

# FR\_GERICHTE 602 2022 201 vom 17. Mai 2023

FR Kantonsgericht, 2023-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2022\\_201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_201)

FR: FR\_GERICHTE 602 2022 201 du 17 mai 2023

IT: FR\_GERICHTE 602 2022 201 del 17 maggio 2023

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 28

février 2022, le Service de la mobilité (SMo) a émis un préavis défavorable, motif pris notamment que le justificatif de stationnement faisait défaut dans le dossier de mise à l'enquête. Compte tenu du préavis négatif du SMo, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un préavis défavorable le 2 mai 2022, tout en donnant son accord à un effet anticipé positif des plans. Suite à ces préavis négatifs, les requérants ont produit des documents et des plans modifiés. Le 21 juin 2022, le SMo a rendu un nouveau préavis, favorable avec conditions, annulant et remplaçant celui du 28 février 2022. C. Par décision du 19 août 2022, la lieutenant de préfet a délivré le permis de construire requis par E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ pour modifier le permis de construire hhh, créer un garage, installer un poêle avec canal de fumée et changer d'affectation le rez inférieur du bâtiment sis sur la parcelle jjj RF. Par décision du même jour, la lieutenant de préfet a rejeté les oppositions. D. Par mémoires séparés du 21 septembre 2022, A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (602 2022 201) ainsi que C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ (602 2022 205) recourent auprès du Tribunal cantonal contre ces décisions, en concluant – sous suite de frais et dépens – à leur annulation. Ils requièrent en outre l'octroi de l'effet suspensif à leurs recours (602 2022 202 et 602 2022 206).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 A l'appui de leurs conclusions, les recourants font tout d'abord valoir que le dossier déposé pour la demande de permis de construire est lacunaire, puisqu'il n'y est pas fait mention de la servitude "câbles et conduites de toute nature, dans les zones non constructibles" grevant l'article jjj RF. Ils estiment que l'autorité intimée ne pouvait pas statuer sur la base d'un dossier incomplet, respectivement qu'elle ne pouvait pas octroyer le permis de construire dès lors que la construction projetée se situe précisément sur la partie de l'article jjj RF grevée d'une servitude en zone non constructible. Les recourants relèvent ensuite que la hauteur totale des chalets jumelés, objets du permis de construire initial, dépasse d'environ 80 cm la hauteur réglementaire de 8.50 m. Ils expliquent que cette différence de hauteur résulte du fait que c'est le terrain aménagé et non le terrain naturel qui a été pris en compte comme terrain de référence pour le projet de construction des chalets jumelés. Ils en déduisent que le projet de construction des chalets jumelés est illégal et que, la demande de permis de construire ici litigieuse portant sur la modification d'un permis illégal, le permis ne pouvait pas être octroyé, ce que l'autorité intimée n'a pas examiné malgré la mention faite dans les oppositions. Les recourants invoquent également une violation des règles sur les distances par rapport aux limites de fonds. Ils considèrent en effet que les requérants ne pouvaient pas convenir de déroger aux

