

FR_GERICHTE 602 2015 51 vom 6. Januar 2016

FR Kantonsgericht, 2016-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_51

FR: FR_GERICHTE 602 2015 51 du 6 janvier 2016

IT: FR_GERICHTE 602 2015 51 del 6 gennaio 2016

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 27

août 2014 en se fondant sur les préavis négatifs de certains services de l'Etat consultés. En particulier, le préavis défavorable du Service de la mobilité (SMo) du 14 juillet 2014 préconisait notamment à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) de refuser la dérogation à la distance à la route cantonale (route de J. _____), dès lors que le projet – dont des éléments du bâtiment étaient situés à moins de 5 m de la route cantonale – présentait un problème de sécurité pour cette route et péjorait fortement son aménagement. Suite à ces préavis défavorables, une séance de discussion a eu lieu le 8 octobre 2014 en présence d'un représentant de la requérante et de ses architectes ainsi que de représentants du SMo, du SeCA et de la commune. Le 19 novembre 2014, les architectes de la requérante se sont déterminés sur les préavis négatifs et ont apporté des modifications ou des compléments au projet. Ils ont produit trois conventions de report d'indice et deux conventions de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds (entre les articles 362 et eee RF ainsi qu'entre les articles 362 et fff RF). Tous les services de l'Etat consultés ont émis des préavis favorables avec conditions. En particulier, le 5 février 2015, le SMO a annulé son préavis du 14 juillet 2014 et l'a remplacé par un préavis favorable avec conditions. De même, le SeCA a rendu un nouveau préavis, favorable, le 5 mars 2015. C. Par décision du 21 mai 2015, le Lieutenant de préfet du district de la Veveyse a rejeté les oppositions. Il a en particulier constaté qu'une dérogation à la distance à la route communale des I. _____ avait été accordée par la commune pour la construction d'une partie du parking souterrain. En outre, il a imparti un délai à B. _____ pour ouvrir action en indemnisation devant le juge de l'expropriation.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 Par décision du même jour, le lieutenant de préfet a accordé le permis de construire requis par B. _____, sous réserve du droit des tiers – en particulier relevant du droit privé – et du respect strict des plans et des conditions figurant dans les préavis des autorités consultées. Il a notamment précisé que la dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds était accordée, tout comme l'effet anticipé du plan d'aménagement local (PAL) mis à l'enquête dans la Feuille officielle. D. Par mémoire du 19 juin 2015, la Communauté des copropriétaires de la PPE A. _____ et B. _____ ont recouru contre ces décisions préfectorales auprès du Tribunal cantonal. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à l'admission du recours et à l'annulation des décisions attaquées ainsi qu'à celle rendue le 5 mars 2015 par le SeCA. Ils requièrent en outre l'octroi de l'effet suspensif au recours et formulent diverses demandes de mesures d'instruction. A l'appui de leurs conclusions, les recourants invoquent tout d'abord une

