

# FR\_GERICHTE 602 2021 55 vom 1. November 2021

FR Kantonsgericht, 2021-11-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2021\\_55](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_55)

FR: FR\_GERICHTE 602 2021 55 du 1 novembre 2021

IT: FR\_GERICHTE 602 2021 55 del 1 novembre 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 12

septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat; RSF 721.0.1) avait été intégrées au dossier. La Préfecture de la Sarine a dès lors également octroyé la dérogation. La mise à l'enquête publique a suscité cinq oppositions, dont celle de B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, propriétaires de l'art. ggg RF. Les opposants ont principalement exprimé leurs craintes quant à l'augmentation des nuisances sonores causées par les va-et-vient des véhicules accédant au parking et par les installations techniques des immeubles projetés (ventilation, climatisation). Ils sont d'avis que les dérogations à la distance aux routes communales et aux mesures de protection des boisements hors forêt ne sont pas suffisamment justifiées. Ils estiment également que les vibrations engendrées par les travaux risqueront d'endommager leurs bâtiments. La construction du parking créera en outre des engorgements dans le secteur et rendra difficile l'accès à leur terrain. Enfin, ils se plaignent qu'aucun diagnostic portant sur la présence ou non de pollution n'a été établi et que la construction du nouveau projet entraînera une diminution de la valeur de leurs immeubles. B. La commune et les services cantonaux ont émis des préavis positifs, certains assortis de conditions, à l'exception du Service de l'énergie (SdE), qui s'est prononcé défavorablement en raison de divers manquements d'ordre formel. En outre, le Service de la mobilité (SMo) a émis un préavis favorable sous réserve de la prise en compte de certaines conditions, notamment la mise en conformité du plan de géomètre et la pose d'une signalisation ad hoc autorisant l'accès uniquement pour la place de stationnement handicapé ainsi qu'aux véhicules d'urgences. S'appuyant sur les différents préavis, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a émis un préavis de synthèse défavorable le 30 octobre 2020. Le 24 novembre 2020, le requérant a modifié son dossier en prenant en compte autant les remarques du SdE que celles du SMo. Suite à ces modifications, ces services spécialisés ont émis un nouveau préavis, favorable avec conditions, le 10 décembre 2020, respectivement le

### E. 16

décembre 2020, de sorte que le SeCA a modifié son préavis de synthèse en conséquence le

### E. 17

al. 2 RPNat). De plus, lorsqu'une dérogation aux mesures de protection précitées est liée à l'octroi d'un permis de construire, la procédure et la compétence sont régies par la législation sur les constructions; la demande de dérogation est jointe à la demande de permis et la décision est prise par l'autorité compétente pour délivrer ce dernier. En outre,

lorsque la demande de permis fait l'objet d'une procédure ordinaire, le préavis de la commune relatif à la demande de dérogation lie le préfet (art. 18 al. 1 let. a RPNat). 6.2. En l'occurrence, plusieurs arbres sur la parcelle de la requérante sont protégés conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, par le biais du plan d'affectation communal et par le RCU (cf. art. 37 ainsi que le schéma en annexe 6). Il ressort en outre du plan d'affectation des zones (en révision) que certains arbres y sont expressément reportés comme boisement hors forêt. La commune s'est prononcée en faveur de l'octroi d'une dérogation (cf. préavis du 12 septembre 2017). Le Service de la nature et du paysage (SPN) s'est déterminé le 19 octobre 2020. Selon ce rapport du SPN, plusieurs arbres sont supprimés en raison de leur mauvais état mais principalement pour permettre la réalisation de la construction. Il est fait état d'une planification de plantation compensatoires. Dans son évaluation de la situation, le service spécialisé explique que le plan de plantation compensatoire résulte d'une analyse et d'une étude effectuée en collaboration avec la commune, le requérant et l'architecte paysagiste. Il estime que les plantations proposées s'intègrent dans le contexte de densification du quartier et qu'elles sont aptes à maintenir une qualité urbanistique à l'entrée de la commune. 6.3. L'examen du dossier et spécialement du plan d'abattage et de compensation du 28 mai 2020 montre clairement que la suppression se concentrera pour l'essentiel le long de la route I.\_\_\_\_\_.

