

# FR\_GERICHTE 602 2021 134 vom 25. März 2022

FR Kantonsgericht, 2022-03-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2021\\_134](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_134)

FR: FR\_GERICHTE 602 2021 134 du 25 mars 2022

IT: FR\_GERICHTE 602 2021 134 del 25 marzo 2022

## Regeste

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

## Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 602 2021 134 Arrêt du 25 mars 2022 Iie Cour administrative Composition Président : Christian Pfammatter Juges : Johannes Frölicher, Dominique Gross Greffière-stagiaire : Luana Mizzi Parties A. \_\_\_\_\_ SÀRL, recourante, représenté par Me Jacques Piller, avocat B. \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Me Jacques Piller, avocat contre PRÉFECTURE DE LA SARINE, autorité intimée Objet Recours contre décision incidente Recours du 13 septembre 2021 contre la décision du 2 septembre 2021 Tribunal cantonal TC Page 2 de 5 attendu que C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires de l'art. ddd du registre foncier (RF) de la Commune de E. \_\_\_\_\_, sis à F. \_\_\_\_\_; que, par avis publié dans la Feuille officielle de ggg, A. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont les copropriétaires sont associés gérants, et B. \_\_\_\_\_ ont mis à l'enquête publique la construction d'une villa de trois logements avec couvert pour deux voitures sur cette parcelle; que la mise à l'enquête publique a suscité cinq oppositions, dont celle de H. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle iii RF. Celui-ci a relevé que la parcelle n'était pas équipée, en raison d'un manque d'accès juridique suffisant. Les autres opposants ont principalement souligné que le projet dépassait l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) autorisé par le règlement communal d'urbanisme (RCU), et que la dalle de parking ne respectait pas la limite du fond voisin de l'art. jjj RF; que la commune et les services cantonaux ont émis des préavis favorables, dont certains assortis de conditions, à l'exception du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA). Ce dernier a constaté que le balcon Sud, la toiture sur les escaliers et les dalles de parking situées au-delà de la partie couverte n'ont pas été comptabilisés dans l'indice d'occupation du sol (IOS). En outre, il a souligné que le projet ne s'adaptait pas à la topographie du terrain naturel, indiquant également que certains changements devaient être apportés, afin que le projet soit conforme au plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de E. \_\_\_\_\_; que les copropriétaires ont modifié les plans, le 15 mars 2019, et, le 10 mai 2019, le SeCA a émis un préavis positif sur le projet; que par courrier du 31 janvier 2020, la Préfecture de la Sarine a informé A. \_\_\_\_\_ Sàrl et B. \_\_\_\_\_ qu'elle ne pouvait pas leur délivrer un permis de construire dès lors que l'art. ddd RF n'était pas équipé, faute de disposer d'aucun accès juridique suffisant. La procédure administrative a été suspendue jusqu'à droit connu concernant la constitution d'une servitude de passage; qu'à l'issue d'une procédure civile ouverte le 3 mars 2020 devant le Tribunal civil de la Sarine, les requérants ont obtenu, suite à un accord transactionnel du 13 juillet 2021, une servitude foncière de passage, constituée sur la parcelle n° iii RF au profit de l'art. ddd RF.

Le 25 août 2021, les bénéficiaires en ont informé la Lieutenante de Préfet en sollicitant l'octroi du permis de construire; que, par décision du 2 septembre 2021, celle-ci a ordonné une mise à l'enquête complémentaire du projet. Elle a estimé que les modifications des plans datés du 15 mars 2019 ne pouvaient pas être qualifiées de mineures, la conception de l'immeuble n'ayant rien de comparable avec le projet mis à l'enquête le ggg; que, le 13 septembre 2021, A.\_\_\_\_\_ Sàrl et B.\_\_\_\_\_ interjettent recours contre la décision du 2 septembre 2021, dont ils demandent l'annulation, sous suite de frais et dépens. A l'appui de leurs conclusions, ils invoquent la violation du principe de bonne foi dès lors que l'exigence d'une mise à l'enquête complémentaire intervient une année et demi après la dernière intervention de l'autorité qui se limitait à soulever la question de l'accès juridique. Du moment que, désormais, le problème constaté a été écarté et à défaut d'autre critique dans le courrier du 31 janvier 2021, ils estiment être en droit d'obtenir une décision préfectorale leur accordant le permis de construire, sans Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 nouvelle mise à l'enquête. Ils soulignent en particulier le préjudice financier ainsi que le retard dans les travaux engendrés par la décision attaquée; que, dans ses observations du 4 octobre 2021, la Préfecture conclut au rejet du recours, et renvoie à sa décision du 2 septembre 2021; que, le 22 octobre 2021, rappelant qu'une procédure de reconsidération devant l'autorité inférieure ne peut être ouverte en parallèle d'une procédure de recours auprès de l'instance supérieure, la Préfecture a refusé d'entrer en matière sur une demande de reconsidération déposée par les recourants le 5 octobre 2021 et a transmis cette dernière au Tribunal cantonal comme objet de sa compétence. Le contenu de cette requête reprend en substance celui du mémoire de recours; 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, selon l'art. 120 CPJA, les décisions incidentes sont susceptibles d'un recours séparé lorsqu'elles concernent la compétence, la récusation, la langue de la procédure, l'effet suspensif et l'assistance judiciaire gratuite (al. 1). Dans les autres cas, les décisions incidentes ne sont susceptibles d'un recours séparé que si elles sont de nature à causer un préjudice irréparable à une partie ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (al. 2). Une décision incidente n'est en aucun cas sujette à recours, si la décision au fond ne l'est pas en elle-même. L'art. 88 al. 2, 2ème phrase, est réservé (al. 3); que la notion de préjudice irréparable de l'art. 120 al. 2 CPJA est la même que celle figurant à l'art. 45 de la loi du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA; RS 172.021), de sorte que la jurisprudence développée à ce propos peut être appliquée par analogie en droit cantonal; qu'en principe, il est admis qu'en procédure administrative, la condition du préjudice irréparable est déjà remplie lorsque le recourant peut faire valoir un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification immédiate de la décision incidente qu'il conteste. Cet intérêt peut être juridique ou de fait et englobe ainsi aussi les intérêts économiques de la partie, pour autant que le recours vise à empêcher autre chose qu'une simple prolongation de la procédure ou son renchérissement. Si l'on peut exiger que le désavantage que doit subir le recourant présente un certain poids, il n'est pas nécessaire cependant que le préjudice soit d'une importance existentielle (cf. pour le tout, arrêt TC FR 602 2021 59 du 7 juillet 2021 consid. 2.1 et les références citées); qu'en l'occurrence, dès lors que le recours doit de toute manière être rejeté, on peut laisser ouverte la question de savoir si les coûts indirects de construction qu'implique une nouvelle mise à l'enquête publique et la prolongation de la procédure qui lui est liée sont de nature à provoquer un