prescriptions sur les distances aux limites de fonds sans l'accord du titulaire de la servitude. Ils ajoutent que le projet n'étant ni souterrain ni partiellement souterrain, il ne peut pas être érigé en limite de propriétés. Enfin, ils soulignent que la dimension du garage projeté permet d'accueillir jusqu'à quatre voitures, alors que seules deux places sont réglementaires et initialement prévues dans le projet. Selon eux, une demande de dérogation serait donc nécessaire. E. Dans ses observations du 14 novembre 2022, la lieutenant de préfet reconnaît que la servitude aurait dû figurer dans la demande de permis. Cela étant, elle souligne que la titulaire de cette servitude est la commune, laquelle a émis un préavis favorable au projet. Pour le reste, elle rappelle que le permis octroyé pour la construction des chalets jumelés est définitif et exécutoire et qu'il n'existe aucun intérêt public prépondérant susceptible de le remettre en cause. Elle soutient également que tant les règles sur les distances aux limites de fonds que celles sur le stationnement sont respectées. F. Le 14 décembre 2022, les recourants informent le tribunal que des travaux – qui ne seraient pas conformes aux permis – ont été entrepris et réitèrent leurs demandes d'octroi de l'effet suspensif. Par décisions séparées du 19 décembre 2022 (602 2022 202 et 602 2022 206), le Juge délégué à l'instruction a rejeté les requêtes d'octroi de l'effet suspensif. Constatant que les altitudes des radiers et des dalles des garages sis sur les parcelles mmm et jjj RF ne semblaient pas correspondre aux plans mis à l'enquête (permis n° III), le préfet a, le 23 décembre 2022, ordonné aux constructeurs de cesser immédiatement tous travaux en lien avec les altitudes des radiers du garage sis sur l'article jjj RF. Se référant à cette décision préfectorale, les recourants ont réagi par courrier du 20 janvier 2023. G. Dans leurs observations du 24 janvier 2023, les constructeurs intimés concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet des recours. Ils soutiennent que les recourants ne sont ni titulaires ni bénéficiaires de la servitude "câbles et conduites de toute nature, dans les zones non constructibles" grevant l'article jjj RF, de sorte qu'ils n'ont aucun intérêt à faire respecter son existence. Ils ajoutent que l'absence de mention de cette servitude dans le permis de construire ne constitue pas un vice de procédure justifiant l'annulation ou la nullité du permis accordé, ce d'autant plus que la commune,

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 titulaire de la servitude, a préavisé favorablement le projet. Les intimés relèvent ensuite que le grief relatif à la hauteur des chalets jumelés n'a pas été soulevé dans le cadre de la procédure du permis de construire le concernant, que ce dernier a acquis l'autorité de chose jugée et que, quoiqu'il en soit, la hauteur était respectée. Enfin, de l'avis des intimés, la convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds est parfaitement valable et les règles sur les places de stationnement sont respectées. Dans leurs déterminations spontanées du 6 février 2023, les recourants maintiennent l'argumentation développée dans leurs recours. Le 22 février 2023, le préfet a levé l'ordre de suspension des travaux prononcé le 23 décembre 2022 s'agissant des travaux en lien avec les altitudes des radiers du garage. Considérant que la modification de la hauteur du radier pouvait être considérée comme une modification secondaire, il a imparti aux constructeurs un délai pour déposer les plans officiels, mis à jour et dûment signés. Les recourants se sont encore déterminés le 6 mars 2023. H. 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. en droit 1. Dans la mesure où le recours 602 2022 201 des propriétaires de l'article nnn RF et le recours 602 2022 205 des propriétaires de l'article ooo RF concernent le même projet de construction et invoquent des griefs identiques, il y a lieu de joindre les deux causes en application de l'art. 42 al. 1 let. b du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA;

RSF 150.1). 2. 2.1. Déposés dans le délai et les formes prescrits – par des propriétaires voisins, destinataires de la décision préfectorale rejetant leurs oppositions – et les avances des frais de procédure ayant été versées en temps utile, les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur leurs mérites. 2.2. 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). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 3. 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 constructions (art. 1 let. j de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATeC; RSF 710.1). 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. 4. Les recourants font tout d'abord valoir que la demande de permis de construire n'était pas complète et reprochent à l'autorité intimée d'avoir omis de tenir compte de l'existence de la servitude "câbles et conduites de toute nature, dans les zones non constructibles" grevant l'article jjj RF. Selon l'art. 89 al. 4 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), la demande doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, conformément aux directives édictées par la Direction; ces directives précisent également le nombre et le contenu des dossiers sur papier. Le guide des constructions, émis en février 2022 par le SeCA, souligne que, dans le cadre de l'identification des droits à bâtir et restrictions liées à la parcelle, le/la requérant-e se doit également de consulter les informations inscrites au Registre foncier et au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cf. point III, ch. 1). Il mentionne que doit notamment figurer sur le plan de situation cadastrale, dans la mesure du possible, le tracé des servitudes tel que ceux des accès, des dessertes, des cheminements, etc. (cf. point V, ch. 3.1.1). La servitude "câbles et conduites de toute nature, dans les zones non constructibles" grevant l'article jjj RF mentionnée par les recourants ne figurent certes pas dans la demande de permis de construire. Cela étant, force est de constater que, malgré cette absence de mention, les recourants ont pu soulever ce grief dans le cadre de leurs oppositions. En outre, ceux-ci ne sont pas titulaires de cette servitude, de sorte que leur intérêt à invoquer sa protection est fortement douteux. En l'occurrence, la titulaire de la servitude est la commune. Or, celle-ci a préavisé favorablement le projet litigieux, lequel sera implanté sur la parcelle jjj RF qui se situe entièrement en zone à bâtir selon le plan

