

# FR\_GERICHTE 602 2020 109 vom 9. November 2021

FR Kantonsgericht, 2021-11-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2020\\_109](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_109)

FR: FR\_GERICHTE 602 2020 109 du 9 novembre 2021

IT: FR\_GERICHTE 602 2020 109 del 9 novembre 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1.1

Déposé par les participants à la procédure d'opposition – touchés par la décision contestée et ayant un intérêt digne de protection à son annulation – dans le délai et les formes prescrits – et les avances des frais de procédure ayant été versées en temps utile – les recours sont recevables 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 (RS 710.1; LATeC). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur leurs mérites.

### E. 1.2

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 (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

### E. 1.3

Compte tenu de leur connexité évidente, il y a lieu d'ordonner la jonction des trois causes en application de l'art. 42 CPJA et de statuer sur l'ensemble du litige dans un seul et même arrêt.

### E. 2.1

Selon l'art. 56 LATeC, les zones libres sont destinées à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des installations fortement gênantes ou dangereuses, à préserver des espaces de verdure dans les localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci et des biens culturels (al. 1). Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admissibles (al. 2). Il ressort du Message n° 43 du 20 novembre 2007 du Conseil d'Etat accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions que "l'article 55 [du Projet] donne une nouvelle définition des zones libres en vue d'explicitier leur caractère et leur objectif, et ainsi de renforcer leur rôle dans l'aménagement du territoire communal, notamment en relation avec la structure du milieu bâti. Cette définition s'inscrit dans le but formulé à l'article 1 al. 2 let. f [LATeC]; elle fait aussi référence au rôle important que les zones libres peuvent remplir en tant que « zones-tampons » p. ex. pour protéger des habitations d'une entreprise dangereuse au sens de l'[ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM; RS 814.012)]. La disposition précise aussi le régime applicable dans ces zones, aujourd'hui

source de problèmes d'interprétation. Les zones libres restent inconstructibles; des constructions de minime importance ou des installations de jeu pour enfants sont par exemple envisageables (al. 2)".

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 L'art. 35 RCU est plus sévère que la disposition cantonale. Il prévoit en effet la création d'une zone destinée à la création et à la conservation d'emplacements de verdure, ou pour aménager des espaces libres de bâtiments à l'intérieur de la zone à bâtir. Cependant, contrairement au régime figurant dans la LATeC, aucune construction, même de peu d'importance ne peut être édiflée dans cette zone. Seules sont autorisées des plantations indigènes citées en annexe 5 du RCU.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la parcelle du recourant est divisée en deux parties, la partie supérieure, classée en zone de village B alors que la partie inférieure se situe en zone libre. En d'autres termes, cela signifie que, alors que le RCU autorise, sous réserve du respect des prescriptions légales et réglementaires, la réalisation de constructions dans la partie supérieure de la parcelle, ce même règlement n'autorise que des plantations indigènes dans la partie inférieure. Or, le projet y prévoit la création d'un aménagement paysagé avec de petits blocs d'enrochement ornés de petites plantations ainsi qu'un dégagement en prolongement d'un local dénommé "salle de fitness". Ce dégagement d'une profondeur d'environ 1.40 mètres vise à permettre de créer des fenêtres pour cette salle, construite à un niveau inférieur à celui du terrain naturel, pour lui offrir un éclairage naturel. Cependant, ce déblai dépasse le type d'aménagements autorisés par le RCU. La requérante en est, par ailleurs, pleinement consciente puisque, subséquentement à la décision et aux recours ici litigieux, elle a "légèrement modifié son projet de construction s'agissant de l'aménagement prévu en limite de la zone libre" et décidé "qu'aucune modification du terrain naturel ne sera effectuée dans cette zone" (intervention du 11 février 2021, dossier 602 2020 109, pièce 21). Cette modification du projet ne peut néanmoins être prise en considération au stade du recours devant le Tribunal cantonal puisque l'objet du litige est déterminé par le projet ayant fait l'objet du permis de construire (cf. arrêt TC FR 602 2018 111 du 31 août 2020).

