

BGer 1C_95/2025 vom 2. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_95_2025

FR: TF 1C_95/2025 du 2 septembre 2025

IT: TF 1C_95/2025 del 2 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant le Tribunal cantonal. En qualité de propriétaires de la parcelle contiguë aux constructions litigieuses, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à sa réforme dans le sens d'une admission de leur recours cantonal et de l'annulation des décisions préfectorales levant leur opposition et délivrant les permis de construire. Le fait que les trois villas aient été réalisées ne les prive pas pour autant d'un intérêt actuel et pratique à recourir. Dans sa décision sur effet suspensif du 6 novembre 2023, la Juge déléguée de la IIe Cour administrative avait rendu les intimées attentives au fait qu'elles s'exposaient, en cas d'admission ultérieure du recours, au risque de devoir supporter les mesures éventuelles et les conséquences financières en lien avec le rétablissement d'un état conforme au droit. Ces considérations demeurent pleinement valables devant le Tribunal fédéral.

E. 2

À teneur de l'art. 42 al. 1 LTF, le recours doit être motivé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Pour satisfaire à cette exigence, il appartient à la partie recourante de discuter au moins brièvement les considérants de la décision litigieuse et d'expliquer en quoi ceux-ci seraient contraires au droit (ATF 148 IV 205 consid. 2.6; 143 II 283 consid. 1.2.2). Le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits fondamentaux que si ce moyen est invoqué et motivé (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de manière claire et détaillée (ATF 143 IV 500 consid. 1.1). Les griefs de violation de dispositions cantonales et communales sont soumis à des exigences de motivation accrue (cf. art. 106 al. 2 LTF); il appartient dans ce contexte à la partie recourante de citer les dispositions du droit cantonal et communal dont elle se prévaut et de démontrer en quoi celles-ci auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (ATF 147 IV 433 consid. 2.1; 136 II 489 consid. 2.8).

C'est à la lumière de ces principes qu'il y a lieu d'examiner les mérites du recours.

E. 3

Les recourants voient une violation de leur droit d'être entendus dans le fait que le Préfet du district de la Gruyère ne les a pas avisés de la complétude de son dossier et de la possibilité de le consulter dans un certain délai, comme l'exigeait la jurisprudence cantonale citée dans l'arrêt attaqué. La IIe Cour administrative aurait à tort considéré que ce vice avait été réparé devant elle en raison du pouvoir de cognition complet en fait et en droit dont elle disposait.

Ils n'invoquent aucune disposition particulière du droit cantonal de sorte que leur grief sera examiné au regard des garanties minimales déduites de l' art. 29 al. 2 Cst.

Le droit d'être entendu consacré par cette disposition est une garantie de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 IV 302 consid. 3.1). Sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; elle peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause constitueraient une vaine formalité et aboutiraient à un allongement inutile de la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1; 142 II 218 consid. 2.8.1).

Comme le relève la cour cantonale, sans être contredite à ce propos, les recourants ont pu faire valoir leurs arguments dans le cadre de la procédure de recours et se déterminer sur les différents préavis des services de l'État. Par ailleurs, ils n'ont aucunement exposé en quoi la violation de leur droit de consulter le dossier, dont le Préfet se serait rendu l'auteur, leur aurait porté un préjudice qui ne pouvait pas être réparé en instance de recours. Ils ne contestent pas davantage l'arrêt attaqué en tant qu'il retient, en référence aux art. 60 let. a et 63 du code cantonal de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA; RSF 150.1), qu'ils auraient pu demander à consulter le dossier lorsqu'ils ont déposé leur recours et solliciter un délai pour le compléter. Le dossier original de la cause a par ailleurs été remis en consultation à l'avocate qu'ils avaient mandatée dans un premier temps en cours de procédure à la demande de celle-ci. Elle s'est au surplus déterminée sur les observations de la partie adverse.

