

# FR\_GERICHTE 602 2020 62 vom 24. Juli 2020

FR Kantonsgericht, 2020-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2020\\_62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_62)

FR: FR\_GERICHTE 602 2020 62 du 24 juillet 2020

IT: FR\_GERICHTE 602 2020 62 del 24 luglio 2020

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 5

mars 2020, la requérante a produit des plans modifiés le 17 mars 2020. Le 3 avril 2020, le SMO a rendu un préavis favorable avec conditions. Le SeCA a également émis un préavis de synthèse favorable avec conditions le 7 avril 2020. C. Par décision du 20 avril 2020, le préfet a délivré le permis de construire requis pour procéder à la modification du permis de construire n° eee (notamment construction de murs de soutènement et de stabilisation du terrain sous le bâtiment principal, installation de gabion et d'une terrasse au Sud-Est du bâtiment par la création d'un couvert à voitures et modification de la cage d'ascenseur et de l'escalier principal), sous réserve du droit des tiers – en particulier relevant du droit privé – et de l'observation stricte des plans et des conditions des préavis communaux et cantonaux. Par décision du même jour, le préfet a rejeté l'opposition. D. Par mémoire du 11 mai 2020, A.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens – à son annulation (602 2020 62) et à ce qu'une nouvelle mise à l'enquête de la construction soit sollicitée. Il demande en outre que les travaux en cours soient interrompus et que l'effet suspensif soit octroyé au recours (602 2020 63). A l'appui de ses conclusions, le recourant invoque une violation des art. 167 al. 2 et art. 140 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC;

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 RSF 710.1). Il souligne en effet que, dans la mesure où le projet a été modifié suite à son opposition, le projet de base n'était pas conforme et le permis de construire n'aurait pas pu être délivré. Il estime ainsi que le préfet aurait dû impartir un délai à la requérante pour qu'elle dépose une nouvelle demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués et procède à une nouvelle mise à l'enquête. Il ajoute qu'il n'a pas été informé de la modification du projet et qu'il n'a par conséquent pas pu se déterminer sur ce nouveau projet, de sorte que son droit d'être entendu a été violé. Sur le fond, le recourant fait valoir que le balcon côté route et côté de sa parcelle ne respecte pas l'art. 76 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11). Il relève que le balcon côté route et côté de sa parcelle, considéré comme une saillie, fait l'entier de la façade considérée alors que, légalement, il ne devrait pas dépasser le tiers de la façade. Selon lui, le balcon litigieux dépasse donc de plus de 1.60 m les normes autorisées. E. Le 13 mai 2020, le Juge délégué à l'instruction refuse de prononcer des mesures provisionnelles urgentes (602 2020 64). F. Le 26 mai 2020, le lieutenant de préfet déclare qu'il n'a pas de remarques particulières à formuler sur le recours, tout en précisant que les modifications

