

# FR\_GERICHTE 602 2017 85 vom 13. Februar 2018

FR Kantonsgericht, 2018-02-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2017\\_85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2017_85)

FR: FR\_GERICHTE 602 2017 85 du 13 février 2018

IT: FR\_GERICHTE 602 2017 85 del 13 febbraio 2018

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 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) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. b) Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné Tribunal cantonal TC Page 4 de 16 par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

### E. 2

Sur le plan formel, les recourants font tout d'abord valoir que le fait d'avoir demandé un permis d'équipement de détail en même temps que le permis de construire ici litigieux ne respecte pas l'art. 18 ch. 11 RCU. a) L'art. 22 al. 2 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose qu'une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. En droit cantonal, l'équipement est réglé aux art. 93 ss LATeC. En particulier, l'art. 93 al. 2 LATeC prévoit que tant qu'un équipement complet n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré. L'art. 95 LATeC dispose qu'un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation. Le message n° 43 du 20 novembre 2007 du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions précise qu'un équipement complet signifie que l'équipement de base et de détail est réalisé (commentaire ad art. 94 du projet de loi, devenu art. 95). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a à plusieurs reprises relevé que les accès devaient être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (arrêts TF 1C\_155/2010 du 3 juin 2010 consid. 2.2, in RtiD 2011 I p. 181; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3, in R DAT 2003 I 59 211; 1C\_668/2013 du 21 mars 2014 consid. 2.2). Il a également considéré que

l'accès devait à tout le moins être réalisé au moment de l'achèvement de la construction des habitations (arrêt TF 1C\_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1 et 4.2). b) L'art. 18 ch. 11 RCU – sous la note marginale "PED à établir: K.\_\_\_\_\_, village" – dispose que, pour ce secteur, un permis d'équipement de détail devra être obligatoirement délivré au plus tard lors de la première demande de permis de construire. En l'occurrence, la mise à l'enquête publique simultanée de la demande de permis de construire pour le PED et pour le projet de construction ici litigieux n'est certes pas conforme au prescrit de l'art. 18 ch. 11 RCU. Toutefois, comme l'a relevé le préfet, cette disposition du RCU a manifestement pour but de garantir qu'un équipement complet soit assuré avant qu'un permis de construire ne soit délivré, conformément à l'art. 93 al. 2 LATeC. Or, dans l'intervalle, le permis de construire pour le PED a été délivré le 4 mai 2017. Par ailleurs, le projet ici litigieux sera implanté sur une surface conséquente de près de 7'000 m<sup>2</sup> et prévoit la construction de six immeubles et d'un parking souterrain. Dans ces circonstances, la Cour de céans rejoint les avis des autorités intimée et communale, selon lesquels la mise à l'enquête du seul PED – se limitant à l'entrée du parking souterrain, à l'alimentation en eau et à l'évacuation des eaux – n'avait que peu de sens et que la mise à l'enquête simultanée du PED et des constructions projetées donnait aux voisins tous les éléments leur permettant de faire valoir leurs droits au mieux. Du reste, la commune explique dans son préavis que cette façon de procéder a été décidée lors d'une séance à laquelle participaient également le SBC et le SeCA. Tribunal cantonal TC Page 5 de 16 Partant, ce grief doit être rejeté.

### **E. 3**

Hauteurs Les hauteurs au faîte et à la corniche des constructions ne peuvent excéder celles des bâtiments voisins, protégés ou caractéristiques pour le site. (...) (...)

### **E. 6**

Façades Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier pour les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides. Secteur K.\_\_\_\_\_: Les dispositions mentionnées ci-dessus s'appliquent uniquement aux façades donnant directement sur la rue principale. De plus, les éléments saillants (en plan et verticalement) ne sont pas admis en façade du côté de la rue principale (cages d'escalier, cheminées en façade etc.), à l'exception de balcons. Tribunal cantonal TC Page 6 de 16 (...)

### **E. 8**

Les recourants reprochent aux autorités communales d'avoir ignoré les conséquences en matière d'eau potable induites par l'augmentation d'environ 60 personnes, alors même qu'un tout ménage adressé à la population le 26 juin 2017 indiquait que, depuis quelques jours, la consommation d'eau potable correspondait à la capacité de fourniture des sources et des puits de pompage. Ils s'étonnent d'autant plus du préavis favorable de la commune que le projet litigieux prévoit selon eux l'aménagement de "piscine, SPA, jacuzzi" pour 25 nouveaux logements. L'article iii RF se trouve en zone à bâtir. Or, sauf exceptions (ressources privées), il appartient à la commune de distribuer de l'eau potable en quantité suffisante dans les zones à bâtir définies par le Tribunal cantonal TC Page 15 de 16 PAL (cf. art. 13 ss de la loi fribourgeoise du 6 octobre 2011 sur l'eau potable, LEP; RSF 821.32.1). Dans sa détermination sur le recours, la commune a du reste affirmé qu'elle était en mesure de garantir que les futurs appartements seront correctement alimentés en eau

potable, tout en précisant qu'il était possible qu'à certaines périodes la quantité d'eau disponible puisse être limitée, comme presque chaque année dans la commune et ailleurs. Au demeurant, d'après les explications de l'intimé et selon les indications figurant sur les plans du dossier de la préfecture, seul un jacuzzi est prévu dans un appartement (bâtiment B). Aussi, dans la mesure où l'approvisionnement en eau potable incombe à la commune, celui-ci ne saurait consister en un argument pour interdire à un privé de bénéficier sur sa propriété des droits que lui confèrent la législation relative à la police des constructions et à l'aménagement du territoire (cf. à ce sujet arrêt TC FR 602 2016 7 du 24 août 2017 consid. 4). Partant, ce grief doit manifestement également être rejeté.

#### **E. 9**

Les recourants ont requis la tenue d'une inspection des lieux. 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). La Cour de céans considère qu'une inspection des lieux est inutile dans le cas d'espèce, dès lors que les pièces versées au dossier permettent parfaitement de comprendre les travaux envisagés et la situation des immeubles concernés.

#### **E. 10**

Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions rendues par le Préfet du district de la Sarine le 22 juin 2017 confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2017 86) devient sans objet.

#### **E. 11**

a) Vu l'issue du recours, les frais de procédure doivent être mis solidairement 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 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). b) Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, l'intimé a droit à une indemnité de partie. La liste de frais produite par son mandataire ne correspondant pas au tarif applicable, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 3'500.- (TVA comprise) – conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif – tenant compte des strictes opérations nécessaires et du fait qu'une affaire identique est indemnisée au même montant (cf. 602 2017 98). Elle est solidairement mise à la charge des recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire de l'intimé (art. 137, 140 et 141 CPJA). Tribunal cantonal TC Page 16 de 16 la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'000.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée, le solde de CHF 1'000.- étant restitué aux recourants. III. Un montant de CHF 3'500.- (dont CHF 259.25 au titre de la TVA), à verser à Me Ecoffey à titre d'indemnité de partie, est solidairement mis à la charge des recourants. IV. Notification. 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 13 février 2018/jfr/vth Président Greffière-rapporteure

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