préjudice irréparable au sens indiqué ci-dessus; que, selon l'art. 97 du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC; RSF 710.11), lorsqu'un projet est modifié pendant la Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'article 140 LATeC et à l'article 92 (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; qu'en l'occurrence, dans sa décision du 2 septembre 2021, l'autorité intimée a constaté que "la conception même de l'immeuble a été revue. Ainsi, le bâtiment dans son ensemble (toiture, appartements, etc.) présente dorénavant un décrochement et s'intègre dans la pente du terrain, la typologie des façades est modifiée (suppression des terrasses, création de balcons, modification des fenêtres), l'emprise au sol et le volume de l'immeuble sont différents, la répartition des pièces, leur surface et affectation ont été revues, l'escalier central du hall supprimé, etc". Compte tenu de ces modifications, la Préfecture a estimé que l'immeuble projeté n'a rien de comparable avec le projet mis à l'enquête le 15 septembre 2017 et que, partant, les modifications ne peuvent être qualifiées de mineures et ne touchant pas les droits des tiers au sens de l'art. 97 al. 2 RELATeC. C'est pour cette raison qu'elle a ordonné une nouvelle mise à l'enquête du projet modifié; que la comparaison des plans produits en cours de procédure, le 25 mars 2019, avec ceux ayant fait l'objet de la mise à l'enquête initiale le ggg confirment pleinement les constatations de la Lieutenant de préfet. Il est dès lors exclu d'accorder un permis de construire sans respecter le droit d'être entendu des tiers touchés par les modifications du projet (arrêt TC FR 602 2016 24 et 78 du 28 septembre 2016). En effet, il s'agit d'assurer, par une nouvelle mise à l'enquête publique, que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis telle que modifiée soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (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]). C'est donc en vain que les recourants - qui ne contestent pas les constatations de fait de l'autorité intimée sur l'importance des modifications du projet - critiquent la décision incidente du 2 septembre 2021; que, par ailleurs, ceux-ci ne peuvent manifestement pas se plaindre d'une violation du principe de la bonne foi en reprochant à l'autorité intimée d'avoir tardé à les informer sur cette obligation de nouvelle mise à l'enquête publique; qu'il faut rappeler que, jusqu'en juillet 2021, l'examen du projet était suspendu dès lors que le bâtiment prévu ne disposait pas d'un accès conforme au droit. Il n'y avait aucun motif pour l'autorité administrative d'anticiper l'octroi éventuel d'un droit de passage, qui faisait l'objet d'un litige devant le Juge civil. Dans cette perspective, il n'y avait pas lieu pour elle d'examiner plus en détail le projet avant que le défaut fondamental qui l'affectait ne soit écarté, à supposer qu'il le soit jamais. En ordonnant une nouvelle mise à l'enquête publique par décision du 2 septembre 2021, soit une semaine seulement après avoir été informée de l'octroi du droit de passage par les recourants, la Lieutenant de préfet a agi avec célérité et son intervention ne viole en rien le principe de la bonne foi; qu'il appartenait aux recourants, assistés de professionnels de la construction, de se rendre compte qu'un changement de projet aussi important que celui qui a été effectué ne peut pas bénéficier de l'art. 97 al. 2 RELATeC et d'intégrer une nouvelle mise à l'enquête publique dans leur planification; qu'au demeurant, il faut rappeler aux constructeurs qu'ils portent la responsabilité des défauts du bâtiment, mal conçu et sans accès suffisant, qu'ils ont présenté initialement, défauts qui ont été Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 corrigés

suite aux remarques successives des autorités et services spécialisés de l'Etat. Ils ne peuvent donc s'en prendre qu'à eux-mêmes si la procédure a pris du temps; que, manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté; qu'il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; que, pour le même motif, ils n'ont pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA); la Cour arrête : I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision préfectorale du 2 septembre 2021 ordonnant une nouvelle mise à l'enquête du projet est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 1'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Pour autant qu'elle cause un préjudice 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 des frais de procédure 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 mars 2022/cpf Le Président : La Greffière-stagiaire :

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