

# FR\_GERICHTE 602 2022 200 vom 30. August 2023

FR Kantonsgericht, 2023-08-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2022\\_200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_200)

FR: FR\_GERICHTE 602 2022 200 du 30 août 2023

IT: FR\_GERICHTE 602 2022 200 del 30 agosto 2023

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 12

mois (printemps 2023)". Par courriel du 19 mai 2022, la commune a indiqué à A. \_\_\_\_\_ SA qu'un permis de construire n'était pas nécessaire pour la réalisation de la piste de chantier envisagée. Elle a cependant précisé que ces travaux nécessitaient diverses autorisations, ainsi que l'accord de la propriétaire du terrain. Par courriel du 10 juillet 2022, J. \_\_\_\_\_ a dénoncé à la Préfecture la construction de la piste de chantier sur la parcelle art. fff RF dont il est propriétaire commun, ainsi que de la mise en place d'une centrale à béton, d'une grue et de containers. Par courriel du 25 juillet 2022, J. \_\_\_\_\_ a par ailleurs requis l'arrêt des travaux. A la demande de la Préfecture, A. \_\_\_\_\_ SA s'est déterminée le 1er septembre 2022 sur la dénonciation déposée par J. \_\_\_\_\_. Elle a expliqué que la piste de chantier a pour objectif la sécurité des piétons, que la commune lui a indiqué qu'un permis de construire n'était pas nécessaire, qu'une convention a été conclue avec l'exploitant du terrain art. fff RF et que la dénonciation de J. \_\_\_\_\_ est la conséquence d'une tentative de chantage inadmissible. C. Par décision du 9 septembre 2022, la Lieutenante de Préfet a considéré que, selon sa pratique et vu l'importance de la piste d'accès et des autres installations de chantier qui sont situées en zone agricole, les installations sur l'art. fff RF ne découlaient pas implicitement du permis de construire

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 délivré pour la construction du bâtiment sur la parcelle art. ccc RF et qu'elles auraient donc dû faire l'objet d'une demande de permis de construire selon l'art. 84 al. 1 let. f du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), procédure qui n'a pas été engagée. Elle a également considéré qu'une tentative de mise en conformité des installations aménagées n'avait aucune chance d'aboutir en l'absence de l'accord de la propriétaire du fonds et a par conséquent décidé de renoncer à ordonner le dépôt d'une demande de permis de construire. Elle a enfin indiqué que le dossier avait été transmis à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) pour ouverture d'une procédure de remise en état et qu'il appartiendra à cette autorité de prononcer les éventuelles mesures provisionnelles qui s'imposent. Par courrier du même jour adressé à J. \_\_\_\_\_, la Lieutenante de Préfet a expliqué que les conditions de l'art. 167 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1) pour ordonner l'arrêt total ou partiel des travaux n'étaient pas remplies, puisque les travaux litigieux, à savoir la mise en place des installations de chantier sur la parcelle art. fff RF, étaient entièrement réalisés depuis le mois de juin 2022. Elle a également rappelé que la procédure de remise en