d'affectation des zones (PAZ). Pour le reste, le permis de construire réserve expressément le droit des tiers, en particulier relevant du droit privé, ainsi que l'observation stricte des plans et des conditions des préavis communaux et cantonaux. En lien avec les câbles et conduites, il est en particulier renvoyé aux préavis de la commune, du SEn et du SeCA, qui font partie intégrante du permis de construire. Il est enfin rappelé que la procédure d'autorisation de construire n'a pas pour objet de régler des litiges relevant du droit civil. Dans les circonstances de l'espèce, on ne saurait ainsi tirer un argument en faveur des recourants du fait que le dossier de demande de permis de construire n'était pas complet. Ce grief doit être rejeté.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 5. Les recourants critiquent de plus la hauteur totale de chalets jumelés, laquelle dépasserait de 80 cm la hauteur maximale autorisée, en raison de la prise en compte à tort du terrain aménagé comme terrain de référence. Ils estiment ainsi qu'en présence d'une demande de modification d'un permis illégal, le permis litigieux ne pouvait pas être octroyé. Sur cet aspect, force est de constater que le permis de construire (n° hhh) délivré le 23 novembre 2020 pour la construction de deux chalets jumelés sur les articles iii et jjj RF est définitif et entré en force. Il incombait aux recourants de contester la hauteur totale des chalets jumelés, respectivement le terrain de référence alors pris en compte, dans le cadre de la procédure de permis de construire n° hhh susmentionnée. N'ayant pas formé opposition – étant précisé qu'une opposition avait été déposée puis retirée par les anciens propriétaires de l'article iii RF – et recours à l'époque, ils sont forclos pour s'en plaindre actuellement. Ainsi donc, contrairement à ce qu'affirment les recourants, le permis du 23 novembre 2020 n'est pas illégal et la demande de permis ici litigieuse ne porte partant pas sur la modification d'un permis illégal. Ce grief doit également être rejeté. Dans ce contexte, pour être complet, il est encore souligné que le préfet a constaté – le 22 février 2023 – que le permis de construire du 19 août 2022 ici contesté a fait l'objet d'une modification en cours de réalisation, puisque le radier situé sur la parcelle jjj RF a été abaissé de 20 cm par rapport au permis de construire octroyé. Considérant qu'il s'agissait d'une modification secondaire, il a requis des constructeurs la production de nouveaux plans officiels, mis à jour et dûment signés. 6. Les recourants font en outre valoir que les règles sur les distances aux limites de fonds ne sont pas respectées. Ils soutiennent en effet que, l'article jjj RF étant grevé d'une servitude en zone inconstructible, les intimés ne pouvaient pas convenir de déroger aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds sans l'accord du titulaire de la servitude. Selon l'art. 133 al. 1 LATeC, les propriétaires peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds. En l'occurrence, les intimés ont produit une convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds, signée par les propriétaires des articles mmm et par eux-mêmes. Cette dérogation, signée par les propriétaires, est parfaitement valable sous l'angle du droit public des constructions. La construction litigieuse échappe donc à la critique également du point de vue de la distance à la limite de fonds. Le fait que la commune n'ait pas signé la convention alors qu'elle est titulaire de la servitude "câbles et conduites de toute nature, dans les zones non constructibles" grevant l'article jjj RF n'est pas relevant sous l'angle du droit public des constructions. Par ailleurs, même si la commune n'a pas formellement signé la convention en question, elle a rendu un préavis favorable avec conditions pour le projet litigieux, signifiant ainsi implicitement son accord à la dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds. Dans ces circonstances, point n'est besoin d'examiner si le projet est ou non souterrain ou partiellement souterrain. 7. Enfin, les recourants invoquent une violation des règles sur les places de stationnement ainsi que de

l'art. 148 LATeC. Ils soulignent que le projet litigieux prévoit la création d'un garage pour deux voitures et admettent que ce nombre de places est conforme à la norme VSS 640 281 à laquelle se

