

FR_GERICHTE 602 2015 57 vom 1. September 2015

FR Kantonsgericht, 2015-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_57

FR: FR_GERICHTE 602 2015 57 du 1 septembre 2015

IT: FR_GERICHTE 602 2015 57 del 1 settembre 2015

Regeste

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

Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01 www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ
Gerichtsbehörden GB 602 2015 57 602 2015 59 Arrêt du 1er septembre 2015 IIe Cour administrative Composition Président: Christian Pfammatter Juges: Johannes Frölicher, Josef Hayoz Greffière: Vanessa Thalman Parties A. _____ SA, agissant par B. _____, recourante, représentée par Me Michel Tinguely, avocat contre PRÉFECTURE DE LA VEVEYSE, autorité intimée C. _____, et D. _____ SA, intimés, représentés par Me Denis Schroeter, avocat
Objet Aménagement du territoire et constructions Recours du 6 juillet 2015 contre la décision du 22 juin 2015 Tribunal cantonal TC Page 2 de 6 attendu que, le 21 mars 2014, un permis de construire a été octroyé à E. _____ et F. _____, C. _____, A. _____ SA et G. _____ SA pour le projet "H. _____", à savoir pour la démolition du bâtiment ECA iii et la reconstruction d'un bâtiment de vingt-huit logements en PPE avec surfaces commerciales et un parking commun enterré de quarante-huit places au rez-de-chaussée, la pose de panneaux solaires en toiture ainsi que le déplacement du panneau des pistes J. _____ sur les articles kkk, lll, mmm et nnn du Registre foncier (RF) de la Commune de O. _____. Non contesté, ce permis de construire est entré en force; que, le 8 mai 2014, A. _____ SA s'est vu délivrer un permis de construire pour la construction d'un immeuble locatif avec six velux et un exutoire ainsi qu'un parking souterrain, l'implantation de sondes géothermiques verticales et l'installation d'une pompe à chaleur air-eau dans le bâtiment sur l'article mmm RF de la Commune de O. _____. Non contesté, ce permis de construire est entré en force; que ces deux dossiers de construction sont liés par un garage souterrain commun; que, le 19 février 2015, A. _____ SA s'est adressée à la commune pour lui signaler l'exécution de travaux non conformes s'agissant du projet "H. _____", en particulier quant à l'altimétrie, aux balcons et à la distance à la limite du fonds voisin. Elle a fait valoir que le permis de construire qu'elle avait obtenu le 8 mai 2014 était devenu inutilisable de par certaines de ces non-conformités, en particulier la différence d'altitude des parking souterrains communs; que, par courrier du 4 mars 2015, la commune a dénoncé au Lieutenant de préfet du district de la Veveyse des non-conformités dans l'exécution des travaux relatifs au permis de construire délivré pour le projet "H. _____". Elle a indiqué que celles-ci concernaient l'altimétrie de la dalle brute de la construction et les balcons situés sur la façade sud; que, par mesure superprovisionnelle du 18 mars 2015, le lieutenant de préfet a interdit tous les travaux en relation avec le permis concerné; que, le 30 mars 2015, C. _____ et D. _____ SA ont indiqué que les balcons seraient réalisés conformément au permis de construire obtenu et que les balcons du rez-de-chaussée déjà partiellement construits