violation des règles relatives aux distances aux limites. Ils critiquent l'octroi d'une double dérogation, d'une part, quant à la distance par rapport à la route des I. _____ et, d'autre part, quant à la distance par rapport à la limite de fonds entre les parcelles fff et hhh RF, alors même qu'il n'existe aucune situation spéciale ou exceptionnelle justifiant de déroger au système ordinaire. Ils estiment que les dérogations ont été accordées pour des motifs de simple complaisance, sans que des solutions alternatives, architecturales ou techniques, n'aient été examinées. Ils relèvent que ce projet leur cause des inconvénients majeurs, notamment en raison de la quasi impossibilité future de construire sur leur fonds en limite de propriété. Ils ajoutent que le dossier est lacunaire, dès lors qu'il n'y figure aucun plan spécifique ni aucune information sur l'ampleur de la violation des règles aux distances, ce qui constitue une violation du droit d'être entendu. Les recourants font en outre valoir que l'effet anticipé des plans ne peut pas être admis, motifs pris que les services cantonaux concernés – en particulier le SeCA – n'ont pas apporté de justifications à ce sujet et que le secteur concerné a fait l'objet de contestations et d'oppositions. E. Le 16 juillet 2015, le Juge délégué à l'instruction a interdit, par mesure superprovisionnelle, toute exécution de la décision attaquée (début des travaux) jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif (602 2015 52). F. Dans ses observations du 30 juillet 2015, le lieutenant de préfet propose le rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Il relève que la dérogation à la distance à la route a été accordée par l'autorité compétente en la matière, laquelle a considéré que la requérante ne disposait pas d'autre endroit que celui choisi pour permettre la construction nécessaire à l'immeuble. S'agissant du second grief relatif à l'effet anticipé des plans, il souligne que la commune et les services de l'Etat concernés ont tous préavisé favorablement le projet et que la révision du PAL de la Commune de G. _____ laisse présager certains problèmes, notamment quant à la question du dézouage. Dans ce contexte, il ajoute qu'il ne peut être présumé qu'il n'y aura aucun retard. Dans sa prise de position du 6 août 2015, la commune souligne que l'accès au parking n'a pas à respecter la distance à la limite selon l'art. 132 LATeC. Elle ajoute que la dérogation à l'axe des routes de J. _____ et des I. _____ concerne des éléments enterrés du projet (parking, abri PC et murs d'accès au parking), de sorte que la dérogation n'a aucune incidence sur la visibilité et la sécurité routière. S'agissant de l'effet anticipé des plans, elle indique que le PAL a été approuvé le 8 juillet 2015. Elle explique en outre qu'aucune opposition n'avait été déposée contre ce secteur lors de la publication et que cette zone ne faisait pas partie de la révision du PAL, aucune

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 modification n'y ayant été apportée. Elle ajoute que tant l'ancien que le nouveau PAL définissent ce secteur en zone centre. Dans sa détermination du 14 septembre 2015, B. _____ conclut, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. Elle demande également le rejet de la requête d'effet suspensif. Elle fait valoir que si, au moment du dépôt du recours, l'administrateur ne disposait pas d'une autorisation de la communauté des propriétaires d'étages pour déposer le recours, le recours de dite communauté devra être déclaré irrecevable; quant à B. _____, il n'aurait pas démontré qu'il a un intérêt digne de protection à la modification ou à l'annulation de la décision attaquée. Elle ajoute également que les recourants n'ont pas contesté, dans le cadre de la procédure d'opposition, la dérogation aux règles relatives aux distances par rapport à la route; seule une indemnité en lien avec celle-ci a été requise. Sur le fond, l'intimée souligne que la construction de la rampe d'accès est souterraine, de sorte qu'elle ne nécessite pas de dérogation par rapport à la limite de copropriété entre les parcelles fff et hhh RF. S'agissant de la distance minimale par

