

FR_GERICHTE 602 2025 131 vom 30. Januar 2026

FR Kantonsgericht, 2026-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_131

FR: FR_GERICHTE 602 2025 131 du 30 janvier 2026

IT: FR_GERICHTE 602 2025 131 del 30 gennaio 2026

Erwägungen

E. 30

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 30 janvier 2026/jud EXPED-SIGN-01 EXPED-SIGN-02 Le Président Le Greffier-rapporteur

E. 30.2

qui serait limitée aux seuls projets qui posent concrètement un danger. La CDN n'ayant fait que de réitérer la position qu'elle avait déjà adoptée dans le cadre de la procédure d'approbation du PAL, à savoir qu'une interdiction générale de toute construction serait, selon elle, excessivement stricte et que des mesures individuelles au stade du permis de construire suffiraient. La commune a décidé, en pleine connaissance de cause, d'adopter une réglementation plus restrictive et de maintenir une interdiction de toute construction dans le périmètre 30.2, choix qui a été approuvé par l'autorité cantonale compétente. La réglementation adoptée par le planificateur communal et approuvée par l'autorité cantonale lie en outre la commune dans le cadre de son préavis, de sorte que le constructeur ne saurait se prévaloir du fait que celle-ci s'était déclarée favorable au projet. 4.6. Dans ces circonstances, il convient bien plus d'examiner si l'ouvrage projeté dans le périmètre à prescriptions particulières 30.2 peut encore être qualifié de simple aménagement extérieur, susceptible d'y être admis, selon le SeCA, ou si, au contraire, son ampleur est telle qu'il doit être considéré comme faisant partie intégrante de la construction, ce qui n'est pas admissible au regard du texte clair de l'art. 30 RCU. 5. 5.1. Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions ou installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme qui exercent une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement, soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. Sont ainsi réputés constructions tous les bâtiments en surface, y compris les abris mobiles, installés de manière non temporaire en un lieu fixe. L'exigence d'un lien stable avec le sol n'exclut pas la qualification de constructions pour des ouvrages mobiliers, non ancrés durablement au sol et aisément démontables, pour autant qu'ils présentent un caractère de permanence suffisant (cf. ATF 123 II 256 consid. 3). 5.2. En l'occurrence, l'ouvrage prévu dans le périmètre à prescriptions particulières 30.2 ne se limite, comme déjà rappelé, pas à un simple balcon ou à une terrasse soutenue par deux poteaux, comme le prétend le constructeur. Il comprend également une plateforme d'accès permettant d'entrer directement dans le bâtiment depuis ladite terrasse. Cette plateforme, entièrement située dans le périmètre précité, repose sur le terrain naturel, lui aussi situé dans le périmètre d'interdiction de construire (cf. figures 1 et 2 ci-dessous).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 Figure 1 : [.....] Figure 2 : [.....] Dans ces conditions, il n'est pas possible de suivre le constructeur lorsqu'il soutient que l'aménagement litigieux ne reposerait sur aucun élément au sol assimilable à une construction, au motif que les deux seuls piliers porteurs seraient implantés hors du périmètre 30.2. Le fait que la terrasse se prolonge dans le périmètre à prescriptions particulières 30.2 et qu'elle permette, au moyen d'une rampe ou passerelle posée au sol, l'entrée et la sortie directes du bâtiment est de nature à conforter l'appréciation selon laquelle il ne s'agit pas d'un simple aménagement extérieur, mais bien d'un véritable élément de construction. Dans ce contexte, la Cour de céans avait d'ailleurs déjà rappelé qu'un escalier comprenant onze marches, d'une hauteur, barrière non comprise, de 2.16 m et, selon le plan de situation, une longueur de 2.77 m, ne constituait manifestement pas un simple aménagement des espaces extérieurs, dès lors qu'il reliait directement le balcon au jardin (cf. arrêt TC FR 602 2023 11 du 7 mai 2024 consid. 3.2). Elle avait considéré que la situation différait du cas d'un escalier de quatre marches seulement, détaché du bâtiment d'habitation, qui permettait de rejoindre la pelouse depuis la terrasse ouverte sise au rez-de-chaussée, et qu'elle avait considéré comme relevant des aménagements extérieurs (cf. TC FR 602 2020 49 du 25 août 2020 consid. 3.2). En l'espèce, la situation est similaire au cas de figure jugé dans l'arrêt TC FR 602 2023 11 du 7 mai 2024. Quoi qu'en pense le constructeur, la passerelle projetée crée un accès supplémentaire entre la maison d'habitation et le jardin. Elle présente au demeurant des dimensions conséquentes, puisqu'elle mesure 3.25 m de long, soit davantage que le balcon ou la terrasse, qui mesure seulement 3 m (cf. figure 3 ci-dessous). Cette terrasse, qui se situe au demeurant dans les étages supérieurs, ne peut donc pas être assimilée à un simple escalier de quelques marches reliant une terrasse située au rez-de-chaussée à la pelouse. Figure 3 : [.....] 5.3. Dans ces circonstances, il ne saurait être suivi l'avis du constructeur selon lequel le balcon ou la terrasse ne constituerait pas une construction au sol, aux motifs qu'elle reposerait uniquement sur deux poteaux et que la passerelle ne disposerait pas de fondations, serait simplement posée sur le sol et ne représenterait qu'un poids d'environ 100 kg. Peu importe, en effet, que la passerelle soit ancrée au sol par des fondations ou simplement posée sur celui-ci. Comme l'a relevé la Cour de céans dans l'arrêt précité, par sa fonction même, elle modifie l'infrastructure du bâtiment en permettant un accès direct aux étages supérieurs depuis le jardin et crée une nouvelle entrée donnant, de surcroît, sur un périmètre inconstructible.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 Ces éléments modifient sensiblement l'espace extérieur et exercent une incidence manifeste sur l'affectation du sol. Ils ne peuvent dès lors pas être qualifiés d'installations ou d'aménagements d'espaces extérieurs au sens de l'art. 87 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), lesquels constituent, selon le SeCA, les seules interventions admissibles dans le périmètre inconstructible concerné. Il y a ainsi lieu de retenir que c'est à juste titre que le SeCA a considéré que l'ouvrage litigieux faisait partie intégrante de la construction, laquelle ne saurait être autorisée dans le périmètre à prescriptions particulières 30.2. Le Préfet ne s'est écarté de ce préavis que sur la base de sa propre appréciation, laquelle repose sur une interprétation erronée des dispositions précitées et de la prémisses, également erronée, selon laquelle le préavis de la CDN serait déterminant sur cette question. Or, comme déjà rappelé, celle-ci relève bien de la police des constructions et du domaine de compétence du SeCA. 5.4. Comme considéré, il n'existe aucun élément au dossier permettant de remettre en cause l'appréciation de ce service