seraient ramenés dans leurs dimensions prévues dans ledit permis. Ils ont également indiqué qu'une erreur d'altitude dans la retranscription de la cote du rez-de-chaussée avait été involontairement commise, tout en précisant que les plans des façades et de coupe mis à l'enquête représentaient de manière correcte le niveau du rez-de-chaussée au même niveau que la route. Ils ont annoncé qu'ils remettraient à l'enquête les dimensions exactes du bâtiment; que, le 17 juin 2015, une séance a eu lieu en présence du lieutenant de préfet, des parties et de leurs mandataires, de représentants de la commune et de représentants du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA); que, par décision du 22 juin 2015, le lieutenant de préfet a levé l'ordre de stopper les travaux. Il a retenu que des mesures avaient été prises afin de remettre les balcons en conformité et que le projet "H. _____" correspondait aux dessins des plans déposés et que, dès lors qu'il ne s'agissait que d'une erreur de retranscription d'une cote, C. _____ et D. _____ SA s'engageaient à déposer une demande de mise en conformité dans les trente jours dès réception Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 de la décision. Il a considéré que, dans ces conditions, une mise en conformité paraissait tout à fait envisageable; que, par mémoire du 6 juillet 2015, A. _____ SA a recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens – à l'arrêt immédiat des travaux par mesures superprovisionnelle et provisoire et, principalement, à l'admission du recours et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour qu'elle poursuive la procédure selon l'art. 167 al. 2 et 3 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1); que, par décision superprovisionnelle du 8 juillet 2015, le Juge délégué a ordonné l'arrêt immédiat des travaux jusqu'à droit connu sur la restitution de l'effet suspensif; que, le 17 juillet 2015, le SeCA s'est déterminé sur les aspects du recours en lien avec son domaine de compétences. Il a en particulier souligné que la hauteur au faîte était respectée et que les intimés s'étaient engagés à "scier" les balcons déjà réalisés sur toute la façade, afin de se conformer au permis de construire; que, le 21 juillet 2015, le lieutenant de préfet a implicitement proposé le rejet du recours et de la requête de mesure provisionnelle; que, dans leurs observations du 24 juillet 2015, C. _____ et D. _____ SA ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête de restitution de l'effet suspensif; que, le 29 juillet 2015, la commune a indiqué que la reprise des travaux ne péjorerait pas les intérêts du dossier de la recourante, puisque des solutions techniques étaient envisageables pour lier les deux projets et le droit d'opposition était garanti lors de la prochaine publication du dossier de mise en conformité du projet "H. _____"; que, dans son courrier du 3 août 2015, la recourante a pris position sur les observations des intimés; que C. _____ et D. _____ SA ont déposé, le 14 juillet 2015, une demande de mise en conformité du permis de construire pour le projet "H. _____", à savoir la démolition du bâtiment ECA iii et la reconstruction d'un bâtiment de vingt-huit logements en PPE avec surfaces commerciales et parking enterré de 36 places au rez-de-chaussée, portant sur les articles kkk et lll RF; que, par publication dans la Feuille officielle, les prénommés ont mis à l'enquête la "mise en conformité du permis de construire n° ppp et niveau de référence du rez-de-chaussée" sur l'article kkk RF; que, 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; Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 considérant que, 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); que 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); qu'en l'occurrence, la question de la qualité pour recourir se pose puisque la recourante était co- signataire du permis initial. Or, elle est destinataire de la décision attaquée, propriétaire de l'article mmm RF directement voisin de l'article kkk RF et a un intérêt à ce que les travaux s'exécutent conformément au permis délivré. A cela s'ajoute que la demande de mise en conformité n'est pas signée par la recourante; que le recours est dirigé contre la décision du Lieutenant de préfet du district de la Veveyse du 22 juin 2015 levant l'ordre de stopper les travaux; qu'en l'espèce, la question de savoir si la décision attaquée constitue une décision incidente ou une décision finale peut rester indécise; qu'en effet, les travaux non conformes ont fait l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire. Par avis publié dans la FO, les intimés ont mis à l'enquête la "mise en conformité du permis de construire n° ppp et niveau de référence du rez-de-chaussée" sur l'article kkk RF; que, dans les circonstances de l'espèce, la décision autorisant la continuation des travaux équivaut à une demande anticipée des travaux; qu'aux termes de l'art. 144 LATeC, exceptionnellement, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut autoriser le début anticipé des travaux, aux conditions fixées dans le règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11); que l'art. 99 ReLATeC dispose que, sur demande motivée du requérant ou de la requérante, l'autorité compétente au sens de l'art. 139 LATeC peut exceptionnellement autoriser le début anticipé des travaux, aux conditions suivantes: a) le requérant ou la requérante démontre qu'il ou elle subirait un préjudice excessif si les travaux ne pouvaient débiter de façon anticipée; b) l'enquête publique ou restreinte est terminée; c) aucune opposition n'a été déposée en relation avec les travaux faisant l'objet de la demande; d) dans le cadre de la procédure ordinaire, le dossier a été transmis au SeCA qui est préalablement entendu, de même que la commune; qu'en l'occurrence, deux conditions au moins ne sont pas remplies, dès lors que l'enquête publique n'est pas terminée et que le délai pour faire opposition court toujours; que, dans ces conditions, un début anticipé des travaux ne peut pas être autorisé; Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 que cela se justifie d'autant plus qu'en l'espèce, la mise en conformité a notamment trait à l'altimétrie, respectivement, au niveau de référence du rez-de-chaussée, qui concerne vraisemblablement toute la construction; qu'au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, dans le sens où tous les travaux en lien avec la mise à l'enquête de 2015 sont interdits. Partant, la décision du Lieutenant de préfet du district de la Veveyse du 22 juin 2015 est annulée; que, l'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2015 59) devient sans objet; que, vu l'issue du litige, les frais de procédure sont solidairement mis à la charge des intimés qui succombent, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). L'avance de frais versée par la recourante lui est restituée; que, la recourante ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, elle a droit à une indemnité de partie. Compte tenu de l'objet du litige limité au droit public de la construction, de sa nature et de sa difficulté très relative, ainsi que des strictes opérations nécessaires, celle-ci est arrêtée ex aequo et bono à CHF 1'500.- (plus TVA de 8%). Elle est mise pour deux-tiers à la charge des intimés – soit CHF 1080.- (TVA comprise) – solidairement en eux et pour un tiers à la charge de l'Etat de Fribourg – soit CHF 540.- (TVA comprise) – (cf. arrêt TF 2C_1136/2014 du 28 mai 2015

consid. 5 à 5.2); Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête: I. Le recours est admis, dans le sens où tous les travaux en lien avec la mise à l'enquête de 2015 sont interdits. Partant, la décision du Lieutenant de préfet du district de la Veveyse du 22 juin 2015 est annulée. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 1'000.-, sont solidairement mis à la charge des intimés. L'avance de frais de CHF 2'000.- versée par la recourante lui est restituée. III. Un montant de CHF 1'620.- (TVA comprise), à verser à Me Michel Tinguely à titre d'indemnité de partie, est mis pour deux-tiers à la charge des intimés (soit CHF 1'080.-), solidairement en eux, et pour un tiers à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 540.-). IV. Communication. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 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 1er septembre 2015/JFR/vth Président Greffière

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