

FR_GERICHTE 602 2022 105 vom 3. Oktober 2023

FR Kantonsgericht, 2023-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_105

FR: FR_GERICHTE 602 2022 105 du 3 octobre 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 105 del 3 ottobre 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 6

mars 2018". Elle explique que la nouvelle aire de place de jeux est constituée par l'agrandissement de la place de jeux prévue pour l'immeuble n° 000 sur la parcelle iii RF afin que cette dernière soit commune aux deux bâtiments 000 et ppp. Elle relève que, pour les habitants de l'immeuble n° ppp, afin de rejoindre la place de jeux autour de l'immeuble n° 000, il est nécessaire de passer par la route communale. Selon elle, cette situation n'est pas optimale et peut être considérée comme dangereuse. Dans ses observations du 30 mai 2022, l'intimée conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle soutient en particulier que le prétendu non-respect d'une autorisation de construire, autre que celle objet du recours, ne saurait être examiné dans le cadre de la présente procédure; elle souligne néanmoins que le boisement – non protégé – n'a pas été supprimé mais uniquement déplacé en fonction de l'arrivée de la villa litigieuse entre celle-ci et l'immeuble sis sur l'article III RF et que seul l'emplacement de la place de jeux qui devait se trouver en partie sur l'article mmm RF a été déplacé sur l'article iii RF. Elle relève en outre que les modifications apportées au projet de mise à l'enquête relatif à la villa litigieuse consistent en des modifications secondaires – réduction des dimensions du local technique, démonstration des normes topiques de la pompe à chaleur, production des conventions de reports d'indices nécessaires – qui ne portent nullement atteinte au projet dans ses grandes lignes ou aux intérêts des voisins. L'intimée mentionne de plus qu'une servitude de passage grève l'article qqq RF et qu'elle doit être aménagée pour permettre son usage conforme; elle ajoute que le projet nécessite également l'implantation de canalisations d'eaux claires et d'eaux usées sur la parcelle des recourants. Dans leur détermination spontanée du 13 juin 2022, les recourants maintiennent intégralement leurs conclusions, en développant pour l'essentiel les arguments déjà avancés dans leur recours. I. 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 5 de 9 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 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). En tant que voisins et opposants au projet de construction, les recourants ont qualité pour recourir dès lors qu'ils sont atteints par les décisions

prélectorales et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. 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. Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; arrêt TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. 3. 3.1. Il est d'emblée constaté que l'avis de mise à l'enquête publique du permis de construire litigieux vise uniquement la construction d'une villa individuelle avec couvert à voiture sur l'article mmm RF (FRIAC n° nnn). Contrairement à ce qu'affirme l'intimée, aucune demande de modification du permis de construire n° ggg n'a été mise à l'enquête simultanément à la requête visant le projet ici litigieux. En outre, il ne peut manifestement pas être considéré qu'une telle demande a été formulée et signifiée comme telle dans le cadre de la mise à l'enquête pour le projet litigieux; en effet, l'avis de mise à l'enquête en question ne mentionne ni les articles iii et III RF, ni les propriétaires de ceux-ci (actuellement S. _____ SA; au moment de la publication de la demande de permis pour la villa litigieuse dans la Feuille officielle, S. _____ SA et, respectivement,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 F. _____ SA), ni la modification du permis de construire n° ggg, respectivement le déplacement d'une place de jeux ou la modification d'aménagements extérieurs (pour les exigences d'une mise à l'enquête, cf. art. 92 al. 2 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ReLATeC; RSF 710.11). Les recourants, qui estiment que les travaux réalisés ne l'ont pas été conformément au permis de construire n° ggg – notamment en ce qui concerne le déplacement et le redimensionnement de la place de jeux ainsi qu'un boisement hors forêt –, ont déposé une dénonciation pour travaux non conformes au sens de l'art. 167 LATeC auprès de la Préfecture de la Broye; celle-ci n'ayant pour l'heure pas indiqué quelle suite avait été donnée à cette dénonciation, la procédure en question est encore pendante. Comme le souligne l'intimée, le permis de construire octroyé le 6 mars 2018 (n° ggg) est entré en force et ne peut partant plus être contesté dans le cadre de la présente procédure. Cela étant, ce permis, qui autorisait la réalisation de deux immeubles – un sur l'actuel article iii RF (immeuble n° ooo) et un sur l'actuel article III RF (immeuble n° ppp) –, imposait expressément le respect des plans et des conditions des préavis communaux et cantonaux (cf. ch. 1 dudit permis) et concernait également l'actuel article mmm RF. Cette dernière parcelle devait accueillir des aménagements extérieurs, soit une

