

Permis de construire – Procédure ordinaire

L'art. 84 ReLATEC détermine les constructions soumises à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure ordinaire.

Tout projet de construction peut faire l'objet d'une demande préalable ayant pour but de renseigner le requérant sur l'admissibilité du projet (art. 137 LATEC). Cette demande est soumise aux préavis du Conseil communal, aux services des constructions et de l'aménagement (SeCA) et des services de l'Etat intéressés. Ces préavis sont communiqués au requérant, à la commune et au préfet par le SeCA (art. 88 ReLATEC).

Lorsque le projet de construction comporte une dérogation aux prescriptions sur les distances à la limite du fonds, il y a lieu de passer une convention de dérogation sous forme écrite avec les voisins intéressés.

Avant la mise à l'enquête, le Conseil communal vérifie que le projet de construction est conforme à la législation (LATEC, ReLATEC, plan d'aménagement local et règlement communal d'urbanisme, etc.). Au besoin, il demande les compléments nécessaires.

La durée de l'enquête est de quatorze jours, à compter du lendemain du jour de la publication de l'objet dans la Feuille Officielle du canton de Fribourg (FO). Pendant cette durée, le dossier peut être consulté auprès du secrétariat communal. La pose des gabarits indiquant les profils de la construction est obligatoire. Elle doit se faire au plus tard le jour de la publication dans la Feuille officielle (art. 91 ReLATEC).

Pendant ce délai, tout intéressé peut faire opposition par écrit auprès du secrétariat communal (art. 140 al. 3 LATEC). Au terme de la procédure d'enquête, ce dernier informe le(s) requérant(s) au sujet d'éventuelles oppositions.

Le Conseil communal peut inviter les parties à une séance de conciliation (art. 93 al.2 ReLATEC).

Le Conseil communal émet ensuite un préavis concernant la demande de permis de construire et se détermine sur les éventuelles oppositions, puis transmet le dossier au SeCA, ordinairement dans les vingt jours suivants la fin de l'enquête. Celui-ci se charge de consulter les services et organes intéressés et d'obtenir leurs préavis. Au terme de la circulation du dossier, il formule un préavis de synthèse qu'il transmet au Préfet.

A noter que les constructions hors zone à bâtir sont réglées par la législation fédérale applicable en la matière (article 16 ss LAT, 34 ss OAT). Dans le cadre de la procédure ordinaire, une autorisation spéciale de la DAEC (Direction de l'Aménagement et des Constructions) est toujours requise (art. 136 LATEC).

Le Préfet décide de délivrer ou non le permis de construire. S'il le refuse ou écarte des oppositions, il motive sa décision et la communique aux intéressés. Il peut être fait recours des décisions du Préfet dans ce domaine auprès du Tribunal cantonal.

Les travaux doivent être entrepris dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis, sans quoi l'autorisation de construction n'est plus valable. Le cas échéant, une demande de prolongation peut être demandée auprès du Préfet. Le Préfet ne peut accorder plus de deux prolongations.

Une fois les travaux achevés, un certificat de conformité (article 166 LATeC) est établi par le maître de l'ouvrage avec le concours d'une personne qualifiée (art. 8 LATeC et 6 ReLATeC) et est transmis à la commune. Pour les locaux destinés à l'habitation ou au travail, ce certificat permet, en cas de conformité de l'ouvrage et des aménagements extérieurs d'obtenir un permis d'occuper (article 168 LATeC).

Organe(s) compétent(s) :

Conseil communal, Autorités cantonales concernées (DAEC, SeCA et autres autorités de l'Etat concernées par la demande), Préfecture

Démarche :

Toutes les demandes de permis doivent être déposées à l'aide de l'application FRIAC. Les dossiers « papiers » doivent également être signés et déposés à la Commune dès le début de la procédure, soit :

- **1 dossier papier complet signé**
- **4 dossiers allégés « réduits »**

Annexe au guide des constructions (liste des documents signés et non-signés) :

<https://www.fr.ch/territoire-amenagement-et-constructions/permis-de-construire-et-autorisations/friac-fribourg-autorisation-de-construire/centre-daide/constitution-dun-dossier>

Le plan du géomètre officiel doit être déposé dans FRIAC en format PDF et **DWG (référence MN95)**