

FR_GERICHTE 602 2022 166 vom 5. Januar 2024

FR Kantonsgericht, 2024-01-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_166

FR: FR_GERICHTE 602 2022 166 du 5 janvier 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2022 166 del 5 gennaio 2024

Regeste

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

Erwägungen

E. 9

et 14 logements, avec garage souterrain et aménagements extérieurs. Ce projet a été mis à l'enquête publique du 15 mai au 2 juin 2020. Le 30 mai 2020, A. _____ a fait opposition au projet en question. Certains services consultés ont émis des préavis favorables, respectivement avec recommandations ou conditions. Le Service de la mobilité (SMo), le Service de l'environnement (SEn), l'Inspection cantonale du feu (ECAB) et la Commission d'accessibilité (CA) ont émis en revanche un préavis défavorable. Suite à quelques modifications mineures du projet, celui-ci a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire en 2021. Le SMo, le SEn, l'ECAB et la CA ont alors rendu des préavis favorables avec conditions. Prenant acte des préavis des services spécialisés précités, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un préavis complémentaire favorable le 9 septembre 2021. Il a considéré que le projet était conforme aux dispositions légales en vigueur. Le recourant s'est opposé à ce nouveau projet le 10 novembre 2021. Le 22 avril 2022, la société précitée a informé la Préfecture qu'elle renonçait aux aménagements extérieurs, dont un escalier qui devait être construit à cheval sur les parcelles art. ccc et fff RF, à défaut d'accord trouvé avec A. _____. C. Par décision du 13 juin 2022, la Lieutenant de préfet du district de la Veveyse (la Lieutenant de préfet) a autorisé la société H. _____ SA à démolir le bâtiment existant et à construire deux bâtiments d'habitats collectifs de 9 et 14 logements sur l'art. fff RF, y compris l'escalier susmentionné. Elle a indiqué que la décision rendue par la Commune de Le Flon le 26 mai 2020 à propos de la dérogation à la distance à la route communale faisait partie intégrante du permis de construire et a pris acte de la convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds. Par décision du même jour, la Lieutenant de préfet a notamment également tranché les oppositions formulées par A. _____.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 8 D. Par acte du 28 juin 2022, A. _____ dépose un recours contre les décisions précitées auprès du Tribunal cantonal. A titre superprovisionnel et provisionnel, il conclut, principalement, à ce que l'effet suspensif soit accordé à son recours et, subsidiairement, à ce qu'il soit fait interdiction à B. _____ de commencer les travaux d'aménagement de l'escalier situé sur et en limite de la parcelle art. fff RF ainsi que les travaux du parking souterrain. Sur le fond, il conclut, principalement, à ce que les décisions du 13 juin 2022 soient annulées et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à la Préfecture de la Veveyse pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il invoque son absence de signature sur la requête de permis, en lien avec l'escalier extérieur, et une violation des distances aux limites de propriété s'agissant de ce

