

# FR\_GERICHTE 602 2023 128 vom 17. Juni 2024

FR Kantonsgericht, 2024-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2023\\_128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_128)

FR: FR\_GERICHTE 602 2023 128 du 17 juin 2024

IT: FR\_GERICHTE 602 2023 128 del 17 giugno 2024

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 17

juillet 2023, le SEJ a également émis un préavis favorable. C. Par décisions du 15 septembre 2023, le Préfet a rejeté les oppositions dans la mesure de leur recevabilité et octroyé à la commune le permis de construire requis. D. Par mémoire du 18 octobre 2023, A.\_\_\_\_\_ SA recourt contre ces décisions auprès de l'autorité de céans en demandant leur annulation. En substance, elle conclut, à titre principal, à ce que la commune soit astreinte à soumettre un nouveau projet de construction à l'enquête publique n'affectant pas les servitudes d'usage des places de parc se trouvant sur les parcelles kkk (jjj et rrr

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 RF) et sss AE (ttt RF); à titre subsidiaire, à ce que la commune soit astreinte à modifier le projet de construction par la pose de panneaux et l'octroi de servitude d'usage exclusif de places de parc, ainsi qu'à titre plus subsidiaire, au renvoi de la cause au Préfet pour nouvelle décision dans le sens des considérants (602 2023 128). Elle demande, à titre préalable, la restitution de l'effet suspensif au recours (602 2023 130) et, à titre de mesures provisionnelles urgentes, la cessation immédiate des travaux et l'interdiction d'accès au chantier via la parcelle sss AE (602 2023 129). E. Par décision du 20 octobre 2023 (602 2023 129), la Juge déléguée à l'instruction a indiqué qu'il n'y avait à ce stade pas lieu d'interdire l'exécution du permis de construire litigieux par mesure provisionnelle urgente, motif pris que les griefs invoqués dans le recours se rapportent essentiellement à des violations alléguées de la loi sur l'expropriation. F. Par envoi du 14 novembre 2023, le Préfet a déclaré n'avoir aucune remarque à formuler sur le recours. Dans ses observations du 23 février 2024, la commune conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. G. 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. 1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 79 à 81 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours est, sur le principe et sous réserve de ce qui suit (cf. consid. 3.2 et 5 ci-dessous), recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 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. Il convient d'emblée de rappeler que, dans son arrêt 602 2022 181 du 30 juin 2023, le TC a statué sur le recours déposé par la recourante contre le permis de construire

pour le bâtiment de la nouvelle école de L. \_\_\_\_\_ et celui de l'AES, ainsi que l'aménagement de 11 places de parc. Dans cet arrêt, il a considéré que l'offre de stationnement prévue par ce projet était conforme aux exigences légales en se référant à l'étude de trafic fournie à l'appui de la demande de permis de construire ainsi qu'aux préavis de la commune et du SMO. Il a en particulier relevé que, selon l'étude de trafic, la réalisation de 11 à 15 cases correspondait au besoin de l'école sans l'extension; en effet, l'étude montrait que l'offre de stationnement totale pour la nouvelle école projetée devait se situer entre 14 et 18 cases, dont 3 à 4 cases nécessaires aux besoins de l'extension qui ne concernait pas la procédure de permis de construire dont il était alors question.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 Non contesté, cet arrêt est entré en force. En l'occurrence, la présente procédure de recours porte uniquement sur le permis de construire pour l'extension du bâtiment de l'AES et, plus précisément, sur le besoin en places de stationnement pour véhicules induit par cette extension. C'est le lieu de constater que la recourante ne peut pas, par le biais du présent recours, remettre en cause l'arrêt 602 2022 181 du 30 juin 2023, lequel est entré en force. Dans la mesure où le recours soulève essentiellement des arguments déjà invoqués dans la procédure 602 2022 181, la motivation de cet arrêt peut largement être reprise.

3. La recourante conteste le projet en alléguant qu'il l'exproprie de sa servitude d'usage partagée sur les places de stationnement destinées à être supprimées. Elle invoque une violation des principes de la légalité, de la proportionnalité et de la bonne foi.

3.1. La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst; RS 101). 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. Dès lors, la requête de la commune doit être examinée à l'aune uniquement du droit public de la construction. Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (art. 135 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATeC; RSF 710.1), 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 al. 2 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 (arrêts TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004).