état et les mesures qui pourraient être ordonnées dans ce cadre sont de la compétence de la DIME. Par courrier du 16 septembre 2022, A. \_\_\_\_\_ SA a requis de la Préfecture la reconsidération de sa décision, au motif que la propriétaire du terrain sur lequel a été érigée la piste de chantier a donné son accord. Le 20 septembre 2022, la Lieutenante de Préfet n'est pas entrée en matière sur la demande de reconsidération et l'a transmise au Tribunal cantonal comme objet de sa compétence. Elle a indiqué qu'au moment du prononcé de sa décision du 9 septembre 2022, elle avait connaissance des échanges entre l'un des propriétaires de l'art. fff RF et les représentants des entreprises de construction en charge des travaux. Elle a toutefois précisé que ledit propriétaire avait expressément manifesté son désaccord avec les travaux en cours sur sa propriété. D. Par mémoire du 22 septembre 2022, A. \_\_\_\_\_ SA recourt contre la décision préfectorale du 9 septembre 2022 auprès du Tribunal cantonal. Elle conclut – sous suite de frais – à titre principal, à la constatation qu'aucun permis de construire n'est nécessaire pour la piste d'accès ainsi que pour les installations de chantier provisoires, et, à titre subsidiaire, à la fixation d'un délai de deux mois pour déposer une demande de permis de construire. Sur la forme, elle avance que la décision préfectorale est une décision finale, et non incidente, comme l'a retenu la Lieutenante de Préfet. Sur le fond, elle fait valoir qu'elle a obtenu de la commune l'assurance que les aménagements en question ne nécessitaient aucun permis de construire et qu'en vertu du principe de la bonne foi, les autorités sont liées par cette information. Par ailleurs, elle estime que la propriétaire avait donné son accord pour l'utilisation de la parcelle et que c'est le fermier qui a conclu la convention qui est en droit d'octroyer la jouissance exclusive et temporaire à l'entreprise de construction des 4'200 m<sup>2</sup> visés par les aménagements litigieux. Afin de prouver ses dires, elle demande l'audition d'un employé de la commune, de son administrateur unique ainsi qu'une inspection des lieux. Enfin, elle estime que l'intérêt public et le principe de proportionnalité sont bafoués dès lors que c'est la commune qui est intervenue auprès d'elle afin qu'une solution soit trouvée pour garantir la sécurité des piétons fréquentant le centre commercial sis à proximité du chantier. E. Dans ses observations du 4 novembre 2022, la Lieutenante de Préfet conclut au rejet du recours et renvoie à sa décision du 9 septembre 2022 ainsi qu'à son courrier du 20 septembre 2022.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 Dans ses observations du 18 novembre 2022, l'hoirie B. \_\_\_\_\_ conclut – avec suite de frais et dépens – à titre principal, à l'irrecevabilité du recours pour défaut de préjudice irréparable et, à titre subsidiaire, à son rejet. Elle maintient qu'elle ne peut pas donner son accord aux aménagements réalisés et fait valoir qu'elle a été dupée tant sur la durée que sur l'importance des travaux à réaliser. Il ne s'agit pas d'une simple piste de chantier provisoire: d'importants travaux de terrassement ont été exécutés pour installer une centrale à béton, une grue, des containers et des places de parc. Elle estime même que le comportement de la recourante mérite une sanction pénale appropriée. Dans ses observations du 2 décembre 2022, la DIME s'en remet à la justice concernant la question de la nécessité d'un permis de construire. Elle rappelle qu'elle n'a pas pour pratique de délivrer une autorisation spéciale ad hoc pour des chantiers servant à la réalisation de projets qui ont fait l'objet d'un permis de construire régulièrement octroyé et régulièrement assorti de conditions liées à la réalisation des travaux, le chantier étant un élément du permis de construire. La particularité de l'espèce tient toutefois dans le fait que le projet se trouve en zone à bâtir alors que les installations nécessaires à la réalisation du chantier, elles, se situent en dehors de celle-ci. Par décision incidente du 6 décembre 2022, la DIME a suspendu la procédure de remise en état de l'art. fff RF. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre les parties. Pour le reste, il sera fait état des arguments développés par