rapport à la route de J. _____, elle relève qu'une dérogation – initialement exigée par le SMO – est devenue superflue, étant donné que la distance à la construction de l'axe de la route correspond au nouveau PAL. Quant à la distance minimale par rapport à la route des I. _____, elle souligne que la réalisation des conditions pour l'octroi de la dérogation ressortait clairement du dossier – et plus précisément de la décision de la commune du 8 avril 2014 – de sorte qu'il n'était pas nécessaire d'exiger des plans ou documents supplémentaires. Elle soutient qu'aucune variante n'était possible compte tenu des circonstances imposées par rapport aux accès et au nombre de places et que la dérogation accordée pour la construction du parking souterrain n'entrave en rien la sécurité routière. Enfin, concernant l'effet anticipé des plans, l'intimée reprend la motivation développée par la commune. G. Invité à produire la décision de la PPE autorisant son administrateur à agir ainsi que les règlements applicables, le mandataire des recourants a répondu le 9 novembre 2015. H. Egalement invité à se prononcer sur divers aspects de l'affaire en sa qualité d'autorité spécialisée, le SMO a déposé sa prise de position le 19 novembre 2015. S'agissant de la distance minimale applicable par rapport à la route cantonale (route de J. _____), il explique que l'art. 116 de la loi fribourgeoise du 15 décembre 1967 sur les routes (LR; RSF 741.1) définit la distance entre limites de construction dans les zones de l'ordre non contigu et que, pour les axes cantonaux prioritaires, dont fait partie la route de J. _____, il fixe la distance à 30 m (15 m par rapport à l'axe de la route). Il relève cependant que, selon l'art. 117 al. 2 LR, la distance entre limites de construction peut être réduite, notamment dans les localités et leurs abords immédiats, pour des raisons majeures et si l'intérêt général le permet. Il précise que cela est possible lorsque la route cantonale est intégrée dans les secteurs à vitesse modérée d'une commune et indique qu'en l'occurrence, le plan directeur communal des circulations (A / Réseau routier et stationnement) prévoit que la route de J. _____ fait partie des secteurs à vitesse modérée, nécessitant à futur son réaménagement selon les préceptes de valorisation des traversées de localité (Valtraloc). Il expose que le gabarit de la route cantonale étant suffisant pour permettre la réalisation d'un tel concept Valtraloc, il a admis, lors de la procédure d'approbation du PAL, la distance de 10 m à l'axe de la route prévue dans la planification communale adoptée par le Conseil communal le 26 novembre 2013. Il soutient partant qu'une dérogation à l'art. 119 LR n'est plus nécessaire. En ce qui concerne la visibilité en sortie sur la route des I. _____, le SMO explique qu'il s'agit d'une route ouverte à la circulation limitée à 50 km/h et qu'en sortie du parking souterrain, la distance minimale de visibilité requise selon la norme VSS SN 640 273a "Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau" est respectivement de 15 m par rapport au trottoir et de 50 m par rapport à la

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 route. Il souligne que, suite à son préavis négatif, la vérification de la distance de visibilité par rapport à la route a été fournie par l'auteur du projet et que le plan de visibilité produit, daté du 19 novembre 2014, atteste du respect de ces distances de 15 m par rapport au trottoir et, respectivement, de 50 m par rapport à la route. Quant à la visibilité en sortie sur la route de J. _____, ce service rappelle qu'il s'agit d'un accès en sortie existant qui est uniquement utilisé pour les camions de livraison. Il relève que les distances de visibilité requises pour cet accès – qui sont les mêmes que celles applicables à la route des I. _____ – ne posent aucun problème pour ce type de véhicules. Enfin, s'agissant du refus d'approbation du plan directeur communal, volet circulation, il affirme qu'il n'a pas d'incidence sur le projet de construction litigieux. Cette détermination du SMO ainsi que le plan de visibilité relatif à la route des I. _____ daté du 19 novembre 2014 ont été transmis aux parties le 23 novembre 2015. I. Pour le reste, il sera

fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

en droit 1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). b) La qualité pour agir devant les cours administratives du Tribunal cantonal est définie par l'art. 76 CPJA, au terme duquel a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) ou toute autre personne, organisation ou autorité à laquelle la loi reconnaît le droit de recourir (let. b). En outre, en vertu de l'art. 118 CPJA, le recours auprès de l'autorité supérieure n'est recevable qu'après épuisement des voies préalables de réclamation ou de recours. aa) En l'occurrence, le lieutenant de préfet a certes considéré que, par sa lettre du 29 janvier 2014, B._____ avait formé opposition au projet mis à l'enquête publique. Il ressort toutefois de cette lettre que, si elle mentionne effectivement le précité comme expéditeur, elle indique clairement que celui-ci agit en qualité d'administrateur de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____. En outre, elle est signée par le prénommé au nom de la copropriété en question. Dans ces circonstances, force est de constater que B._____ n'a pas formé opposition au projet litigieux en son nom personnel. Dans la mesure où il a agi au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____ dans le cadre de la procédure d'opposition, rien ne permet de considérer que le précité aurait été empêché d'agir en son propre nom, ce qu'il n'allègue du reste pas. Partant, faute d'avoir épuisé les voies de droit préalables, B._____ ne dispose pas, au regard de l'art. 118 CPJA, de la qualité pour recourir. Son recours doit donc être déclaré manifestement irrecevable. bb) Aux termes de l'art. 712l al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), la communauté de la PPE peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie. Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). En l'espèce, le recours de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____ n'était pas accompagné d'une décision préalable de l'assemblée des copropriétaires au sens de l'art. 712t al. 2 CC. Il ressort cependant de la lettre de B._____ du 12 février 2014, complétant son opposition de principe au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____, que cette dernière a décidé à l'unanimité lors de séance extraordinaire du 3 février 2014 de s'opposer au projet litigieux. Aucun document justifiant des pouvoirs du précité n'a cependant été produit avec le recours. Invité à produire la décision de la PPE, le mandataire des recourants a notamment déposé au dossier une copie du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 3 février 2014 ainsi que des procurations des membres de la PPE confirmant les pouvoirs conférés à leur administrateur lors de l'assemblée extraordinaire précitée et précisant que ces pouvoirs englobent les procédures de recours cantonale et fédérale. Dans ces circonstances, le recours déposé par l'administrateur au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____ est recevable. 2. Dans un premier grief, la recourante fait valoir que la construction litigieuse ne respecte pas la distance aux limites entre fonds non contigu entre les parcelles fff et hhh RF, dès lors que le chemin de dévestiture, respectivement, la rampe