3.2. La recourante bénéficie d'une servitude d'usage partagée avec la commune sur les places de stationnement des articles kkk (jjj et rrr RF) et sss AE (ttt RF). Elle soutient que le projet tendrait à supprimer les places sur lesquelles elle bénéficie d'une servitude d'usage. La Cour de céans constate, avec la commune et le Préfet, que le projet d'extension de l'AES faisant l'objet du permis de construire litigieux est prévu sur l'article ccc RF (ddd AE) et non sur les articles kkk (jjj et rrr RF) et sss AE (ttt RF) sur lesquels la recourante bénéficie d'un droit d'usage partagé pour des places de stationnement. Ce projet prévoit certes également la création de 4 places de parc ouvertes réparties comme suit: trois sur l'article fff RF (hhh AE) et une pour personnes à mobilité réduite sur l'article jjj RF (kkk AE). Cela étant, si une nouvelle place de parc est

ainsi prévue sur l'article jjj RF (kkk AE), aucune suppression des places de stationnement susmentionnées, objet de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 la servitude d'usage partagée, n'y est envisagée selon les plans actuels, pas plus que sur l'article ttt RF (sss AE). En tout état, les questions relatives au respect des servitudes – de droit privé – relèvent de la compétence du juge civil. Ainsi, la question de savoir si le projet de construction entrave l'usage d'une servitude dont la recourante se prévaut relève exclusivement du droit privé (arrêt TF 1C\_273/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.3; arrêt TC FR 602 2017 88 du 14 novembre 2017). Partant, le grief, pour autant que recevable, est manifestement infondé. 4. La recourante fait par ailleurs valoir que le projet ne répondrait pas aux exigences légales sur le nombre de places de stationnement nécessaires. 4.1. Aux termes de l'art. 62 al. 1 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), toute construction doit disposer de places de stationnement dont le nombre et l'attribution aux usagers et usagères sont fixés par la réglementation communale conformément à l'art. 27. Celui-ci prévoit que la réglementation communale fixe le nombre de places à aménager en fonction du type de constructions et de leur affectation, sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS). L'art. 39 RCU prescrit que chaque propriétaire qui fait bâtir ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain une quantité de places de stationnement calculée sur la base de la norme VSS 640 281 du 1er décembre 2013. La norme VSS 640 281 décrit notamment une démarche simplifiée permettant de calculer l'offre en cases de stationnement pour toutes les affectations au logement (cf. ch. 9.1 à 9.4) ainsi que pour d'autres affectations occasionnant un faible trafic, par exemple pour l'industrie et l'artisanat, pour des entrepôts et dépôts, pour des entreprises de prestations de services ou encore pour des écoles (cf. ch. 10.1 à 10.5). Pour une crèche et un jardin d'enfant, respectivement une école primaire ou secondaire, cette norme prévoit que, par salle de classe, l'offre en case de stationnement doit être d'une case pour le personnel et 0.2 case pour les visiteurs (cf. tableau 1 du ch. 10.1). Le ch. 10.2 distingue différents types de localisation. Parmi eux, le type de localisation D est prévu lorsque la part de la mobilité douce est inférieure à 25% et que la fréquence des transports publics pondérés selon la desserte des habitants se situe entre une et quatre fois par heure. Pour ce type de localisation, l'offre en case de stationnement doit être de 70% minimum et de 90% maximum par rapport aux valeurs spécifiques indicatives (cf. tableau 3 du ch. 10.2 et tableau 1 du ch. 10.1). 4.2. En l'espèce, une étude de trafic établie par U. \_\_\_\_\_ le 2 septembre 2021 a été fournie à l'appui de la demande de permis de construire, soit la même étude que celle produite avec la demande de permis pour la nouvelle école (permis du 3 août 2022). Cette étude montre que, pour la nouvelle école de L. \_\_\_\_\_ et son extension, l'offre de stationnement pour les voitures se base sur les valeurs de la norme précitée et que le type de localisation D (cf. ch. 10.2) a été retenu à cet effet. De ce fait, l'offre de stationnement du projet devrait se situer entre 70% et 90% du besoin de base. Par conséquent, le besoin de base étant évalué à 19.2 cases, l'offre de stationnement totale pour la nouvelle école, l'AES et son extension doit se situer entre 14 et 18 cases, dont 3 à 4 cases nécessaires aux besoins de l'extension qui fait l'objet de la présente procédure de permis de