Dans ces conditions, l'autorité précédente pouvait retenir, sans violer les garanties minimales déduites de l' art. 29 al. 2 Cst. , que la violation du droit d'être entendus des recourants avait été réparée au cours de la procédure cantonale, même si l'on devait la qualifier de grave. Les recourants n'ont pas recouru auprès du Préfet contre le refus de la Commune de Bas-Intyamon du 2 novembre 2023 de donner suite à leur demande d'accès à certaines pièces du dossier au motif que la loi cantonale sur l'information et l'accès aux documents du 9 septembre 2009 (LInf; RSF 17.5) ne s'appliquait pas à la consultation de documents relatifs à des procédures administratives pendantes et les invitant à s'adresser directement aux constructrices (cf. art. 21 al. 1 let. a LInf). Il n'appartient pas à la Cour de céans de se prononcer en première et unique instance de recours sur les griefs émis à ce sujet (cf. art. 86 al. 1 let. d LTF).

E. 4

Les recourants dénoncent une constatation inexacte et arbitraire des faits.

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . La partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , elle doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées.

En l'espèce, les recourants ne rattachent leur grief à aucun fait précis et clairement identifiable. Il n'appartient pas au Tribunal fédéral de trier parmi les arguments développés en vrac par les recourants ceux qui pourraient être rattachés à une éventuelle constatation arbitraire des faits, sachant qu'il leur appartient également de démontrer en quoi une telle constatation aurait une incidence sur l'issue du litige.

E. 5

Pour les recourants, par rapport au plan d'aménagement de détail "La Taillisse", qui se fonde sur l'étude G._____ du 24 avril 2008, il est clair que seules trois constructions pouvaient être érigées sur les parcelles n

os 3103, 3624 et 3625 et non les trois sur la seule parcelle n° 3624.

La cour cantonale a constaté que le plan d'aménagement de détail "La Taillisse", révisé et approuvé partiellement le 22 juillet 2020, prévoyait des périmètres d'évolution des constructions suivant pour la parcelle en cause la limite de celle-ci en respectant les distances aux limites du fonds. L'étude G._____ du 24 avril 2008 ne limitait pas les possibilités de construire à trois bâtiments sur l'ensemble du périmètre. Le règlement du plan d'aménagement de détail "La Taillisse" ne prévoyait pas non plus le nombre maximum de bâtiments à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions et visait l'aménagement d'un quartier. Enfin, selon la décision d'approbation partielle dudit plan du 22 juillet 2020, les contours d'immeubles figurant sur les plans, au nombre de deux, auxquels venait s'ajouter la maison d'habitation des recourants, n'avaient qu'une portée indicative. Les recourants ne cherchent pas à démontrer en quoi l'appréciation ainsi faite des possibilités de construire sur la parcelle litigieuse résulterait d'une interprétation insoutenable du règlement du plan d'aménagement de détail et de la décision d'approbation partielle de celui-ci. Leur recours est sur ce point irrecevable.

E. 6

Les recourants relèvent que la parcelle des intimées s'inscrit dans l'échappée de l'environnement I désignée comme "coteau de prés et de pâturages" avec un objectif de sauvegarde "a" et s'interrogent sur la conformité du projet litigieux aux exigences de l'ISOS et sur l'absence de prise de position du Service des biens culturels. L'inscription à l'inventaire a des implications significatives en matière d'urbanisme de manière à préserver, à valoriser ou à encadrer l'aménagement de ces espaces; les plans d'aménagements locaux doivent être compatibles avec les objectifs de préservation et de valorisation des espaces classés, que ce soit lors de leur adoption ou de leur modification.

L'effet de protection de l'ISOS ne se déploie en principe que dans le cadre de l'accomplissement de tâches fédérales (cf. art. 6 al. 2 en relation avec l'art. 2 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). En dehors de ce cadre, la protection des sites est assurée en premier lieu par le droit cantonal (cf. ATF 135 II 209 consid. 2.1). Lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, comme c'est le cas de la procédure de permis de construire, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant. Dans un tel contexte, l'ISOS n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine. À ce titre, il appartient au juge d'en tenir compte dans la pesée des intérêts exigée en matière d'intégration et de préservation des sites (cf. arrêt 1C_148/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.1 et références).

