	Indice de surface verte
LAA	Loi fédérale du 20 mars 1981 sur l'assurance accident (RS 832.20)
LACC	Loi d'application du 22 novembre 1911 du code civil suisse pour le canton de Fribourg (RSF 210.1)
LAF	Loi du 30 mai 1990 sur les améliorations foncières (RSF 917.1)
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATeC	Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1)
LCE	Lacs et cours d'eau
LCo	Loi du 25 septembre 1980 sur les communes (RSF 140.1)
LEaux	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
LCEaux	Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (RSF 812.1)
LFCN	Loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RSF 921.1)
LFo	Loi du 4 octobre 1991 sur les forêts (RS 921.0)
LGD	Loi du 13 novembre 1996 sur la gestion des déchets (RSF 810.2)

LHand	Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (RS 151.3)
LInf	Loi du 9 septembre 2009 sur l'information et l'accès aux documents (RSF 17.5)
LPBC	Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1)
LPE	Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RS 814.01)
LPN	Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (RS 451)
LR	Loi du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1)
LRaP	Loi du 22 mars 1991 sur la radio protection (RS 814.50)
OAT	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
OEIE	Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RS 814.011)
OEIEP	Ordonnance du 2 juillet 2002 sur les études d'impact sur l'environnement et les procédures décisives (RSF 810.15)
OHand	Ordonnance du 19 novembre 2003 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (RS 151.31)
OMoD	Ordonnance du 22 juin 2005 sur le mouvement de déchets (RS 814.610)
OPA	Ordonnance du 19 décembre 1983 sur la prévention des accidents et des maladies professionnelles (RS 832.30)
OPair	Ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (RS 814.318.142.1)
OPAM	Ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (RS 814.012)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
ORaP	Ordonnance du 22 juin 1994 sur la radio-protection (RS 814.501)
OSOA	Ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur la sécurité des ouvrages d'accumulation (RSF 721.102)
OSol	Ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées au sol (RS 814.12)
OTConst	Ordonnance du 29 juin 2005 sur la sécurité et la protection de la santé des travailleurs dans les travaux de construction (RS 832.311.141)
OTD	Ordonnance du 10 décembre 1990 sur le traitement des déchets (RS 814.600)
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PNP	Protection de la nature et du paysage

RCU	Règlement communal d'urbanisme
ReLATEC	Règlement du 1 ^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.11)
SAEF	Service archéologique
SAgri	Service de l'agriculture
SBC	Service des biens culturels
SdE	Service de l'énergie
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SEn	Service de l'environnement
SFF	Service des forêts et de la faune
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SMO	Service de la mobilité
SPC	Service des ponts et chaussées
STd	Surface de terrain déterminante
TF	Tribunal fédéral