même escalier ainsi que du mur de la rampe d'accès au parking. Par décision provisionnelle urgente (602 2022 167) du 29 juin 2022, le Juge délégué a interdit toute mesure d'exécution du permis litigieux jusqu'à droit connu sur la demande d'octroi de l'effet suspensif. E. Par mémoire du 3 août 2022, l'architecte en charge du projet estime que la réalisation du projet litigieux permettrait au recourant de bénéficier de deux places de stationnement et de libérer l'accès à l'appartement qu'il loue. Il précise que l'escalier n'entrave pas l'accès à ce dernier puisqu'il se situe au départ de la rampe d'accès au parking. Compte tenu notamment de l'impossibilité de trouver un arrangement avec le recourant, il confirme toutefois que les aménagements le long du garage, dont l'escalier extérieur, ne seront pas réalisés. Pour ce qui est du mur de la rampe d'accès au parking, il souligne que le parapet reprend plus ou moins la pente du terrain naturel et respecte ainsi les hauteurs autorisées. Il rappelle enfin, en lien avec la problématique des distances aux limites, que les constructions souterraines et partiellement souterraines peuvent être érigées jusqu'en limite de propriété. Dans ses observations du 11 septembre 2022, la Préfecture de la Veveyse renvoie à ses décisions du 13 juin 2022 et relève notamment que le SeCA a retenu que l'implantation des escaliers et du sous-sol respectait les distances aux limites. F. Dans ses contre-observations du 16 août 2023, le recourant est d'avis que le permis de construire n'aurait pas dû être délivré sans son accord écrit, puisque la construction litigieuse empiétera sur sa parcelle. S'il admet que des discussions ont eu lieu avec la partie adverse, aucun projet concret ne lui a été présenté lui garantissant le respect de sa servitude. Il maintient ainsi sa position concernant les escaliers et le mur de la rampe d'accès, dont il précise qu'il ne s'agit pas d'un simple garde-corps mais d'un véritable mur, soumis aux règles sur les distances, tout comme l'escalier. Dans une détermination spontanée du 1er décembre 2023, l'intimée reconnaît qu'aucun accord n'a pu être finalisé avec le recourant. Toutefois, dans la mesure où il a été conséquemment renoncé à l'escalier extérieur, dans un courrier adressé le 22 avril 2022 à la Préfecture, soit avant même le prononcé de la décision attaquée, aucune signature du recourant n'est désormais nécessaire. Elle se réfère à des plans qu'elle a produits en annexe 4 et 7 avec sa détermination du 3 août 2022, dont elle admet qu'ils ne figurent pas au dossier du permis de construire. Aucun autre échange d'écritures n'est ordonné entre les parties. Il sera fait état des arguments, développés par ces dernières à l'appui de leurs conclusions, dans les considérants de droit du présent arrêt.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 en droit 1. 1.1. En vertu des art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) et 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), le recours au Tribunal cantonal est recevable en tant qu'il vise les décisions du 13 juin 2022, par lesquelles la Lieutenante de Préfet a autorisé la société B. _____ à démolir le bâtiment existant et à construire deux bâtiments d'habitats collectifs de 9 et 14 logements sur l'art. fff RF de la Commune de Le Flon (secteur D. _____) et déclaré irrecevable l'opposition formulée par le recourant. 1.2. Par ailleurs, 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 quant à la forme. En tant que propriétaire de la parcelle voisine et opposant au projet, le recourant a qualité pour recourir dès lors qu'il est atteint par les décisions attaquées et qu'il a 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. 1.3. 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. A titre préliminaire, soulignons qu'il n'est pas contesté que le recourant n'a pas donné son accord à la construction partiellement sur son fond d'un escalier extérieur ni n'a signé la demande de permis ce qui, en soi, s'opposait à la délivrance du permis de construire. Cela étant, l'intimée a expressément déclaré, dans un courrier adressé à la Préfecture le 22 avril 2022, soit avant le prononcé de la décision attaquée, qu'elle entendait renoncer à l'escalier extérieur en question, à défaut d'accord avec le recourant, ce qu'elle a répété dans le cadre de la présente procédure de recours (cf. observations du 3 août 2022 et détermination du 1er décembre 2023). Partant, le recours devient sans objet sur ce point. Toutefois, ainsi qu'elle le reconnaît, aucune modification du projet n'a été déposée par l'intimée depuis la mise à l'enquête complémentaire de novembre 2021 et le nouveau plan (not. annexe 7 des observations du 3 août 2022) ne figure pas non plus dans le dossier du permis de construire. Il appartient à l'autorité compétente d'adopter le nouveau plan, cas échéant d'en réclamer de nouveaux, et d'y apposer son sceau, afin que ceux-ci correspondent en tous points à la construction projetée et au permis délivré. Il importe en effet que la construction réalisée corresponde aux plans approuvés par le permis de construire. Pour des raisons évidentes de sécurité du droit notamment, une construction doit refléter ce qui a été admis par le permis de construire (cf. arrêts TC FR 602 2023 25 du 19 octobre 2023 consid. 2; 602 2023 9 du 9 octobre 2023 consid. 3.2). Partant, l'affaire doit être retournée à l'autorité intimée à cet effet.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 3. Ensuite, le recourant se plaint du non-respect des distances aux limites du mur de la rampe d'accès au parking et du garde-corps le surplombant. 3.1. L'art. 67 al. 2 du règlement cantonal du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11) dispose que des ouvertures donnant sur le vide telles que portes-fenêtres, balcons, escaliers, terrasses doivent être pourvues d'un garde-corps, conformément aux normes techniques applicables. La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) traite de la conception des garde-corps dans sa norme SIA 358. Ces normes ont été élaborées avec pour but la protection contre les chutes de personnes dans les constructions et leurs accès. Le Tribunal cantonal a retenu que la pose d'un garde-corps n'est pas une simple clôture dispensée de permis selon l'art. 87 let. d ReLATEC. En effet, une telle construction poursuit avant tout un but de sécurité. Or, l'importance de l'aspect sécuritaire impose l'exercice d'un contrôle étatique, lequel s'exerce précisément dans le cadre de la procédure d'autorisation (arrêt TC FR 602 2013 60 du 17 février 2014 consid. 2). 3.2. Selon l'art. 132 al. 1 LATEC, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres. L'al. 3 de cette disposition prévoit que le Conseil d'Etat peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriétés annexes, de petites constructions, de constructions souterraines ou de constructions hors-sol. L'art. 82 al. 2 ReLATEC dispose que les constructions souterraines et partiellement souterraines peuvent être érigées jusqu'en limite de propriété. Les prescriptions de la législation spéciale sont réservées. La définition des constructions souterraines et partiellement souterraines sont précisées dans l'annexe 1 de l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). Ainsi, selon l'art. 2.4 de cette annexe, une construction souterraine est une construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. Il est précisé, dans le commentaire de l'AIHC relatif à cet article, que les accès peuvent être munis des garde-corps ou parapets requis pour des raisons de sécurité sans que cela ne change quoi