Il n'apparaît pas en l'occurrence que les juges précédents se soient distanciés de ces principes. Les recourants échouent à le démontrer. La cour cantonale a considéré que les objectifs de sauvegarde de l'ISOS concernant le village d'Estavannens tels que fixés en novembre 2004 avaient été transposés dans le plan d'aménagement local de la commune de Bas-Intyamon approuvé par la Direction cantonale de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le 22 juillet 2020 et dans le plan d'aménagement de détail "La Taillisse" approuvé partiellement à la même date de sorte que l'implantation de la parcelle n° 3264 dans une zone à bâtir ne pouvait pas être remise en cause au stade de la procédure de permis de construire. Elle a examiné le projet concret à la lumière des dispositions en matière de protection du paysage et d'esthétique figurant dans lesdits plans et conclut à leur conformité. On cherche en vain dans le recours une argumentation topique visant à remettre en cause cette appréciation. En relevant que les plans d'aménagement locaux devraient tenir compte des contraintes liées à l'ISOS, les recourants en restent à des généralités impropres à démontrer concrètement en quoi la cour cantonale aurait procédé à une interprétation insoutenable et contraire aux objectifs attachés à l'inscription du village d'Estavannens à l'ISOS dans l'argumentation circonstanciée qu'elle a développée aux considérants 14.2.1 et 14.2.2 de l'arrêt querellé.

S'agissant plus particulièrement de l'absence de préavis du Service des biens culturels, la cour cantonale a relevé que ledit service avait été consulté, mais qu'il avait renoncé à se prononcer manifestement en toute connaissance de cause, relevant que la parcelle litigieuse ne se trouvait pas dans le périmètre de protection du site construit, mais dans l'échappée de l'environnement, et qu'il avait été tenu compte de l'ISOS dans la planification locale.

Les recourants se bornent à cet égard à invoquer que le Service des biens culturels aurait dû émettre un préavis et ne pouvait se soustraire à dite obligation au motif qu'il se serait prononcé dans la procédure d'adoption du plan d'aménagement de détail sur la compatibilité d'un projet de construction avec l'ISOS. Les demandes de permis de construire mentionnaient clairement que les villas projetées étaient situées dans un périmètre de protection (biens culturels). Il ressort en outre du préavis favorable sous conditions rendu par le Service des constructions et de l'aménagement en date du 27 janvier 2023 que le dossier a été soumis au Service des biens culturels sans que ce dernier n'émette de préavis. La cour cantonale n'avait aucune raison de mettre en doute que par son silence, le Service des biens culturels n'avait pas trouvé le projet contraire aux objectifs de l'ISOS tels qu'ils avaient été concrétisés dans le plan d'aménagement de détail. Les recourants n'indiquent au surplus pas quelle disposition obligerait un service cantonal qui n'aurait aucune remarque à faire concernant un projet de construction à formuler un préavis.

E. 7

Les recourants soutiennent que la construction de trois villas sur la parcelle n° 3624 serait clairement contraire aux contraintes tant environnementales que géologiques d'une zone définie comme étant vulnérable aux glissements de terrain. La cour cantonale aurait retenu à tort qu'aucun élément du dossier ne permettrait de mettre en doute les avis circonstanciés des services spécialisés cantonaux s'appuyant sur le rapport géotechnique du 16 octobre 2023, portant sur les travaux réalisés du 21 septembre au 13 octobre 2023, mentionnant que le chantier a, d'une part été suivi par un géotechnicien, comme exigé, et d'autre part, que ce dernier a validé l'option d'un système d'ancrage auto foreur permettant de passer au travers des blocs plutôt que le système de clous battus tel que prévu à l'origine. Les effondrements du terrain survenus les 6 et 11 novembre 2023 démontreraient l'insuffisance des mesures de

protection et de sécurité mises en oeuvre. Ces effondrements étaient prévisibles dès lors que les conditions impératives posées par la Commission des dangers naturels apparaissent avoir été méconnues, les clous de 4 mètres exigés ayant été progressivement réduits à 3 mètres, 2,5 mètres puis 2 mètres, voire même parfois omis. Les clichés photographiques pris après les glissements de terrain susvisés et produits le 2 décembre 2023 devant le Tribunal cantonal révèlent l'absence de clou sur le talus sud et la présence de quelques clous positionnés à la verticale sur le talus central et montrent que la grande partie du talus au nord apparaît n'avoir pas été clouée. Les juges cantonaux dûment informés de ces faits ne pouvaient en faire abstraction et limiter leur analyse à la situation factuelle arrêtée au 5 novembre 2023.