ces dernières 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. en droit 1. 1.1. La recourante fait valoir que la décision attaquée est une décision finale et non incidente comme l'a retenu la Lieutenant de Préfet. 1.1.1. L'art. 167 LATeC, qui a trait aux travaux non conformes, prévoit que lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux (al. 1). Dans les cas visés à l'al. 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue (al. 2). Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter (al. 3). Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3 (al. 4). 1.1.2. Dans la présente occurrence, la Lieutenant de Préfet considère que les installations litigieuses ne sont pas au bénéfice d'un permis de construire, alors qu'elles y sont soumises, et que leur légalisation n'est pas possible à défaut d'accord de la propriétaire du fonds. Par conséquent, elle a transmis le dossier à la DIME pour ouverture d'une procédure en rétablissement de l'état de droit en application de l'art. 167 LATeC. Contrairement à ce que soutient la recourante, l'acte litigieux a pour objet de régler le déroulement de la procédure, sans y mettre un terme; il ne porte pas sur une question de fond en la réglant d'une manière définitive, mais sur une difficulté de procédure, soit la compétence de la DIME en matière de permis de construire hors zone à bâtir en application de l'art. 167 al. 4 LATeC. D'une manière générale, le Tribunal considère que, par cette manière de procéder, il est permis de respecter le principe d'économie de procédure et d'éviter à la recourante des frais de constitution d'une demande de permis de construire dont l'issue paraît compromise à ce stade. En effet, en procédure de rétablissement de l'état de droit, les personnes à qui une décision incidente de transmission du dossier est adressée ne sont pas privées de la possibilité de contester ultérieurement la décision finale dans laquelle, d'une manière préjudicielle, il y aura lieu de se prononcer d'une manière définitive sur l'illégalité de la construction. C'est le lieu de noter qu'une mesure de rétablissement de l'état de droit ne peut pas être prononcée si la légalisation est souhaitée et qu'elle est possible (cf. arrêts TC FR 602 2021 59 du 7 juillet 2021 consid. 3.2; 602 2021 13 du 22 juin 2021). La décision attaquée ne met ainsi pas un terme à la procédure. Partant, elle revêt un caractère incident. 1.2. Déposé dans le délai de dix jours et les formes prescrits – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours, respectivement la demande de reconsidération adressée en parallèle à l'autorité intimée, 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). Selon la pratique du Tribunal cantonal, un recourant dispose d'un intérêt digne de protection à pouvoir contester immédiatement la décision incidente qui l'enjoint de déposer une demande de permis de construire lorsqu'il conteste le principe même de la soumission des travaux à autorisation (cf. arrêts TC FR 602 2021 32 du 2 juin

2021; 602 2019 150 du 30 avril 2020; 602 2019 18 du 15 avril 2019; cf. ég. arrêt TF 1C\_51/2015 du 8 avril 2015). Cette jurisprudence s'applique par analogie dans le cas présent, dans la mesure où la Lieutenante de Préfet considère qu'une autorisation de construire est nécessaire pour les travaux litigieux, quand bien même elle renonce à exiger le dépôt d'une telle demande. Partant, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 2. 2.1. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'art. 25 al. 2 LAT dispose que, pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée (cf. art. 136 LATeC). Aux termes de cette disposition, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir sont soumises à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée lors de la procédure de permis de construire. 2.2. Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions ou installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement ou soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. Les constructions mobilières fixées au sol pour une certaine durée en font également partie (ATF 123 II 256 consid. 3). La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, il entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; voir aussi ATF 123 II 256 consid. 3; 120 Ib 379 consid. 3c). Ne sont en revanche pas soumis à autorisation les petits projets de faible envergure qui ne touchent ni les intérêts publics ni ceux des voisins. Il s'agit par exemple de modifications structurelles à l'intérieur de bâtiments, de tentes ou de caravanes installées pour une courte durée. Pour les petites constructions, la nature et la sensibilité du lieu dans lequel le projet est prévu sont déterminantes pour savoir si elles doivent faire l'objet d'une autorisation (ATF 139 II 134 consid. 5.2). Concernant en particulier les installations de chantier, la doctrine retient que les installations nécessaires à la construction et à la modification de bâtiments et d'installations sur le terrain constructible, telles que grues, baraques de chantier et autres, sont considérées comme autorisées avec la délivrance du permis de construire pour le projet de construction (WALDMANN, *Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen*, in *Schweizerische Baurechtstagung 2017*, p. 43). Par conséquent, les installations de chantier habituelles, situées même en dehors du chantier proprement dit, ne sont pas soumises à une autorisation de construire indépendante, si elles sont démontées à la fin de la construction; elles n'ont qu'une fonction auxiliaire et sont considérées comme "construites pour une courte durée" même si la période de construction dure longtemps (cf. arrêt TA BE 20108/20111 du 4 mai 1998 consid. 11b; FRITZSCHE ET AL., *Zürcher Planungs- und Baurecht – Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz*, vol. I, 2019, p. 352 no 6.4.3.6; WALDMANN, p. 43; ZAUGG/LUDWIG, *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern* du 9 juin 1985, vol. I, 5e éd. 2020, art. 1b p. 55 no 10). A titre d'exemple, la loi zurichoise prévoit expressément une dispense de permis de construire pour de telles installations, notamment les pistes de chantier, les grues et les espaces de stockage, qui sont

prévues pour un chantier déterminé et pour la durée de la construction (art. 1 let. c Bauverfahrensverordnung (ZH) du 3 décembre 1997 (BVV/ZH; RS/ZH