d'accès au bâtiment projeté se situera à environ deux mètres de la limite de leur parcelle. a) Aux termes de l'art. 132 LATeC, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres (al. 1). Le Conseil d'Etat peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriété d'annexes, de petites constructions, de constructions souterraines ou de constructions en sous-sol (al. 3). L'art. 134 al. 1 LATeC prévoit que les prescriptions sur les distances de la législation spéciale sont réservées. Selon l'art. 82 al. 2 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), les constructions souterraines et partiellement souterraines peuvent être érigées jusqu'en limite de propriété. Les prescriptions de la législation spéciale sont réservées. b) En l'occurrence, il sied d'emblée de constater que la recourante ne remet pas en cause le caractère souterrain de la rampe d'accès en pente au parking. Or, sous réserve des prescriptions de la législation spéciale, les constructions souterraines et partiellement souterraines peuvent être érigées jusqu'en limite de propriété (art. 82 al. 2 ReLATeC). Dans ces conditions, la rampe d'accès n'a pas à respecter la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds prévue à l'art. 132 LATeC. Le SeCA a d'ailleurs confirmé que le projet était conforme à la LATeC, au ReLATeC ainsi qu'aux définitions des notions et méthodes de mesure figurant dans l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). Il résulte de ce qui précède que la distance minimale à la limite du fonds de la recourante n'est pas violée et que, partant, aucune dérogation n'est nécessaire. Les plans produits au dossier permettent du reste parfaitement de comprendre la situation. La recourante soulève en outre que cet accès routier, proche de leur immeuble, engendrera des nuisances. Elle n'indique cependant pas en quoi consisteraient ces nuisances ni en quoi elles seraient excessives au sens de la législation relative au droit des constructions. Or, tous les services de l'Etat consultés ont préavisé favorablement le projet, avec conditions. Enfin, on peine à

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 comprendre en quoi cette rampe d'accès rendrait impossible pour la recourante de construire des places de parc ou un parking souterrain en limite de son fonds. 3. La recourante soutient en outre que le projet viole la réglementation relative aux distances par rapport aux routes. Elle conteste l'octroi par la commune de la dérogation à la distance à la route communale (route des I. _____). Elle souligne qu'on est en présence d'un centre commercial et que c'est exclusivement pour des raisons économiques que la dérogation a été admise, sans que des solutions alternatives, architecturales ou techniques n'aient été examinées. Selon elle, la présence de circonstances particulières fait défaut, respectivement, ne ressort pas du dossier. a) Selon l'art. 115 al. 1 LR, les limites de construction déterminent les limites au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. L'art. 115 al. 4 LR précisent que les limites de construction peuvent ne pas être parallèles à l'axe de la chaussée ni équidistantes dudit axe. Pour les fixer, il est notamment tenu compte des exigences de la sécurité du trafic et de celles de l'hygiène des habitations ainsi que des nécessités d'un élargissement éventuel de la route dans l'avenir. L'art. 116 LR fixe la distance entre limites de construction dans les zones de l'ordre non contigu. L'art. 117 al. 2 LR dispose que la distance entre les limites de construction peut être réduite, notamment dans les localités et leurs abords immédiats, pour des raisons majeures et si l'intérêt général le permet. Par ailleurs, selon les principes généraux de l'art. 93 al. 4 LR, des dérogations peuvent être accordées lorsqu'elles sont justifiées par des circonstances spéciales, qu'elles