spécialisé. La Cour relève d'ailleurs que celui-ci a été invité à se déterminer dans le cadre de la procédure de recours, a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments pertinents et n'a en rien modifié son préavis défavorable du 20 février 2025. Enfin, le grief tiré d'une éventuelle égalité de traitement dans l'illégalité doit être écarté. Le Préfet ne saurait en effet fonder le permis de construire sur le seul constat que des aménagements plus importants existeraient dans le périmètre 30.2 sur des parcelles adjacentes. Il ne fournit aucune indication quant à la nature de ces aménagements, n'expose pas les circonstances dans lesquelles ils auraient été réalisés et n'indique nullement qu'il entendrait renoncer, de manière constante et générale, à l'application des dispositions du RCU et à l'interdiction de construire dans le périmètre 30.2, ce d'autant plus que le service spécialisé a expressément indiqué qu'il n'approuvait pas ce type de constructions dans le périmètre concerné, les conditions légales n'étant manifestement pas remplies. Il s'ensuit qu'aucune pratique administrative constante contraire au droit applicable ne saurait être retenue, étant encore précisé que la Cour de céans est appelée à se prononcer pour la première fois sur la portée de l'interdiction de construire dans le périmètre 30.2. 6. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que le projet litigieux ne respecte pas les exigences de l'art. 30 RCU et l'interdiction de construire dans le périmètre à prescriptions particulières 30.2. Pour ces motifs, le recours doit être admis, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant. Par conséquent, les décisions rendues le 1er septembre 2025 par le Préfet sont annulées. Il appartiendra, le cas échéant, au constructeur de déposer des plans qui respectent l'interdiction de construire dans le périmètre 30.2, la Cour n'ayant pas à ce stade, et en raison de l'admission du recours, à examiner plus avant les autres aménagements et constructions projetés. 7. 7.1. Les frais de procédure sont arrêtés à CHF 2'500.-, conformément à l'art. 131 CPJA ainsi qu'aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ils sont mis pour trois quarts à la charge de l'intimé, qui succombe, soit CHF 1'875.-. L'État de Fribourg est exonéré de sa

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par le recourant lui est restituée. 7.2. Le recourant, qui a procédé sans l'intermédiaire d'un avocat, n'a pas droit à une indemnité de partie. L'intimé, qui succombe, n'y a pas droit non plus. la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, les décisions du 1er septembre 2025 du Préfet du district de la Gruyère sont annulées. II. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis pour trois quart, soit CHF 1'875.- à la charge de l'intimé. III. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par le recourant lui est restituée. IV. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. V. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

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