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 700.6); FRITZSCHE ET AL., p. 352 no 6.4.3.6). La dispense de l'obligation d'autorisation ne dispense toutefois pas de l'obligation de respecter les prescriptions du droit matériel, notamment du droit de l'environnement; en cas de violation de ces prescriptions, l'autorité peut en tout temps prendre une décision. Par ailleurs, la plupart du temps, l'autorité émettra, en même temps que l'autorisation pour la construction à réaliser, des conditions concernant la mise en place et l'exploitation du chantier. Lorsque tant le chantier que la construction ou l'installation à réaliser sont tous deux soumis à autorisation, les deux autorisations sont généralement délivrées en un seul acte, même si aucune obligation de coordination au sens de l'art. 25a LAT ne devait entrer en ligne de compte (SCHAUB, Systematik des Baustellenrechts, in URP 2002 p. 283 ss, p. 291 s.). A titre exceptionnel, les chantiers nécessaires à la réalisation de constructions sont soumis à autorisation indépendante s'ils sont installés et exploités sur une longue période, par exemple pour plus d'un ou deux ans, et qu'ils provoquent des émissions importantes ou une limitation du point de vue visuel (arrêt TA GR R 13 234 du 14 juillet 2015; SCHAUB, p. 291; WALDMANN, p. 43). Ce n'est pas seulement la durée du chantier qui est déterminante, mais aussi son emplacement et son environnement. Une installation mobile de préparation du béton peut donc tomber sous le coup de l'obligation de permis de construire si elle est installée au même endroit pendant une longue période. Le Tribunal fédéral a confirmé l'obligation d'obtenir une autorisation pour une installation de production de béton qui se trouvait, sans interruption depuis quatre ans, sur une installation de chantier située ailleurs sur le territoire communal pour la fabrication de béton destinée à différents petits chantiers; en revanche, il a nié l'obligation d'une autorisation indépendante pour une telle installation mais servant un (seul) grand chantier (ATF 113 Ib 314 consid. 2c). Une baraque de chantier est également soumise à autorisation de construire si elle est équipée de places pour dormir et d'une possibilité de cuisiner (FRITZSCHE ET AL., p. 352 no 6.4.3.6; WALDMANN, p. 43). Concernant enfin une installation de chantier située en zone agricole pour un projet en zone à bâtir, le Tribunal administratif soleurois a jugé que l'installation de chantier proprement dite située en zone agricole n'était pas soumise à autorisation. Il a souligné qu'il n'était dès lors pas non plus nécessaire de se prononcer sur sa conformité à la zone agricole et sur d'éventuelles exceptions. Il a cependant retenu que l'ensemble de l'installation de chantier devait être retirée immédiatement après la fin des travaux et que l'état initial devait être rétabli sur la parcelle accueillant l'installation de chantier (arrêt TA SO VWBES.2017.440 du 6 février 2018 consid. 2.7). 2.3. En l'espèce, la recourante a créé une piste de chantier ainsi qu'un remblai terreux et a posé des installations de chantier, notamment une centrale à béton, sur la parcelle art. fff RF, laquelle se trouve en zone agricole. Ces installations servent la réalisation de la construction sur la parcelle adjacente art. ccc RF, située en zone à bâtir. Il y a ainsi lieu d'examiner si les aménagements litigieux sont soumis à l'obligation d'un permis de construire indépendant, dès lors qu'ils se trouvent en dehors du chantier proprement dit. 2.3.1. A titre liminaire, soulignons que le principe en matière d'installations de chantier veut que le permis de construire délivré pour la construction proprement dite s'étend au chantier qui lui est nécessaire et aux installations dont elle a besoin à cet effet, même si ces derniers sont situés en dehors de la parcelle à construire.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 Ensuite, la Cour de céans relève que la jurisprudence ne fait pas de distinction pour les installations de chantier situées en dehors du chantier proprement dit servant à la réalisation du chantier principal, selon qu'elles se trouvent en zone à bâtir ou en zone agricole (cf. arrêt TA SO VWBES.2017.440 du 6 février 2018 consid. 2.7), à juste titre, s'agissant d'installations provisoires en lien avec un permis de construire dûment octroyé, destinées par définition à disparaître à terme après la réalisation de l'ouvrage principal. La DIME, autorité compétente en matière d'autorisation de construire en zone agricole, n'en fait manifestement pas non plus une exigence. Elle s'en remet en l'espèce à justice. Or, si elle estimait qu'il fallait procéder de manière différente en fonction de la zone dans laquelle se trouvent les installations de chantier, en ce sens que l'intérêt à la protection de la zone agricole nécessite une autorisation de construire indépendante pour ces dernières, elle n'aurait pas manqué de l'imposer. Partant, c'est au regard des conditions générales posées par la jurisprudence, sans distinction quant à la zone dans laquelle sont exploitées les installations de chantier, qu'il y a lieu d'examiner si une autorisation de construire ad hoc se justifie néanmoins en l'occurrence.