Le recours revêt sur ce point également un caractère appellatoire. La constructibilité de la parcelle n'a pas été remise en cause à l'occasion de l'adoption du plan d'aménagement local et de la mise à jour du plan d'aménagement de détail "La Taillisse" en raison des risques d'instabilité et de glissement de terrain qui l'affectent. L'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments et la Commission des dangers naturels ont préavisé favorablement les projets litigieux sous diverses conditions. Cette dernière a demandé que des mesures soient prises quant à la structure et la forme des sous-sols des bâtiments et requis la mise en place d'un réseau de drainage, en plus des mesures préconisées par le bureau H._____ SA dans son rapport du 29 septembre 2022. Elle a exigé qu'un géotechnicien soit présent lors des travaux d'excavation, qu'il assiste aux principales phases de travaux et qu'il adapte au besoin les mesures permettant de garantir à long terme la sécurité et la stabilité de l'infrastructure et de son environnement. Les intimées ont remis à la Commune et aux recourants un rapport d'implantation et un schéma des parois clouées pour chacune des villas. Le géotechnicien mandaté pour suivre le chantier a établi deux rapports concernant les travaux réalisés du 21 septembre au 13 octobre 2023, puis du 14 octobre au 3 novembre 2023. Il a validé les adaptations et les mesures correctives apportées par l'entreprise des travaux spéciaux par rapport au plan de base s'agissant notamment des ancrages, comme la Commission des dangers naturels lui en laissait la faculté. Certes, de nouveaux glissements de terrain sont survenus les 6 et 11 novembre 2023. Il ne figure au dossier cantonal aucun rapport géotechnique qui permettrait de vérifier les mesures prises pour y remédier. Toutefois, rien n'indique qu'elles auraient été inefficaces. Les travaux de construction des villas se sont en effet poursuivis et sont aujourd'hui achevés sans que n'ait été alléguée l'existence de nouveaux affaissements ou glissements de terrain. On doit ainsi admettre que les problèmes d'instabilité consécutifs aux glissements de terrain du mois de novembre 2023 ont été résolus comme cela a été le cas lors des incidents précédents survenus au mois d'octobre 2023. À tout le moins, en l'absence d'indication contraire, il serait excessivement formaliste d'annuler les permis de construire pour ce motif et de renvoyer la cause à l'instance précédente pour qu'elle examine à nouveau la compatibilité des projets de construction avec les risques de glissement de terrain en fonction de ces éléments.

E. 8

Les recourants dénoncent également l'absence de mention dans les plans des dispositifs d'alimentation en eau, en électricité, en téléphone et en fibre optique des maisons voisines et des servitudes dans le plan des équipements. Ils n'indiquent toutefois pas à quelle norme ou prescription légale ou réglementaire il aurait ce faisant été contrevenu alors que la question du contenu des plans d'enquête relève du droit cantonal et/ou communal dont le Tribunal fédéral vérifie l'application sous l'angle de l'arbitraire.

Au demeurant, la cour cantonale a constaté qu'un plan portant sur les canalisations (drainages, eaux pluviales, eaux usées) figurait au dossier des permis de construire et que les autres passages devront faire l'objet, le cas échéant, de servitudes dont la réalisation devra être garantie au plus tard lors de la délivrance du permis d'occuper. Les recourants n'élèvent aucune critique à cet égard.

Sur ce point également, le recours est irrecevable en raison de sa motivation déficiente sous l'angle de l' art. 106 al. 2 LTF .

E. 9

Les recourants s'en prennent à la dérogation à l'art. 17 du règlement du plan d'aménagement de détail octroyée aux intimés concernant l'accès au parking souterrain. Suivant la jurisprudence cantonale évoquée dans l'arrêt attaqué, l'octroi d'une dérogation à un tel plan requiert un motif particulièrement important qui ferait selon eux défaut en l'occurrence.