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 construire. Il ressort par ailleurs de cette étude que les besoins en stationnement des activités de la salle d'appui, de la salle des maîtres, de la salle d'accueil parascolaire et de la salle des sociétés sont mutualisés avec ceux des salles de

classe. Il s'agit en effet des mêmes usagers ou d'usagers dont les besoins en stationnement ne se superposent pas dans le temps. Il est en outre proposé d'ouvrir l'accès au nouveau parking à réaliser en soirée et les week-ends, dès lors que, durant ces périodes, l'usage de ces places est complémentaire avec les besoins des équipements alentours (église, salle de sport, cimetière, restaurant). Enfin, l'étude de trafic prévoit que la réalisation de 11 à 15 cases, correspondant aux besoins de l'école sans son extension, est prévue sur la parcelle l'article ddd AE (article ccc RF) et qu'à terme, les besoins destinés à la réalisation de l'extension seront assurés sur les parkings à usages publics situés à proximité du site (articles sss et vvv AE). Dans son préavis, la commune a souligné que le projet mis à l'enquête répond aux besoins supplémentaires en places de stationnement. Elle précise que les places de stationnement existant sur les articles kkk et sss AE, en usage commun entre W. \_\_\_\_\_ et la commune, ne sont aucunement impactées par le projet d'extension faisant l'objet de la présente procédure. Par ailleurs, le SMO – service spécialisé en la matière – a préavisé favorablement le projet sans remettre en question ni le nombre ni l'emplacement des nouvelles places de stationnement prévues pour les besoins de cette extension et identifiées sur les plans mis à l'enquête.

4.3. Le Préfet a considéré – en se référant aux explications de la commune, à l'étude de trafic du 2 septembre 2021 et au préavis du SMO – que l'offre de places de stationnement prévues pour le projet d'extension faisant l'objet de la demande de permis en question s'avérait conforme aux exigences légales. La Cour de céans ne saurait s'écarter de cette considération. En effet, le projet d'extension porte sur l'agrandissement de l'AES au rez-de-chaussée et la création de deux salles de classe enfantine au premier étage. Contrairement à l'étude de trafic qui envisageait que les places de stationnement inhérentes à l'extension se trouveraient sur les articles sss AE (ttt RF) et vvv RF, le projet prévoit la mise à disposition de trois cases de stationnement supplémentaires sur l'article fff (hhh AE) RF ainsi qu'une case supplémentaire pour personne à mobilité réduite sur l'article jjj (kkk AE) RF aux fins d'accessibilité à la halle polyvalente (soit un total de quinze places de parc, dont deux pour personnes à mobilité réduite, pour l'ensemble du projet de nouvelle école et AES, extension comprise). Ce faisant, il respecte les exigences posées par l'art. 39 RCU et la norme VSS 640 281 (cf. notamment tableau 1 du ch. 10. 1 et tableaux 2 et 3 du ch. 10.2). Ces places se trouvent par ailleurs toutes sur des terrains appartenant à la commune. Les explications de cette dernière ainsi que l'étude de trafic ne prêtent donc pas le flanc à la critique. La recourante ne fait que prétendre laconiquement que "le projet ne répond pas aux exigences légales concernant le nombre de places de parc nécessaires pour un tel projet", sans avancer d'argument démontrant en quoi le nombre de places prévu violerait les exigences légales, ni de motif qui justifierait de s'en écarter. Par ailleurs, le fait que les besoins en places de stationnement propres à l'auberge n'auraient pas été correctement identifiés dans le rapport de U. \_\_\_\_\_ d'avril 2019 – réalisé dans le cadre de la préparation du concours pour la nouvelle école de L. \_\_\_\_\_ – est sans importance en l'espèce. D'une part, comme déjà souligné (cf. consid. 2 ci-dessus), la recourante ne peut pas par le biais du présent recours remettre en cause l'arrêt 602 2022 181 du 30 juin 2023, lequel est entré en force. D'autre part, les besoins de l'auberge en cases de stationnement ne font aucunement l'objet de la présente procédure et ne sont au demeurant pas impactés par celle-ci. Comme l'ont relevé à juste titre le Préfet et la commune, aucune suppression de place de parc n'est prévue sur les parcelles kkk (jjj et rrr RF) et sss AE (article ttt RF) sur lesquelles se trouvent les places de stationnement en usage commun avec la commune. Par ailleurs, il est encore relevé que la commune a indiqué que

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 le stationnement pour l'école actuelle (article hhh AE; fff RF) peut compter sur la mise à disposition de 5 places de stationnement supplémentaires sur le parking de X.\_\_\_\_\_ (article vvv RF). Partant, en tant que le projet ici litigieux est conforme aux exigences légales en ce qui concerne le stationnement des véhicules, le grief doit être rejeté. S'agissant de la proposition de la recourante tendant à la construction d'un parking souterrain, il est rappelé que la possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté appartenant au propriétaire de celui-ci et s'exerçant à sa guise, dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. Dès lors que le projet ici litigieux est conforme aux règles applicables, la constructrice intimée a droit à l'obtention du permis de construire, celui-ci ne pouvant pas être refusé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse aux yeux de la recourante peut entrer en considération (cf. consid. 3.1 ci-dessus). Enfin, la question du stationnement public dans le village sort clairement du cadre du litige et il appartient à la commune de prendre, cas échéant, les mesures adéquates en cas d'un éventuel manque.