ne sont pas contraires à l'intérêt public et ne causent pas de préjudice aux voisins. Aux termes de l'art. 119 LR, les dispositions des art. 69, 70, 148 et 149 LATeC sont applicables par analogie aux bâtiments existants non conformes et aux dérogations pour les constructions nouvelles dans la zone d'interdiction de construire fixée par les limites de construction ou les prescriptions sur les distances (al. 1). L'autorisation et la dérogation sont accordées par la Direction s'il s'agit de routes cantonales et par le conseil communal s'il s'agit de routes communales, de chemins publics de dévestiture ou de routes privées affectées à l'usage commun (al. 2). Le conseil communal est seul compétent s'il s'agit de déroger à des prescriptions communales qui vont au-delà des prescriptions cantonales (al. 3). L'art. 148 al. 1 LATeC dispose que des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. L'art. 36 du règlement communal d'urbanisme de la Commune de G. _____ – selon approbation de la DAEC du 8 juillet 2015 – prévoit que, conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique (let. a, 1er §). b) Les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 119 LR et l'art. 148 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation classiques. Une dérogation peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Pour cette raison, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme (arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.3-4). Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation ne doit pas porter atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés (ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern du 9 juin 1985, 4ème éd., 2013, no 6 et 7 ad art. 26/27 p. 369). Ainsi, lorsque l'existence d'une circonstance particulière est démontrée, l'autorité doit encore procéder à la pondération des intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter, et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation. Partant, des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêt TF 1C_196/2007 consid. 5.3; P.791/1987 du 28 octobre 1987 consid. 3). En revanche, l'autorisation dérogatoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (ATF 117 Ib 125 consid. 6d p. 134; arrêt TC FR 602 2008 117 consid. 4b). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en irait de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (arrêt TA FR 2A 01 8 du 13 mars 2001 consid. 3, pour le tout arrêt TC FR 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5). c) En l'occurrence, il ressort de la demande de dérogation que celle-ci a été rendue nécessaire par le choix de l'intimée de

construire un seul niveau de sous-sol pour le parking souterrain, engendrant une diminution de la distance à l'axe de la route des I. _____ à 4.41 mètres dans l'angle le plus défavorable contre les 8 mètres en principe requis (cf. art. 116 al. 1 LR). Dans ses observations sur le recours, l'intimée a expliqué qu'aucune autre variante n'était possible compte tenu de la géométrie de la parcelle et des circonstances suivantes: l'accès au parking souterrain par la route des I. _____ était imposé par les autorités; des accès séparés devaient être prévus pour la livraison et pour l'accès au public; et le nombre de places à prévoir pour le parking souterrain était imposé par la norme VSS. Quant à la commune, elle a relevé dans sa décision accordant la dérogation qu'il ne semble pas que l'intimée dispose d'autre endroit que celui choisi pour permettre la construction d'une partie du parking souterrain nécessaire à l'immeuble. Elle a également tenu compte du fait que les constructions situées à l'intérieur des limites de construction étaient entièrement souterraines et que, partant, elles n'entravaient ni la visibilité ni la sécurité routière. On doit d'emblée constater que les motifs liés aux accès et au nombre de places de stationnement invoqués par l'intimée pour justifier l'implantation choisie ne constituent pas en soi des circonstances particulières. En effet, il appert de la demande que la dérogation a été rendue nécessaire par le choix de ne construire qu'un seul sous-sol. Or, la construction de deux niveaux de sous-sol pourrait permettre au projet de respecter à la fois la distance minimale à l'axe de la route et les éléments relevés par l'intimée. La possibilité de prévoir un parking sur deux niveaux a du reste été envisagée (cf. procès-verbal de la séance de discussion avec le SMO du 8 octobre 2014; voir également le rapport technique "Projet D. _____ – Etude d'accessibilité multimodale de janvier 2014 de K. _____). Il ressort du procès-verbal précité que, dans le cadre d'une éventuelle augmentation de cases de stationnement, les architectes ont procédé à une estimation des coûts engendrés par la construction d'un deuxième sous-sol comprenant 39 places, afin de respecter l'IBUS. Ceux-ci ont indiqué que, compte tenu de la nature du terrain selon les sondages