Tribunal cantonal TC Page 14 de 17

Les arbres destinés à être coupés empêchent manifestement une mise en valeur raisonnable du terrain en zone à bâtir dès lors qu'ils forment une large barrière végétale sur toute la longueur de la parcelle. La même situation existe, dans une moindre mesure, sur la partie Sud/Ouest du terrain. Face à cette situation, on doit admettre que ces circonstances particulières justifient de permettre l'abattage litigieux. En effet, il existe un intérêt non seulement privé, mais également public, de faire en sorte que les zones à bâtir soient construites en utilisant au mieux les surfaces à disposition. En l'espèce, il faut constater que la mise sous protection des arbres le long de la route sert à garantir la présence de l'allée ombragée qu'ils forment à l'entrée du secteur urbanisé et qui structure le secteur. Dans la mesure où, précisément, l'intimée va planter, en compensation, de nouveaux arbres qui auront la même fonction, mais seront implantés plus proches de la route, au bénéfice d'une dérogation à la distance de celle-ci, on doit admettre, avec la commune et le service spécialisé, que les exigences de protection du site sont respectées nonobstant l'abattage des arbres et que la mesure préserve une constructibilité raisonnable du terrain mis en zone à bâtir. Aucun motif justifie en l'espèce de ne pas confirmer le plan d'abattage et de compensation dès lors que le résultat ainsi obtenu remplit exactement le même but qui a justifié la mise sous protection initiale. C'est à juste titre dès lors que la dérogation a été octroyée. 7. Enfin, les recourants contestent l'effet anticipé positif du plan. Selon eux, aucun permis de construire ne peut être délivré tant que la procédure de la révision générale du PAL n'a pas abouti. Ils sont d'avis que les conditions de l'art. 91 al. 2 LATeC relatives à un effet anticipé positif du plan ne sont pas réunies. Il y a d'emblée lieu d'examiner si la procédure de révision du PAL en cours a des conséquences sur l'octroi du permis de construire litigieux. 7.1. Aux termes de l'art. 91 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan (al. 1). Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables (al. 2). L'art. 91 al. 1 LATeC traite ainsi de l'effet anticipé négatif, qui neutralise l'application du droit actuel jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Un tel effet permet à l'autorité de

refuser une autorisation de construire lorsqu'une demande est conforme à la planification en vigueur, mais contraire à la planification projetée. Il se présente sous deux variantes: l'interdiction temporaire de bâtir (art. 91 LATeC) ou la suspension de l'examen des demandes d'autorisation de construire (art. 92 LATeC; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 197 s.). L'art. 92 al. 2 LATeC prescrit que l'autorité compétente en matière de permis de construire peut, d'office ou sur requête, suspendre une procédure de permis de construire au moyen d'une décision incidente, lorsque la construction ou l'installation doit être construite dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un plan d'aménagement de détail. Selon la jurisprudence, lorsqu'une commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, peuvent en principe Tribunal cantonal TC Page 15 de 17 être autorisées les constructions qui sont à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation (arrêt TF 1C\_427/2018 et 1C\_428/2018 du 22 octobre 2019; arrêts TC FR 602 2017 130 et 136 du 28 juin 2018, 602 2018 36 du 5 juin 2018; RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Il n'est pas nécessaire que le plan soit incontesté pour avoir un effet anticipé. Il est possible que cet effet soit reconnu quand bien même la mise à l'enquête publique a provoqué des oppositions, puis des recours, qui n'ont pas encore été tranchés. Il appartient aux autorités compétentes (la commune et le SeCA) de pondérer les risques liés à cette situation lorsqu'elles donnent leur accord formel à un effet anticipé (arrêt TC FR 602 2010 14 du 26 août 2010 consid. 3 et les réf. cit.). Or, selon la doctrine, il convient toutefois de se montrer particulièrement prudent dans l'appréciation des circonstances et de l'art. 91 al. 2 LATeC (RAMUZ, Quelques questions sensibles liées à l'application du droit fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions, in RFJ 2012 p. 97 ss, spéc. 129; voir également BESSE, Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier, 2012, p. 263 s.; BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, ch. 6.3.2). En effet, si le but de l'art. 91 LATeC est de s'assurer que des constructions futures ne vont pas compromettre les mesures de planification envisagées, c'est avec l'idée que des permis de construire ne puissent être délivrés que lorsqu'il ne fait pratiquement aucun doute que la planification sera finalement approuvée (RAMUZ, p. 128). L'appréciation de la conformité au futur PAL s'effectue à un stade où celui-ci est encore susceptible d'être modifié. La décision d'accorder un permis de construire risque donc de compromettre d'éventuelles modifications ultérieures du plan à l'enquête, car l'autorité compétente hésitera à modifier un plan ayant déjà fait l'objet d'un début d'exécution. En outre, cette prérogative de préjuger d'une partie de l'avenir du plan risque d'obérer les attributions de l'autorité cantonale d'approbation (BESSE, p. 262 et la réf. cit.). C'est à la lumière de ces principes que la Cour de céans doit examiner si c'est à juste titre que l'interdiction de construire a été écartée dans les circonstances du cas d'espèce.