que ce soit au statut de la construction souterraine proprement dite. L'art. 2.5 de l'annexe définit la construction partiellement souterraine comme une construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé. L'art. 75 ReLATEC précise que cette hauteur est de 1 mètre. Selon l'art. 1.1 de l'annexe 1 AIHC, le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations ou de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire. 3.3. En l'espèce, il y a lieu d'emblée de souligner, en référence à la jurisprudence précitée relative aux garde-corps, que le mur litigieux est érigé en premier lieu pour des questions de sécurité, dès lors qu'il longe la rampe d'accès au parking et qu'il permet ainsi d'éviter tout risque de chute. Or, tel que relevé plus haut, dès le moment où un mur fait office de garde-corps, il est nécessaire de le soumettre à autorisation de construire.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 Cela étant, la question qui se pose est celle de savoir si le parking entre dans la notion de construction souterraine. Comme cela ressort des plans, le parking doit être considéré comme une construction partiellement souterraine, si l'on prend en considération le terrain naturel, étant précisé que la partie de la construction qui dépasse le terrain naturel n'est pas supérieure à 1 mètre. Il s'agit en revanche d'une construction souterraine, si l'on tient compte de la nouvelle configuration du terrain. Il n'y a pas lieu de trancher ce qu'il en est des deux hypothèses, dans la mesure où le régime relatif au respect des distances aux limites est le même pour ces deux types de constructions et qu'une telle construction est dispensée du respect des distances aux limites, conformément aux dispositions précitées. Ainsi, dès lors qu'il fait partie intégrante de cette construction, le mur longeant la rampe d'accès au parking est également dispensé du respect des distances aux limites (cf. arrêt TC FR 602 2015 51 consid. 2b). Partant, ce grief doit être rejeté. 4. Sur le vu de ce qui précède, le recours (602 2022 166) doit être rejeté, dans la mesure où il n'est pas devenu sans objet. La cause est retournée à l'autorité intimée afin qu'elle adopte formellement les nouveaux plans et y appose son sceau. La requête d'effet suspensif (602 2022 168), devenue sans objet, est rayée du rôle. 5. 5.1. Le recourant, qui succombe partiellement, doit supporter une partie des frais de justice conformément à l'art. 131 CPJA. Ils seront mis à sa charge à raison de moitié. Il n'y a pas lieu de faire supporter des frais de justice à l'intimée qui a, avant même le prononcé de la décision attaquée, indiqué expressément à la Préfecture le 22 avril 2022 qu'elle renonçait à construire l'escalier extérieur en particulier. Il n'y a pas lieu de faire supporter des frais de justice à l'Etat qui en est pour sa part exonéré (art. 133 CPJA). 5.2. Si le recours n'était pas devenu sans objet pour partie, il aurait dû être admis, ce qui justifie l'octroi de dépens partiels au recourant (art. 135, 137 et 138 al. 2 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12; Tarif JA), 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 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). Sur la base de la liste de frais de Me Julien Francey du 14 décembre 2023, comptabilisant 15.40 heures, il y a lieu de fixer les dépens à CHF 3'854.10 d'honoraires, plus CHF 72.- pour les débours, plus CHF 302.30 au titre de la TVA,

soit à un total de CHF 4'228.40, et de réduire ce montant de moitié pour tenir compte de la partie du recours devenue sans objet. Ce montant de CHF 2'114.20 alloué à titre de dépens au recourant est mis à la charge de l'Etat de Fribourg dans

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 son intégralité, dans la mesure où l'intimée avait renoncé à la construction de l'escalier avant même que la Préfecture ne statue. Quant à l'intimée, qui obtient partiellement gain de cause, elle peut aussi prétendre à des dépens partiels. La liste de frais de son mandataire, comptabilisant 7.40 heures, n'est pas conforme au Tarif JA précité, dans la mesure où elle applique le forfait de 5 % pour les débours, valable en droit civil, au lieu de les calculer au prix coûtant. Partant, les dépens sont fixés à CHF 1'854.25, plus CHF 40.- de débours, plus CHF 145.85 au titre de la TVA, pour un total de CHF 2'040.10. Ce total est réduit de moitié pour tenir compte du gain de cause partiel. Partant, une indemnité de CHF 1'020.05 est allouée à l'intimée, intégralement à charge du recourant (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours (602 2022 166) est rejeté, dans la mesure où il n'est pas devenu sans objet. II. La cause est retournée à l'autorité intimée afin qu'elle adopte formellement les nouveaux plans et y appose son sceau. III. La requête d'effet suspensif (602 2022 168), devenue sans objet, est rayée du rôle. IV. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 1'000.-, sont mis à raison de CHF 500.- à la charge du recourant et compensés par l'avance de frais versée, le solde de CHF 1'500.- lui étant restitué. V. Un montant de CHF 2'114.20 (dont CHF 151.15 au titre de la TVA) est alloué au recourant à titre de dépens, à verser en main de son mandataire, à charge de l'Etat de Fribourg. VI. Un montant de CHF 1'020.05 (dont CHF 72.90 au titre de la TVA) est allouée à l'intimée à titre de dépens, à verser en main de son mandataire, à charge du recourant. VII. Notification. 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 ou 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 5 janvier 2024/ape/sro Le Président Le Greffier-stagiaire

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