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 complémentaires effectués en janvier 2014 par L. _____, cette estimation dépasserait les deux millions et que l'impact sur la rentabilité était tel que le projet risquerait d'être condamné. Ainsi, le choix de ne prévoir qu'un seul niveau de sous-sol constitue certes un motif d'ordre économique; cependant, il semble résulter de la nature du terrain. Cela étant, la question de savoir si la nature du terrain peut en l'espèce constituer une situation particulière peut rester ouverte en raison des circonstances exceptionnelles du cas d'espèce. En effet, il convient de rappeler que les limites de construction ont essentiellement pour but le respect des exigences de la sécurité du trafic, de celles de l'hygiène des habitations ainsi que de garantir la possibilité d'élargir la route dans l'avenir. Or, comme l'a relevé la commune dans sa décision d'octroi de la dérogation, la partie du bâtiment qui se situe à l'intérieur des limites de construction est entièrement souterraine. Elle ne contrevient ainsi pas au but tendant à garantir un élargissement éventuel de la route à l'avenir. Du reste, la commune a – dans sa décision – exigé qu'en cas d'élargissement de la route communale, l'intimée s'engage à renoncer à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux et que cette renonciation soit inscrite comme mention au RF. En outre, le SMO – service spécialisé en la matière – a confirmé qu'en sortie du parking, la distance de visibilité requise selon la norme VSS topique (SN 640 273a "Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau"), qui est de 15 mètres par rapport au trottoir et de 50 mètres par rapport à la route, était respectée. D'ailleurs, le plan de visibilité du 19 novembre 2014 relatif à la route des I. _____ montre que la distance de visibilité de 50 mètres par rapport à la route est satisfaite. La

recourante n'a pour sa part ni contesté la détermination du SMO ni apporté aucun élément susceptible de mettre en doute l'appréciation de ce service. Partant, on doit retenir que la visibilité en sortie sur la route communale est garantie. C'est donc en vain que la recourante invoque des problèmes de sécurité routière pour s'opposer à la dérogation. Pour le reste, cette dernière fait valoir les intérêts privés suivants: la quasi impossibilité future de construire sur son fonds en limite de propriété ainsi que les nuisances engendrées par un accès routier proche de son immeuble. Ces éléments ne sont cependant manifestement pas en lien avec la dérogation en question, mais avec la construction de la rampe d'accès au parking souterrain dont il a été constaté ci-dessus qu'elle respectait les dispositions légales en matière de droit des constructions. Au demeurant, contrairement à ce que prétend la recourante, il appert de ce qui précède que le dossier permet de connaître l'ampleur de la violation des règles de distances par rapport à la route communale. En particulier, la demande de dérogation indique clairement que la distance à cette route est de 4.41 mètres (contre 8 mètres en principe requis). Enfin, la recourante semble alléguer que le chemin de dévestiture, respectivement la rampe d'accès, nécessiterait également une dérogation à la distance à la route des I._____. Il ressort cependant des plans approuvés que la rampe d'accès respecte très largement la distance en question. Il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, la dérogation octroyée par la commune ne s'oppose manifestement pas au sens et au but de la législation sur les routes. En outre, elle ne porte atteinte à aucun intérêt public ou privé prépondérant et son refus pourrait causer au propriétaire un préjudice excessif. d) Enfin, on relève que la recourante fait certes mention de la distance à l'axe de la route cantonale (route de J._____) dans son recours. Cependant, elle ne conteste pas explicitement que celle-ci est respectée. A toutes fins utiles, il convient ici de rappeler que le SMO s'est déterminé sur cet aspect dans ses observations du 19 novembre 2015. Il explique pour quelle raison une dérogation au sens de l'art. 119 LR n'est plus nécessaire, alors qu'elle était demandée dans son préavis négatif du 14 juillet 2014. Il expose que cette route est intégrée dans les secteurs