### **E. 2.3**

Les griefs quant à la violation des dispositions relatives à la zone libre sont donc fondés. Cette constatation conduit à admettre le recours et à annuler les décisions du 30 juin 2020 (permis de construire et rejet des oppositions). La cause est renvoyée au Préfet pour qu'il statue sur la suite de la procédure, en particulier la continuation de l'actuelle procédure de permis de construire, cas échéant par le biais d'une mise à l'enquête complémentaire des plans modifiés. Pour le surplus, il convient de souligner que les art. 124 et 132 LATeC renvoient expressément à la notion de limite d'un fonds et non de limite d'une zone. Le grief relatif à la violation de la distance des bâtiments à la limite de la zone libre n'est dès lors manifestement pas fondé.

### **E. 3**

A ce stade, la Cour constate en outre que le Préfet s'est fondé sur une inspection des lieux réalisée le 18 avril 2020 en présence de la requérante mais en l'absence des opposants. Le dossier de la cause ne contient cependant aucun document en lien avec cette inspection, notamment un procès-verbal. Or, à lire le contenu des décisions contestées, cette mesure d'instruction a eu une incidence déterminante sur le sort de la cause, conduisant notamment le Préfet à s'écarter des préavis négatifs émis par le SeCA et la CAU. Dans le contexte du

présent recours, la Cour n'avait ainsi pas en mains tous les éléments pour se prononcer sur les autres griefs soulevés par les recourants en matière de volumétrie et d'intégration. Cela justifie d'autant plus l'annulation complète du permis de construire litigieux et le renvoi de la cause à l'autorité intimée. Partant, si, dans le cadre de son examen de la demande de permis de construire, le Préfet décide de reprendre la procédure dans son état actuel mais sur la base de nouveaux plans, il lui appartiendra de répéter l'inspection des lieux et d'en établir

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 un procès-verbal en bonne et due forme figurant au dossier. Compte tenu des préavis négatifs émis par le SeCA et la CAU, il devra également inviter ces autorités à se prononcer sur la dernière version du projet de construction.

#### **E. 4**

Il appartient à l'intimée qui succombe (art. 131 CPJA) de supporter les 4/5ème des frais de procédure, soit CHF 2'400.-. L'Etat de Fribourg, agissant par le Préfet, est exonéré de sa part aux frais (art. 133 CPJA). Les recourants qui ont fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Le 12 octobre 2021, leur mandataire a transmis sa liste de frais, d'un montant total de CHF 6'186.-, à savoir CHF 5'520.- au titre d'honoraires, CHF 224.- au titre de frais et CHF 442.- au titre de la TVA (7.7%). Cette indemnité est mise à la charge de l'intimée par 4/5ème, soit CHF 4'948.80, et à celle de l'Etat de Fribourg, à raison de CHF 1'237.20. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Les procédures 602 2020 109, 602 2020 110 et 602 2020 111 sont jointes. II. Les recours 602 2020 109, 602 2020 110 et 602 2020 111 sont admis. Partant, les décisions du 30 juin 2020 sont annulées. III. Les frais de procédure sont mis à raison des 4/5ème, soit CHF 2'400.-, à la charge de l'intimée. L'Etat de Fribourg, agissant par le Préfet, est exonéré de sa part aux frais. IV. Les avances de frais de CHF 1'000.- versées par chacun des recourants leurs sont restituées. V. Un montant de de CHF 6'186.-, y compris CHF 442.- de TVA, à verser à Me Bruno de Weck à titre d'indemnité de partie, est mis à la charge de l'intimée par CHF 4'948.80 et à celle de l'Etat de Fribourg par CHF 1'237.20. VI. Notification. Cette décision 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 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 9 novembre 2021/pte Le Président : Le Greffier-rapporteur :

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