7.2. La révision générale du PAL de la Commune de E. \_\_\_\_\_ a été mise à l'enquête publique le 20 mars 2015, ce qui a suscité plusieurs oppositions. Le PAL a été mis à l'enquête publique complémentaire le 22 janvier 2016 et le 26 janvier 2018. Le Conseil communal a adopté le PAL le 16 juillet 2018 et quatre recours ont été déposés auprès de la DAEC. A ce jour, cette autorité n'a pas encore statué sur ces recours. Selon l'ancien RCU, la parcelle art. ddd RF – destinée à accueillir le projet de construction – est située en zone mixte. Le nouveau PAL mis à l'enquête prévoit d'affecter cette parcelle à une zone de centre. Autant le SeCA que la commune ont donné leur accord pour un effet anticipé positif

du plan. Le service spécialisé a constaté que ce changement d'affectation de la zone n'était aucunement concerné par des recours (cf. préavis du 17 décembre 2020) si bien qu'il n'y a pratiquement aucun doute que ce changement d'affectation sera approuvé. De son côté, la commune a également donné son accord pour un tel effet (cf. préavis du 14 septembre 2020 et modifié le 4 mars 2021). Que cela soit sous le PAL actuel (art. 8 RCU) ou révisé (art. 7 RCU), le projet est conforme à la zone. En effet, l'art. ddd RF ne se voit attribué qu'une modification de sa zone et presque toutes les autres prescriptions du droit de la construction demeurent inchangées (IBUS, distance aux limites). Toutefois, l'art. 7 al. 8 RCU fixe la hauteur maximale à 15m pour les toitures plates – ce qui est le cas de la construction – alors que l'art. 8 al. 6 RCU fixe cette hauteur à 17m. En l'occurrence, le projet litigieux ne dépasse pas les 15m de sorte qu'il respecte autant l'actuelle que la future réglementation. La volumétrie du projet étant toujours la même, le projet respecte ainsi toutes les prescriptions du droit de la construction. La seule différence notable entre l'actuel et le nouveau PAL est que l'actuel prévoit une mixité obligatoire entre les habitations et les activités des secteurs secondaire et tertiaire ne provoquant pas d'émissions excessives. Or, le nouveau PAL abandonne cette approche pour favoriser le maintien d'un quartier d'habitation. Force est de relever que le projet litigieux s'inscrit parfaitement dans cette nouvelle façon de concevoir le quartier.

7.3. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas d'interdiction de construire en application de l'art. 91 al 1 LATeC et le permis de construire pouvait dès lors être octroyé. 8. Il résulte de ce qui précède qu'entièrement mal fondé, le recours (602 2021 55) doit être rejeté. Partant, les décisions rendues par la Préfecture le 5 mars 2021 sont confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2021 57) est devenue sans objet. 9. 9.1. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés à CHF 2'500.- 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) – sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent et compensés avec l'avance de frais versée. 9.2. Pour le même motif, il appartient aux recourants de verser une indemnité de partie à l'intimée qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts (art. 137 CPJA). (dispositif sur la page suivante) Tribunal cantonal TC Page 16 de 17 la Cour arrête : I. Le recours (602 2021 55) est rejeté. Partant, les décisions du 5 mars 2021 sont confirmées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2021 57), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. IV. Un montant de CHF 7'074.- (y compris CHF 505.75 de TVA) à verser à Me André Clerc à titre d'indemnité de partie, est mis solidairement à la charge des recourants. 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 1er novembre 2021/cpf/ges Le Président : Le Greffier-stagiaire :