2.3.2. Une autorisation de construire indépendante est exceptionnellement nécessaire lorsque les installations sont installées et exploitées sur une longue période et qu'elles provoquent des émissions importantes ou une limitation du point de vue visuel. Tout d'abord, concernant les émissions importantes et les impacts visuels, l'intimée craint des conséquences sur la productivité de sa parcelle agricole sur le long terme. La Cour ne voit pas en quoi les installations litigieuses impacteraient la productivité de la parcelle et l'intimée ne le démontre pas non plus. Au surplus, aucun indice dans ce sens ne ressort du dossier; de même, aucun élément ne permet de retenir que les installations provoqueraient quelques émissions particulières ou causeraient un impact visuel négatif d'envergure. De plus, la surface totale utilisée par les installations litigieuses est certes de 4'200 m<sup>2</sup> mais dite surface se situe en bordure de parcelle, le long de la route, et est entourée, de l'autre côté, par des surfaces agricoles également; seule une maison, à l'ouest, donne en partie sur les installations, toutefois avec un recul certain. On ne peut pas admettre, dans ces circonstances, que l'impact visuel est conséquent. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi la création d'une piste de chantier, la réalisation d'une centrale à béton, la pose d'une grue et de containers pourraient avoir une quelconque incidence dommageable à long terme après le démontage. Ce n'est pas parce que des travaux relativement conséquents de terrassement ont été exécutés pour ces installations ou même que des fondations en béton ont dû être réalisées pour la centrale à béton que leur démantèlement et la remise en état du terrain poseront pour autant de quelconques problèmes et auront des incidences à long terme sur la qualité du terrain, ce d'autant plus que la surface utilisée est une surface herbagère, et non une surface d'assolement. Il faut également rappeler que la DIME n'a pas jugé nécessaire d'exiger un permis de construire, quand bien même elle reconnaît que les installations litigieuses exercent une incidence sur le sol, ce qui ne saurait bien évidemment être contesté. Dans ces circonstances, la Cour retient que les installations litigieuses ne provoquent pas d'émissions importantes ou d'impact visuel au sens de la jurisprudence précitée et que, partant, la première condition n'est pas remplie pour soumettre à autorisation la partie du chantier située en dehors de la parcelle à construire. Ensuite, concernant la durée d'implantation des installations, il ressort de la convention passée entre l'exploitant du terrain et le représentant de la société en charge des travaux que les aménagements sur la parcelle art. fff RF demeureront en place vraisemblablement jusqu'au printemps 2024, soit pour une durée de près de deux ans. D'une part, cette durée de deux ans

n'apparaît pas en soi

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 excessivement longue et, d'autre part, elle s'inscrit encore dans la fourchette avancée par la doctrine. Il faut ainsi en conclure que les installations ne sont pas destinées à être exploitées sur une longue période. Précisons qu'à la différence de l'arrêt du Tribunal fédéral publié aux ATF 113 Ib 314, dans lequel il a été jugé qu'une centrale à béton devait être soumise à autorisation de construire indépendante, dès lors elle devait être utilisée pendant quatre ans et servait à la réalisation de différentes constructions érigées sur des parcelles avoisinantes distinctes, il s'avère dans le cas particulier que les aménagements litigieux, dont notamment la centrale à béton, sont destinés à la réalisation d'un seul chantier déterminé et d'une seule construction ce, pour une durée limitée, moitié moins importante que les quatre années susmentionnées. Tout bien pesé, la Cour estime que les installations, dont on ne voit aucun impact déterminant et irréversible sur le terrain, ne sont pas destinées à être exploitées sur une longue période; par conséquent, les conditions pour les soumettre à un permis de construire indépendant ne sont pas remplies. Rien ne justifie par ailleurs de déroger au principe selon lequel les installations de chantier sont couvertes par le permis de construire octroyé. Partant, les installations litigieuses ne doivent pas faire l'objet d'une autorisation de construire indépendante, et ce quand bien même la parcelle sur laquelle elles sont aménagées se trouve en zone agricole. Cela étant, il va sans dire qu'elles devront être retirées après la fin des travaux et que l'état initial devra être rétabli sur la parcelle les accueillant.

