

FR_GERICHTE 602 2020 156 vom 25. Juni 2021

FR Kantonsgericht, 2021-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_156

FR: FR_GERICHTE 602 2020 156 du 25 juin 2021

IT: FR_GERICHTE 602 2020 156 del 25 giugno 2021

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Beschwerde gegen Zwischenentscheide

Erwägungen

E. 13

du 22 juin 2021); qu'en l'occurrence, la décision attaquée n'implique pas seulement une simple prolongation de la procédure de permis de construire, mais conduit à un véritable blocage de celle-ci puisque la commune ne va pas commencer les travaux d'équipement avant de disposer de l'engagement irrévocable de la recourante de les financer et que, selon la convention, cette dernière ne va pas s'engager dans ce sens avant de disposer du permis de construire. Dans ces conditions, on doit admettre que la décision attaquée est de nature à causer à la recourante un préjudice irréparable au sens décrit ci-dessus. Si, avec le préfet, on peut admettre que la décision attaquée peut lever des préavis négatifs des services spécialisés de l'Etat, elle fige en revanche la situation entre la commune et la recourante, qui sont les acteurs primaires appelés à assurer l'équipement litigieux. Partant, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours; qu'aux termes de l'art. 22 al. 2 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), l'autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à la

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT); que l'art. 93 LATeC dispose que les communes ont l'obligation de prévoir au moins l'équipement de base conformément aux zones à bâtir définies par le plan d'affectation des zones et d'assurer sa réalisation dans les délais fixés par le programme d'équipement. Elles tiennent compte des options retenues dans le plan directeur communal (al. 1). Tant qu'un équipement complet n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré (al. 2). Selon l'art. 94 al. 1 let. a LATeC, l'équipement de base comprend les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ainsi que les liaisons piétonnes; 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 (art. 95 LATeC). L'accès doit être juridiquement et techniquement suffisant (cf. arrêts TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1; 1C_155/2010 du 3 juin 2010 consid. 2.2); que les accès doivent 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 RDAT 2003 I 59 211; 1C_668/2013 du 21 mars 2014 consid. 2.2). Le projet doit en outre disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d; arrêts TF

1C_589/2020 du 25 mars 2021; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018; 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5; 1C_554/2008 du 7 juillet 2009 consid. 4.3; cf. RUCH, Commentaire LAT, ad art. 22 n. 83). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêts TF 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1); que, dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation que l'autorité de recours doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine; arrêt 1C_210/2018 du 11 décembre 2018 consid. 11.1 et les arrêts cités); que, de plus, il n'est pas exclu que des droits fondamentaux puissent s'opposer à une application stricte du droit matériel, en particulier si celle-ci leur cause une atteinte disproportionnée. Dans l'examen de cette question, il convient de prendre en compte tous les intérêts en présence et de s'assurer que les principes majeurs de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ne soient pas compromis. Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées, qui doivent s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité (cf. JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n° 6 ad art. 19 LAT; JOMINI, in Commentaire LAT, 2009, n° 11 ad art. 19 LAT et les références). Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt 1C_244/2009 du 1er février 2010 consid. 2.2.1 in RDAF 2011 I 434; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n° 10 ad art. 19 LAT et les références); qu'en l'occurrence, l'autorité intimée a considéré que la liaison piétonne n'était pas suffisamment garantie tant qu'aucune décision de la DAEC, entrée en force, n'en autorise la construction, respectivement, tant que l'éventuelle procédure d'expropriation indispensable à sa mise en œuvre