Selon les faits non contestés relatés dans l'arrêt attaqué et qui lient le Tribunal fédéral (cf. art. 105 al. 1 et 2 LTF), la dérogation concerne la hauteur du terrain aménagé le long de la façade du parking souterrain, qui serait de 1,74 mètre par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable, alors que l'art. 17 al. 1 du plan d'aménagement de détail "La Taillisse" limite à un mètre la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé. La cour cantonale a constaté sans être contredite que ce dépassement de 74 centimètres résultait des exigences du Service cantonal de la mobilité pour garantir l'accès des véhicules au parking souterrain en toute sécurité. Ainsi au-delà de la pente du terrain, les motifs sécuritaires évoqués constituaient des facteurs exceptionnels justifiant la dérogation. On ne voit pas que la cour cantonale aurait fait preuve d'arbitraire en considérant que les exigences en matière de sécurité des usagers pouvaient constituer un motif particulièrement important pour déroger à l'art. 17 al. 1 du plan d'aménagement de détail. Les recourants ne contestent au demeurant pas l'arrêt attaqué en tant qu'il retient que l'octroi de la dérogation ne portait atteinte à aucun intérêt prépondérant privé ou public et ne leur causait aucun préjudice.

Sur ce point, l'argumentation retenue dans l'arrêt attaqué résiste au grief d'arbitraire.

E. 10

Les recourants évoquent également les nombreuses modifications qui sont apparues par rapport aux plans initiaux pour pouvoir ériger à tout prix les bâtiments nonobstant les risques de glissement du terrain, soit "une passerelle derrière le n° 1 du chemin de la Taillisse compte tenu d'une mauvaise évaluation du terrain au départ, sur la partie arrière entre les n° s 3 et 5 du chemin de la Taillisse le différentiel de niveau apparaissant vertigineux, le parking fermé qui devient parking ouvert".

Là encore, ils n'invoquent en lien avec ce grief la violation d'aucune norme ou prescription cantonale ou communale. Sur ce point également, le recours ne respecte pas les exigences de motivation requises que ce soit sous l'angle de la constatation des faits ou de l'appréciation qui en a été faite.

E. 11

Les recourants dénoncent enfin l'inégalité de traitement manifeste dont ils auraient fait l'objet en tant que la Commune de Bas-Intyamont a exigé qu'ils érigent une paroi clouée afin de garantir la stabilité du terrain lors des travaux de construction de leur maison en 2008. Le Service des biens culturels se devait à tout le moins de se déterminer sur les projets litigieux, afin d'écarter les risques liés aux glissements de terrain et au ruissellement au sujet

desquels l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments avait d'ailleurs émis des préavis favorables avec conditions.

On peine à discerner en quoi le Service des biens culturels, au regard des tâches qui lui sont dévolues (cf. art. 56 al. 3 du règlement cantonal d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels [RELPBC; RSF 482.11]), était concerné par la problématique des risques liés au glissement de terrain et au ruissellement des eaux et aurait dû émettre un préavis à ce propos. Il incombe à la Commission des dangers naturels et à l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments de préavisier les demandes de permis de construire dans les secteurs exposés à ces dangers, ce qu'ils ont fait en émettant chacun un préavis favorable aux projets sous diverses conditions contraignantes. L'entreprise des travaux spéciaux mandatée par les intimées a remis aux autorités un rapport d'implantation et deux schémas des parois clouées concernant les trois villas projetées. Il ressort également du rapport géotechnique du 16 octobre 2023 versé au dossier que les clous ont été dimensionnés et positionnés au droit de la villa n° 2 de manière à ne pas empiéter sur la propriété voisine.

Dans ces conditions, l'inégalité de traitement dont les recourants disent avoir été les victimes n'apparaît nullement manifeste comme ils le prétendent sans autre motivation.

E. 12

Le recours doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Ces derniers verseront une indemnité de dépens aux intimées qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat (art. 68 al. 1 et 4 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.