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 à vitesse modérée de la Commune de G._____, nécessitant à futur son réaménagement selon les préceptes de valorisation des traversées de localité (Valtraloc). Il relève que son gabarit est suffisant pour permettre la réalisation d'un tel concept Valtraloc, de sorte qu'il a admis – dans le cadre de la procédure de révision du PAL – la distance de 10 mètres à l'axe de la route prévue dans la planification communale adoptée par le conseil communal le 26 novembre 2013, alors qu'elle est de 15 mètres en application de l'art. 116 LR. Il précise que l'accès en sortie sur la route de J._____ est utilisé uniquement par les camions de livraison et que les distances de visibilité requises selon la norme VSS topique sont respectées. Enfin, il souligne que le refus d'approbation du plan directeur communal, volet circulation, n'a pas d'incidence sur le projet litigieux. Dès lors que la recourante n'apporte aucun élément propre à mettre en doute l'avis motivé de l'autorité spécialisée, il n'y a pas lieu de s'en écarter. 4. La recourante conteste en outre l'application de l'effet anticipé positif des plans. Elle fait valoir que les services concernés, en particulier le SeCA, n'ont pas motivé leur position et que le secteur en question a fait l'objet de contestations et d'oppositions. a) Selon l'art. 91 al. 1 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan. L'alinéa 2 de la même disposition précise que, toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards

dommageables. L'accord de la commune et du SeCA auquel fait référence l'art. 91 al. 2 LATeC ne relève pas d'un pouvoir purement discrétionnaire de ces autorités. Ces dernières sont tenues, en vertu des art. 8 et 9 CPJA, de pourvoir à l'intérêt public en respectant les principes de l'activité administrative et d'exercer leur pouvoir d'appréciation en se fondant sur des critères objectifs et raisonnables, en choisissant la mesure la plus appropriée aux circonstances (ATC FR 602 2014 102 du 14 octobre 2014). Il n'est pas nécessaire que le plan soit incontesté pour avoir un effet anticipé. Il est possible que cet effet soit reconnu quand bien même la mise à l'enquête publique a provoqué des oppositions, puis des recours, qui n'ont pas encore été tranchés. Il appartient aux autorités compétentes (la commune et le SeCA) de pondérer les risques liés à cette situation lorsqu'elles donnent leur accord formel à un effet anticipé (ATC 602 2010 14 du 26 août 2010 consid. 3 et les réf. cit.). Selon la doctrine, il convient toutefois de se montrer particulièrement prudent dans l'appréciation des circonstances et de l'art. 91 al. 2 LATeC (RAMUZ, Quelques questions sensibles liées à l'application du droit fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions, in: RFJ 2012 p. 97 ss, spéc. 129; voir également BESSE, Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier, 2012, p. 263 s.; BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, ch. 6.3.2). En effet, si le but de l'art. 91 LATeC est de s'assurer que des constructions futures ne vont pas compromettre les mesures de planification envisagées, c'est avec l'idée que des permis de construire ne puissent être délivrés que lorsqu'il ne fait pratiquement aucun doute que la planification sera finalement approuvée (RAMUZ, p. 128). L'appréciation de la conformité au futur PAL s'effectue à un stade où celui-ci est encore susceptible d'être modifié. La décision d'accorder un permis de construire risque donc de compromettre d'éventuelles modifications ultérieures du plan à l'enquête, car l'autorité compétente hésitera à modifier un plan ayant déjà fait l'objet d'un début d'exécution. En outre, cette prérogative de préjuger d'une partie de l'avenir du plan risque d'obérer les attributions de l'autorité cantonale d'approbation (BESSE, p. 262 et la réf. cit.).