5. La recourante avance finalement que le projet engendrerait, par la suppression des places de parc, une expropriation matérielle contraire au droit. En d'autres termes, elle invoque une atteinte à ses intérêts économiques, dans la mesure où le bâtiment dont elle est propriétaire risque d'être touché économiquement par la perte de places de stationnement due au nouveau projet. Cet argument, qui ne relève pas du droit public de la construction et n'a pas à être tranché par la Cour de céans dans le cadre de la présente procédure, est irrecevable (cf. art. 6 al. 1 de la loi fribourgeoise sur l'expropriation du 23 février 1984, RSF 76.1).

6. Pour autant que recevable, le recours (602 2023 128), manifestement mal fondé, est rejeté. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2023 130) devient sans objet.

7. 7.1. Il appartient à la recourante, qui succombe, de supporter les frais de procédure conformément à l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, elle n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

7.2. Selon l'art. 139 CPJA, aucune indemnité de partie n'est allouée aux collectivités publiques visées à l'art. 133 – à savoir la Confédération, l'Etat, les communes et autres personnes morales de droit public ainsi que les particuliers et les institutions privées chargés de tâches de droit public –, sauf dans les cas où leurs intérêts patrimoniaux sont en cause ou que des circonstances particulières ont rendu nécessaire l'appel à des mandataires extérieurs. D'après la jurisprudence, la notion d'intérêts patrimoniaux recouvre les cas où la collectivité publique agit comme un simple particulier ou les cas où sont en cause des intérêts faisant partie de son patrimoine financier, et non pas administratif (arrêt TA FR 4F 1991 34 du 10 avril 1992 consid. 5 in RFJ 1992 199). Aussi, lorsque la décision prise entraîne des conséquences pécuniaires, doit-on admettre que ses intérêts patrimoniaux sont en cause et que, par conséquent, la collectivité publique ne bénéficie ni de l'exonération des frais de procédure prévue par l'art. 133 CPJA ni de celle de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 l'indemnité de partie de l'art. 139 CPJA (arrêts TA FR 1A 93 62 du 23 février 1994 in RFJ 1994 232, 233; 1A 2001 92 du 25 avril 2002 consid. 4). En l'espèce, la Commune de B.\_\_\_\_\_ – requérante du permis de construire litigieux – agit à ce titre comme un simple particulier au sens de l'art. 139 CPJA. De surcroît, de par sa petite taille, elle ne dispose pas d'un service juridique pour défendre elle-même son point de vue pour un projet d'école, plus particulièrement d'extension du bâtiment de l'AES, dont la réalisation dans des délais raisonnables revêt une certaine importance, de sorte qu'il faille admettre que des circonstances particulières justifiaient qu'elle fasse appel aux services d'un mandataire professionnel pour défendre ses intérêts (arrêt TF 1C\_351/2022 du 20 janvier 2023 consid. 2.3; arrêt TC FR 602 2016 61 du 9 mars 2018 consid. 7b). Pour toutes ces

raisons, la commune a donc droit à une indemnité de partie. Le mandataire de la commune a produit sa liste de frais le 14 mai 2024, faisant état d'un total de 20h50 au titre d'honoraires. Dans la mesure cependant où ce dernier représentait déjà la commune dans le cadre de l'affaire 602 2022 181 pour laquelle il avait alors été indemnisé et où les arguments soulevés sont sensiblement les mêmes que dans l'affaire précédente, le nombre d'heures requis à titre d'honoraires apparaît excessif. Dans ces circonstances, il convient de s'écarter de cette liste de frais et d'arrêter l'indemnité de partie à CHF 3'750.- d'honoraires (correspondant à 15h de travail), plus CHF 49.40 de débours et CHF 306.75 de TVA (7.7% pour les opérations effectuées jusqu'au 31 décembre 2023 [1h] et 8.1% pour les opérations dès le 1er janvier 2024 [14h] et les débours), soit un total de CHF 4'106.15. Elle est mise à la charge de la recourante. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 128) est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2023 130), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ SA. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. IV. Un montant de CHF 4'106.15 (y compris CHF 306.75 de TVA), à verser à Me Jean-Michel Brahier à titre d'indemnité de partie, est mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ SA. V. 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 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 CPJA). Fribourg, le 17 juin 2024/mrg Le Président La Greffière-rapporteure

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