place de jeux et des arbres. 3.2. S'agissant des places de jeux, le plan d'implantation modifié daté du 29 novembre 2017, approuvé par la préfecture, montre que le projet en prévoyait deux: une pour l'immeuble n° 000 sur l'actuel article iii RF et une pour l'immeuble n° ppp se trouvant en grande partie sur l'actuel article mmm RF, destiné à accueillir la villa projetée. Le projet ici litigieux nécessite ainsi le déplacement de cette dernière place de jeux. Selon le plan produit dans le cadre de la demande de permis de construire contestée, la place de jeux initialement prévue sur l'actuel article iii RF sera agrandie pour compenser la perte de celle prévue sur l'article mmm RF et sera commune aux deux immeubles susmentionnés. 3.2.1. Selon l'art. 97 al. 1 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. En outre, aux termes de l'art. 63 ReLATEC, tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, à raison d'au moins 10 % de la somme des surfaces utiles principales (SUP). Il est possible de pondérer cette valeur dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (al. 1). Ces places doivent être à l'écart du trafic automobile et bénéficier d'un ensoleillement suffisant (al. 2). 3.2.2. Le plan d'implantation du 29 novembre 2017 indique en particulier les emplacements des places de jeux, lesquelles font partie intégrante du permis de construire et consistent en des conditions à respecter (cf. ch. 1 du permis de construire). Or, s'agissant d'habitations collectives (cf. art. 57 ReLATEC), les immeubles autorisés par ce permis doivent disposer de places de jeux ou de détente conformément à l'art. 63 ReLATEC. Autrement dit, les places de jeux à réaliser selon le permis de construire du 6 mars 2018 (n° ggg) ne sont pas facultatives, comme pourrait l'être une piscine par exemple. Partant, la place de jeux initialement prévue sur l'actuel article mmm RF consiste en une obligation découlant du permis de construire et de l'art. 63 ReLATEC, de sorte qu'il existe actuellement une charge sur la parcelle mmm RF empêchant à ce stade l'octroi d'un autre

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 permis de construire incompatible avec celle-là. Or, le projet ici litigieux ne peut être envisagé que si la place de jeux initialement prévue sur l'actuel article mmm RF est déplacée, ce qui n'est pas contesté. Il convient par conséquent de s'assurer qu'un déplacement de cette place de jeux peut être autorisé à un endroit qui répond aux exigences de l'art. 63 ReLATEC. Il est ainsi manifeste qu'il convient de procéder préalablement à une demande de modification du permis de construire n° ggg. Or, comme relevé ci-dessus, le déplacement de la place de jeux qui devait prendre place sur une partie de l'actuel article mmm RF n'a pas fait l'objet d'une demande de modification de permis de construire au sens de l'art. 97 ReLATEC. Une telle demande nécessiterait de plus l'accord de la propriétaire de l'article iii RF sur laquelle la place de jeux devrait être déplacée, respectivement agrandie (cf. sur cet aspect, notamment, arrêt TC FR 602 2022 192 du 6 février 2023 consid. 6.3 et les réf. citées). Dans ces circonstances, le fait que, dans le cadre de la demande de permis litigieuse, le SeCA et la commune se sont prononcés sur cette question, de manière sommaire, n'y change rien. Bien au contraire, cela tend à démontrer qu'un examen circonstancié s'avère nécessaire. En effet, si le SeCA a indiqué pouvoir admettre la modification envisagée au vu de la surface de la nouvelle place de jeux, qui est selon lui cohérente avec la surface totale des surfaces utiles principales des deux immeubles, il a cependant mentionné que des mesures de sécurité adéquates devront être mises en place pour ces aménagements, situés à environ 6 m de la limite de la propriété, du côté du chemin T._____ (cf. préavis des 31 janvier 2022 et 13 octobre 2021). Pour sa part, dans son préavis du 20 juillet 2021, la commune a réservé le préavis du SeCA; en