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 b) En l'espèce, la construction projetée se situe dans la zone de centre A du PAL de la Commune de G._____. La révision du PAL n'a pas apporté de modification de zone à ce secteur et aucune opposition n'a été déposée contre ce dernier suite à la publication dans la FO de la révision du PAL. Certes, il ne ressort pas du dossier que la commune ait donné son accord formel au lieutenant de préfet pour octroyer l'effet anticipé au PAL. Cela étant, elle a préavisé favorablement le projet et a, à plusieurs reprises, confirmé son soutien au projet litigieux. Pour sa part, dans ses différents préavis (négatifs ou favorable), le SeCA a toujours indiqué que la zone dans laquelle le projet devait s'implanter avait fait l'objet d'une analyse et qu'il pouvait donner son aval à un effet anticipé des plans selon l'art. 91 al. 2 LATeC. Au demeurant, tous les autres services de l'Etat consultés ont rendu des préavis favorables sous conditions. Le SMO a en outre souligné dans sa prise de position du 19 novembre 2015 que le refus d'approbation du plan directeur communal, volet circulation, n'avait pas d'incidence sur le projet litigieux. Au regard de ce qui précède, c'est à juste titre que le lieutenant de préfet a accordé l'effet anticipé au PAL. Par ailleurs, il convient de souligner que, dans l'intervalle, la DAEC a partiellement approuvé la révision du PAL et qu'aucun recours n'a été déposé contre le secteur concerné. 5. La recourante a enfin requis, dans son mémoire de recours, que les mesures d'instruction suivantes soient ordonnées: second échange d'écritures; inspection locale permettant de déterminer l'impact des dérogations accordées sur la situation; audition de témoins; et expertise technique relative à la détermination précise des violations des distances aux limites et impact géotechnique de la construction projetée sur sa parcelle

article hhh RF. La jurisprudence admet que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les arrêts cités). En l'espèce, la Cour de céans est d'avis qu'un second échange d'écritures n'est pas nécessaire, dans la mesure où la recourante a eu la possibilité de s'exprimer sur l'ensemble des circonstances de fait et de droit de la cause. Cela étant, toutes les déterminations des parties ont été transmises au mandataire de la recourante pour information, dont les observations de l'intimée par courrier du 15 septembre 2015 et celles du SMO par courrier du 23 novembre 2015. N'ayant pas indiqué que l'instruction était close, il était partant loisible à la recourante – si elle l'estimait nécessaire – de se déterminer spontanément sur les prises de position des parties ou de requérir à ce moment-là un délai pour répliquer. Sans réaction de sa part dans un délai raisonnable, il y a lieu d'admettre qu'elle renonce à prendre position. En outre, la Cour de céans considère qu'une inspection locale est inutile dans le cas d'espèce, dès lors que les pièces versées au dossier permettent parfaitement de comprendre la situation du site et des immeubles concernés; il en va de même en ce qui concerne les auditions de témoin et l'expertise. 6. Il résulte de ce qui précède que le recours de B._____ est manifestement irrecevable. Le recours de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____ est rejeté. Partant, les décisions rendues le 21 mai 2015 par le Préfet du district de la Veveyse sont confirmées. 7. Les frais de procédure sont solidairement mis à la charge des recourants qui succombent, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif fribourgeois du

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Conformément à l'art. 8 al. 1 du Tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre 200 et 10'000 francs. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à 40'000 francs. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Les débours nécessaires à la conduite de l'affaire sont remboursés au prix coûtant, les photocopies effectuées par le mandataire étant remboursées par 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 1 et 2 du Tarif). Au vu de la liste de frais produite par le mandataire de l'intimée, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 5'206.65 (honoraires et débours: CHF 4'820.95; TVA 8%: CHF 385.70). Elle est solidairement mise à la charge des recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire de l'intimée (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours de B._____ est manifestement irrecevable. II. Le recours de la Communauté des copropriétaires de la PPE A._____ est rejeté. Partant, les décisions rendues par le Lieutenant de préfet du district de la Veveyse le 21 mai 2015 sont confirmées. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 3'000.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. IV. Un montant de CHF 5'206.65 (TVA comprise) à verser à Me Thomas Meyer, à titre d'indemnité de partie, est solidairement mis à la charge des recourants. V. Communication. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 30

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a

statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 6 janvier 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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