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 réfère le règlement communal d'urbanisme (RCU). Cela étant, ils critiquent la surface totale de ce garage, qui correspondrait au double de la surface calculée conformément à la norme VSS 40 291. Ils en déduisent que le nombre de voitures pouvant trouver place dans le garage projeté, en l'occurrence quatre, déroge au système légal et qu'une demande de dérogation au sens de l'art. 148 LATeC aurait dû être déposée. En l'occurrence, suite à un premier préavis négatif du SMO, les recourants ont produit un justificatif de stationnement et de nouveaux plans. Il en ressort que, pour une surface habitable de 152 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement autorisé est de deux. Le SMO a préavisé favorablement le projet, confirmant ainsi le nombre de deux places de stationnement intérieures prévues dans le garage projeté, ce que les recourants ne contestent pas. Seule est critiquée la dimension du garage, qui permettrait selon eux de contenir jusqu'à quatre voitures. Or, si la norme VSS 40 291 intitulée "Stationnement, Disposition et géométrie des installations de stationnement pour voitures de tourisme et motocycles" contient certes des règles s'agissant des dimensions minimales des cases de stationnement, il n'existe en revanche aucune règle impérative imposant une longueur et une largeur maximales pour une place de stationnement. Dans ses observations sur le recours, la lieutenant de préfet expose la pratique du SMO en la matière. Elle explique en effet que ce dernier examine au cas par cas les différents projets et qu'il intervient lorsqu'un abus manifeste au niveau des dimensions se présente en demandant la modification du projet. Elle relève que, dans le cas présent, le service spécialisé a estimé que le stationnement d'une troisième voiture dans le garage prévu n'était pas envisageable compte tenu de la place à disposition. Il appert du plan du sous-sol daté du 9 mai 2022 que le garage a une surface de 58.2 m<sup>2</sup>, soit 6.06 m x 9.60 m. Si une telle surface est certes confortable pour accueillir deux véhicules, elle ne saurait en revanche apparaître comme étant manifestement disproportionnée. En outre, la surface du garage peut être utilisée à d'autres fins, notamment comme du rangement. Partant, le permis de construire litigieux ne pouvait pas être refusé pour ce motif. Pour le reste, celui-là fixe le nombre de places de stationnement autorisées, ce qui permettra également cas échéant d'examiner une éventuelle utilisation abusive dans le futur. Par ailleurs, il est rappelé que les préavis font partie intégrante du permis de construire et que la commune a exigé que l'accès au garage existant soit supprimé et végétalisé, empêchant le parcage dans ce secteur. 8. Il résulte de ce qui précède que, mal fondés, les recours 602 2022 201 et 602 2022 205 doivent être rejetés. 9. 9.1. Il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ceux-ci sont 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). 9.2. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les intimés ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif, 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

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les

photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). Les listes de frais produites par le mandataire des intimés ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne le tarif horaire et les débours, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 3'231.- (honoraires et débours: CHF 3'000.-; TVA 7.7%: CHF 231.-), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge des recourants, à raison de CHF 1'615.50 chacun, lesquels s'acquitteront de leur part directement auprès du mandataire des intimés (art. 137, 140 et 141 CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Les procédures 602 2022 201 et 602 2022 205 sont jointes. II. Les recours 602 2022 201 et 602 2022 205 sont rejetés. III. a) Les frais de la procédure 602 2022 201, par CHF 1'250.-, sont mis solidairement à la charge de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. b) Les frais de la procédure 602 2022 205, par CHF 1'250.-, sont mis solidairement à la charge de C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. IV. a) Un montant de CHF 1'615.50 (y compris CHF 115.50 de TVA), à verser à Me Petersen à titre d'indemnité de partie, est mis solidairement à la charge de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (procédure 602 2022 201). b) Un montant de CHF 1'615.50 (y compris CHF 115.50 de TVA), à verser à Me Petersen à titre d'indemnité de partie, est mis solidairement à la charge de C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ (procédure 602 2022 205). V. Notification. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

### **E. 30**

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et des indemnités 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 17 mai 2023/jfr/vth Le Président La Greffière-rapporteure

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