apportées au projet en cours de procédure ne nécessitaient pas de nouvelle enquête publique. Le 9 juin 2020, la commune indique que, concernant les aspects techniques du projet et de sa conformité avec le droit en vigueur, elle renvoie au préavis des services consultés, notamment ceux du SMo et du SeCA, et que, s'agissant de la procédure et du rejet de l'opposition, elle se rallie aux décisions préfectorales. Dans ses observations du 9 juin 2020, l'intimée constructrice conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle conteste d'emblée la qualité pour agir du recourant, dans la mesure où celui-ci ne s'en prend pas à la décision querellée, mais saisit uniquement l'opportunité de celle-ci pour soulever de nouveaux griefs à l'encontre du permis de construire valablement délivré le 9 mars 2017 et entré en force. Pour le reste, elle estime que les modifications techniques intervenues dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire doivent être qualifiées de secondaires, de sorte qu'une nouvelle mise à l'enquête complète de l'ensemble du projet n'était pas nécessaire. Enfin, elle rappelle que la décision attaquée se rapporte uniquement à une mise à l'enquête relative à la partie sous-sol, soutènement, places de parc et escalier extérieur. Elle soutient ainsi que le grief relatif aux saillies formulé par le recourant ne concerne pas la mise à l'enquête complémentaire objet de la présente procédure, mais le permis de construire délivré le 9 mars 2017 et entré en force. De l'avis de l'intimée, ce grief est donc irrecevable. Elle souligne néanmoins que, même si celui-ci avait été recevable, il aurait dû être rejeté puisque la construction valablement autorisée respecte toutes les distances y relatives. G. 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 7 en droit 1. 1.1. 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 LATeC. En tant que voisin et opposant au projet de construction, le recourant a qualité pour recourir, dès lors qu'il est atteint par les décisions attaquées et a un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc – sous réserve de ce qui suit – entrer en matière sur les mérites du recours. La Cour de céans constate que le permis de construire du 16 février 2018 est entré en force. L'objet de la présente procédure peut ainsi uniquement consister en l'examen du permis du 20 avril 2020 relatif aux modifications mises à l'enquête publique en 2019. 1.2. Selon l'art. 77 al. 1 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 2. Le recourant critique le fait que le projet a été modifié après la mise à l'enquête publique et suite à son opposition sans qu'une nouvelle mise à l'enquête ne soit ordonnée. Dès lors que la modification du projet ne lui a pas été communiquée, il estime que son droit d'être entendu a été violé, puisqu'il n'a pas pu se déterminer sur le nouveau projet. 2.1. Selon l'art. 140 al. 1, 1ère phrase, LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique afin que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt TF 1C\_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; cf. art. 25 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). Aux termes de l'art. 97 ReLATeC, lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle

enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire (pour le droit bernois similaire: ZAUGG/LUDWIG, in Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom

### **E. 5.1**

Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du

### **E. 5.2**

Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, l'intimée a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 La liste de frais produite par le mandataire de l'intimée ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne le tarif horaire (cf. art. 9 al. 1 du tarif), l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 1'667.65 (honoraires et débours: CHF 1'548.40; TVA 7.7%: CHF 119.25), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge du recourant. la Cour arrête : I. Pour autant que recevable, le recours (602 2020 62) est rejeté. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2020 63), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'000.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. IV. Un montant de CHF 1'667.65 (dont CHF 119.25 au titre de la TVA), à verser à Me Olivier Ferraz à titre d'indemnité de partie, est mis à la charge du recourant. V. 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 24 juillet 2020/jfr/vth Le Président : La Greffière-rapporteuse :

### **E. 9**

Juni 1985, 5ème éd. 2020, art. 32-32d n. 12 ss). Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne conduise systématiquement à la reprise ab ovo de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (arrêt TF 1C\_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2). L'existence d'un nouveau projet – et pas uniquement d'une modification de moindre importance – doit être admise lorsque la

modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, art. 32-32d n. 12a ss et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2016 24 du 28 septembre 2016; 602 2015 123 du 23 mars 2016; 602 2019 57 du 22 mai 2020). 2.2. En l'occurrence, suite aux préavis défavorables du SMo et du SeCA, l'intimée a seulement modifié ses plans mis à l'enquête le 6 décembre 2019, lesquels avaient uniquement pour objet les parties de la construction qui n'étaient pas conformes aux plans du permis initial du 16 février 2018. Ainsi, les modifications apportées portent – principalement – sur le pilier entre les cases 2 et 3 du couvert à voitures, sur l'ajout des cotes relatives aux places de stationnement sur les plans, ainsi que sur le couvert à voiture (hauteur de la partie du sous-sol à l'extérieur du périmètre d'évolution et murs) et la terrasse au Sud-Est du bâtiment dont les dimensions ont été réduites. En l'espèce, ces modifications des plans – mis à l'enquête publique en 2019 – doivent à l'évidence être considérées comme étant de moindre importance par rapport au projet. Il y a dès lors lieu de constater que les éléments fondamentaux du projet demeurent. Ainsi, une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. La question de savoir si ces modifications auraient dû être soumises à l'opposant recourant peut demeurer indécise, dès lors qu'elles allaient dans le sens de ses critiques s'agissant de la distance à la limite et qu'elles avaient pour but de se conformer aux conditions émises par les services de l'Etat consultés. Au demeurant, selon l'art. 98 al. 1 ReLATEC, le permis avec le dossier (plans, préavis, pièces annexes) est communiqué au requérant ou à la requérante, à l'auteur-e des plans et, dans la procédure ordinaire, à la commune. Ainsi, les préavis notamment n'ont pas à être directement transmis aux opposants, lesquels peuvent toutefois en prendre connaissance dans le cadre du droit à la consultation du dossier (cf. art. 63 CPJA; voir également art. 60 let. a CPJA; cf. arrêt TC FR 602 2016 93 du 7 novembre 2016). Il est en outre douteux que la position juridique d'un opposant en matière de permis de construire soit identique en tous points à celle d'une partie ordinaire en procédure administrative. Compte tenu des exigences élevées de célérité posées par les art. 90 et 96 ReLATEC, on peut se demander si, dans la procédure de permis de construire, l'intervention des opposants ne se limite pas à formuler leurs objections au projet tel qu'il ressort des plans et du dossier mis à l'enquête publique. S'ils disposent certes de la possibilité de venir consulter le dossier en tout temps et, cas échéant, de déposer des compléments à leur opposition, ils ne peuvent en revanche pas exiger des autorités, liées par des délais pressants et déjà au courant du contenu de l'opposition, qu'elles leur communiquent d'office tous les préavis et autres éléments du dossier en leur ouvrant à chaque fois un droit formel de répliquer. Applicable à la procédure contentieuse, cette règle qui garantit le droit des parties de se déterminer sur chaque intervention au dossier ne l'est vraisemblablement pas en procédure non contentieuse de permis de construire, dont l'opposition fait partie (cf. arrêt TC FR 602 2019 36 du 15 mai 2020). Cela dit, en matière de permis de construire et dans le cas d'espèce, l'instance de céans dispose du même pouvoir d'examen que le préfet. Dans le cadre de la présente procédure de recours, le recourant a en particulier reçu le bordereau de pièces produit par l'intimée à l'appui de ses observations; celui-ci contenait notamment les plans modifiés (datés du 13 mars 2020) du sous-sol et du rez-de-

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 chaussée, sur lesquels les modifications (places de parc et terrasse) sont visibles. Il a partant eu accès aux informations relatives aux modifications entreprises en cours de procédure de permis de construire et a disposé de la possibilité de se

déterminer à leur sujet dans le délai jurisprudentiel de droit de réplique – ce qu'il n'a pas fait –, de sorte que les éventuelles atteintes à ses droits formels ont manifestement été réparées. Ce grief doit par conséquent être rejeté. 3. Le recourant invoque ensuite que le balcon côté route et du côté de sa parcelle ne respecte pas l'art. 76 ReLATEC, dans la mesure où il fait l'entier de la façade considérée alors qu'il ne devrait pas dépasser le tiers de la façade. Selon lui, le balcon litigieux dépasse donc de plus de 1.60 m les normes autorisées. La présente procédure ne porte pas sur le balcon en question. Ce dernier n'est pas signalé sur les plans par la couleur rouge. Or, celle-ci indique les éléments de construction soumis ici à l'examen en vue de leur autorisation. Il en résulte que le sceau de la préfecture relatif à l'approbation des plans du permis du 20 avril 2020 ne peut qu'autoriser ce qui est indiqué en rouge (construction), respectivement en jaune (démolition). La Cour de céans constate par ailleurs que le sort du balcon en question a été scellé dans la procédure précédente, qui a conduit à l'octroi du permis de construire du 16 février 2018. En effet, ce balcon y était prévu et a été autorisé selon les plans intégrés au permis de construire du 16 février 2018 (cf. notamment plan de situation du

### **E. 13**

décembre 2017), lequel est entré en force. Partant, ce grief est irrecevable. 4. Il résulte de ce qui précède que, entièrement mal fondé, le recours (602 2020 62) doit être rejeté pour autant que recevable. Partant, les décisions préfectorales du 20 avril 2020 sont confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif du recours (602 2020 63) est devenue sans objet. 5.

### **E. 17**

décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis à la charge du recourant.

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