outre, dans ses observations sur le recours, elle explique que la nouvelle place de jeux souhaitée sur l'actuel article iii RF implique que les habitants de l'immeuble n° ppp passent par la route communale pour rejoindre ladite place et estime que cette situation n'est pas optimale et peut être considérée comme dangereuse. 3.2.3. Il résulte de ce qui précède que le projet litigieux implique le déplacement de la place de jeux qui doit, sur la base du permis de construire n° ggg du 6 mars 2018 entré en force, prendre place sur une partie de l'article mmm RF, que cette place est obligatoire de sorte qu'elle consiste en une charge pesant sur la parcelle susmentionnée et que, partant, il doit être procédé à une modification dudit permis de construire en application de l'art. 97 al. 1 ReLATeC. Dans l'intervalle, il est exclu de délivrer un permis de construire pour le projet litigieux, dès lors que, dans l'hypothèse où la place de jeux susmentionnée ne pourrait pas être déplacée, il ne pourrait pas être réalisé tel que projeté et au péril sinon que l'Etat ne rende des autorisations – qui comportent des droits et des charges – qui risquent de se contredire. Il serait par exemple inconcevable que la surface d'une parcelle réservée à des espaces verts puisse devenir constructible suite à une division parcellaire postérieure à la délivrance du permis de construire initial, en violation des dispositions contraignantes relatives aux espaces verts. La situation est ainsi similaire à celle de reports d'indices entre parcelles. Pour ce motif déjà, le recours doit ainsi être admis et les décisions préfectorales annulées. 3.3. En ce qui concerne le boisement hors forêt, il est relevé que, au moment de la délivrance du permis de construire n° ggg le 6 mars 2018, le PAL en vigueur ne prévoyait alors aucun boisement hors forêt protégé sur l'ancien article iii RF. Certes, le nouveau PAL, approuvé le 15 juillet 2020, fait figurer un boisement hors forêt protégé sur l'ancien article iii RF. Or, non seulement son approbation est postérieure à l'octroi du permis de construire du 6 mars 2018, mais également sa mise à l'enquête (adaptation du PAL suite à son approbation du 23 juillet 2013), laquelle a été publiée dans la FO.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 Cela étant, il ressort du plan d'implantation du 29 novembre 2017 que des arbres (érable plane – acer platanoides) devaient être implantés sur la parcelle mmm RF. Si, au regard de ce qui précède, il ne s'agit pas d'un boisement hors forêt protégé, il n'en demeure pas moins que les aménagements extérieurs avaient fait l'objet, en particulier, de préavis du Service des biens culturels (SBC) – étant ici précisé que K._____ est recensé comme site d'importance régionale à l'ISOS et que les articles iii, III et mmm RF se situent dans le périmètre construit 1 défini comme l'emprise du tissu lâche formant l'agglomération d'origine – lequel avait expressément requis la production d'un plan d'aménagements extérieurs précis, comprenant notamment les plantations avec indications des essences et développements (cf. préavis des 8 novembre 2016 et 23 janvier 2018). Il s'ensuit que, dans le cadre de la demande de modification du permis de construire n° ggg, il conviendra également d'examiner si celle-ci peut être autorisée au regard des aménagements extérieurs. 3.4. Il résulte de ce qui précède que le projet litigieux ne peut pas se voir délivrer un permis de construire à ce stade, dès lors que la parcelle sur laquelle il doit s'implanter comporte actuellement une charge fondée sur le permis de construire n° ggg, entré en force, et qu'une dénonciation a du reste été déposée pour des travaux non conformes y relatifs. Le recours devant être admis pour ce motif déjà, point n'est besoin d'examiner les autres griefs invoqués par les recourants (modification du projet litigieux pendant la mise à l'enquête, absence de signatures du propriétaire du bien-fonds en lien avec l'accès, violation du principe de coordination et du droit d'être entendu). 4. Bien fondé, le recours (602 2022 105) doit être admis. Partant, les décisions du Lieutenant de Préfet du 21 février 2022 sont annulées. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à

l'octroi de l'effet suspensif (602 2022 106) devient sans objet. Dans la mesure où le permis de construire est annulé, les requêtes de mesures d'instruction (notamment inspection des lieux et expertise visant à déterminer la conformité des constructions érigées selon le permis de construire du 6 mars 2018) deviennent sans objet. 5. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés 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 pour trois quarts à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie. N'ayant pas reçu la liste de frais requise le 11 juillet 2023 à Me Maxime Henchoz, l'indemnité de partie est équitablement arrêtée à CHF 5'385.- (honoraires, débours et TVA compris) en application de l'art. 11 al. 1, 2ème phrase, du tarif. Elle est mise pour 3/4 à la charge de l'intimée et pour 1/4 à la charge de l'Etat de Fribourg (art. 137, 140 et 141 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Le recours (602 2022 105) est admis. Partant, les décisions rendues le 21 février 2022 par le Lieutenant de Préfet du district de la Broye sont annulées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2022 106), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis pour trois quarts (soit CHF 1'875.-) à la charge de l'intimée. IV. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par les recourants leur est restituée. V. Un montant de CHF 5'385.- (dont CHF 385.- au titre de la TVA) à verser à Me Maxime Henchoz à titre d'indemnité de partie, est mis pour trois quarts à la charge de l'intimée (soit CHF 4'038.75) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 1'346.25). VI. 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 3 octobre 2023/vth/fma Le Président Le Greffier

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