2.3.3. La Cour de céans relève encore qu'initialement, avant l'intervention de la commune, l'accès au chantier se faisait par la route passant devant le centre commercial. La solution alternative passant par l'art. fff RF, proposée pour des motifs de sécurité par la commune, est cependant contestée par sa propriétaire, qui refuse de donner son accord. La question de l'utilisation qui peut être faite par la recourante de l'art. fff RF et celle de l'indemnité à laquelle l'intimée pourrait prétendre de ce fait relèvent de la compétence du juge civil et ne font par conséquent pas l'objet de la présente procédure. Cela étant, précisons que le droit privé fédéral garantit au maître de l'ouvrage un droit d'échelage minimum (art. 695 CC). La notion de droit d'échelage donne au propriétaire d'un fonds la faculté d'emprunter celui de son voisin ou de l'utiliser provisoirement afin d'ériger, de nettoyer ou de réparer un bâtiment ou toute autre installation (ATF 104 II 166 consid. 3c, JdT 1980 I 13; STEINAUER, La mise à contribution du fonds voisin lors de travaux de construction, in *Droit de la construction*, 1990, p. 33). Bien que l'art. 695 CC ne parle que d'une faculté d'emprunter le fonds voisin, il est admis qu'une réglementation cantonale peut se fonder sur cette disposition pour reconnaître un droit à l'utilisation provisoire du fonds voisin. Cette utilisation concerne en premier lieu le dépôt de matériaux de construction ou l'érection d'un échafaudage (ATF 104 II 166 consid. 3c, JdT 1980 I 13). L'absence de règles cantonales ou des dispositions trop restrictives ne sauraient contraindre un propriétaire à renoncer purement et simplement à des travaux de construction parce que son voisin lui refuse l'accès au fonds (STEINAUER, p. 32). Or, en droit cantonal, l'art. 53 de la loi fribourgeoise d'application du 10 février 2012 du code civil suisse (LACC; RSF 210.1) prévoit que le ou la propriétaire d'une clôture ou construction élevée à la limite de son terrain peut, si cela est nécessaire, pour l'édifier, la restaurer ou la reconstruire, emprunter le fonds voisin, moyennant avis préalable et réparation du dommage causé.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 3. Sur le vu de tout ce qui précède, dès lors que les aménagements et constructions litigieux ne sont pas soumis à l'obligation de permis de

construire, c'est à tort que la Lieutenant de Préfet a transmis le dossier à la DIME pour l'ouverture d'une procédure en rétablissement de l'état de droit. Partant, le recours est admis et la décision attaquée annulée. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire de trancher les autres griefs soulevés par la recourante et les mesures d'instruction requises par la recourante deviennent sans objet. 4. Vu l'issue du recours, les frais de procédure sont mis, pour 3/4, à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 131 al. 1 et 132 al. 1 CPJA). L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais versée par la recourante lui est restituée. L'intimée, qui succombe, n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). La recourante, qui ne s'est pas fait représenter dans le présent litige, n'a de ce fait pas non plus droit à une indemnité de partie. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision de la Lieutenant de Préfet du district de la Sarine du 9 septembre 2022 est annulée. II. Les frais de procédure de CHF 2'500.- sont mis, pour 3/4, soit CHF 1'875.-, à la charge de l'intimée. L'avance de frais versée par la recourante lui est restituée. III. Il n'est pas alloué d'indemnités de partie. IV. 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 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 30 août 2023/ape/mab Le Président La Greffière

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