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 n'aura pas abouti. La recourante estime pour sa part que les démarches préalables effectuées par la commune ainsi que la conclusion de la convention du 20 avril 2020 garantissent la réalisation de l'ouvrage, étant entendu que le caractère d'utilité publique de celui-ci ne saurait être valablement mis en cause, de sorte qu'une procédure d'expropriation n'a aucune chance de faire obstacle au projet; qu'à la différence d'un arrêt récent du Tribunal fédéral, dans une cause similaire, au terme duquel un permis de construire a été refusé en raison de l'absence d'une liaison piétonne faisant partie de l'équipement de base (arrêt TF 1C_589/2020 du 25 mars 2021), il apparaît dans le cas particulier que la commune s'est juridiquement engagée à réaliser le trottoir litigieux. Faisant application de l'art. 96 al. 2 LATeC, elle a passé une convention avec la recourante au terme de laquelle cette dernière accepte de financer l'ouvrage que la commune se charge, pour sa part, de construire. Il ne s'agit donc pas de vagues promesses de cette collectivité publique, ni de discussions exploratoires. Sur la base de ce contrat, la recourante peut exiger de la commune qu'elle construise le trottoir. Son droit est d'ailleurs plus étendu que le droit à l'équipement de base qui est reconnu à tout propriétaire foncier par l'art. 104 LATeC dès lors qu'il concerne un ouvrage précis à réaliser immédiatement. De même, considérant le caractère d'utilité publique de cet équipement de base, destiné à être construit le long de la route cantonale, il ne fait pas de doute que la procédure à suivre devant la DAEC en permettra la réalisation et qu'une procédure subséquente d'expropriation ne pourra pas la remettre en cause. Dès lors, même si tous les droits nécessaires à l'implantation du trottoir n'ont pas encore été acquis, l'engagement de la commune, maître de l'ouvrage responsable

de l'équipement de base, doit être considéré comme une garantie juridique suffisante au sens de l'art. 93 al. 1 LATeC; qu'il est vrai qu'en l'absence de demande préalable, l'implantation dudit trottoir n'est pas définitivement arrêtée, de sorte qu'on peut se demander si, techniquement, l'ouvrage est aussi garanti. Il convient cependant de tenir compte de l'environnement dans lequel sa construction est prévue. Il s'agit d'un trottoir à construire le long de la route cantonale rectiligne. Il n'y a donc pas de multiples variantes à envisager. Les gabarits sont habituels et aucune particularité ne doit être prise en considération. Tout au plus des discussions pourront être menées s'agissant de l'éventuelle prolongement du trottoir jusqu'au carrefour devant le café, mais celles-ci ne remettent pas en cause le raccordement des immeubles de la recourante. En d'autres termes, si l'on replace la convention du 20 avril 2020 dans le contexte local et en tenant compte des premières démarches effectuées par la commune (cf. courriel de la mandataire de la commune avec le SPC du 7 janvier 2021), aucune incertitude ne plane sur la réalisation matérielle de l'ouvrage; qu'en conséquence, sur la base de ce qui précède, on doit admettre que la réalisation du trottoir est assurée juridiquement et techniquement au sens de l'art. 93 al. 1 LATeC; que c'est donc à tort que l'autorité intimée a suspendu la procédure de permis de construire jusqu'à droit connu sur la procédure concernant l'aménagement du trottoir. Un permis de construire peut d'ores et déjà être accordé, pour autant que les conditions légales soient remplies; que, cela étant, il y a lieu de rappeler que, selon la jurisprudence constante rappelée précédemment, un projet de construction doit disposer de l'équipement indispensable au plus tard au moment de sa réalisation et qu'une condition correspondante introduite dans le permis de construire garantit, à suffisance de droit, le respect de cette règle;

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 que, dans cette perspective, la recourante propose de fixer dans l'autorisation de construire la condition selon laquelle la réalisation de la liaison piétonne est exigée avant la délivrance du permis d'occuper. Ce faisant, elle reprend la condition posée par le SMO dans tous ses préavis et que la commune a également mentionnée; qu'aucun motif ne justifie de s'écarter de la position du service spécialisé et de la commune, de sorte qu'il appartiendra au préfet d'introduire ladite condition en cas d'octroi du permis de construire; que la recourante, qui obtient gain de cause et qui a fait appel aux services d'une avocate pour défendre ses intérêts, a droit à une indemnité de partie. Compte tenu du dossier, on doit considérer que le montant global demandé dans les conclusions du mémoire de recours correspond ex aequo et bono (cf. art. 11 du tarif cantonal du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative) aux frais nécessaires au sens de l'art. 137 CPJA; que l'autorité intimée est exonérée des frais de procédure (art. 133 CPJA); que l'avance de frais versée par la recourante lui est restituée; (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision préfectorale incidente du 17 novembre 2020 est annulée. La cause est renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle reprenne la procédure de permis de construire dans le sens des considérants. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure. III. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par la recourante lui est restituée. IV. Un montant de CHF 3'000.- (TVA comprise) à verser à Me Christine Magnin à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de l'Etat de Fribourg. V. Notification. Pour autant qu'elle provoque un dommage irréparable, 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 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 25 juin 2021/cpf
Le Président : La Greffière-stagiaire :

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