

FR_GERICHTE 602 2023 39 vom 5. Februar 2024

FR Kantonsgericht, 2024-02-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_39

FR: FR_GERICHTE 602 2023 39 du 5 février 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2023 39 del 5 febbraio 2024

Regeste

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

Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 602 2023 39 Arrêt du 5 février 2024 IIe Cour administrative Composition Président : Johannes Frölicher Juges : Anne-Sophie Peyraud, Vanessa Thalmann Greffier-stagiaire : Simon Waeber Parties A. _____ et B. _____, recourants, représentés par Me Denis Sulliger, avocat contre PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA VEVEYSE, autorité intimée, C. _____, intimé, représenté par Me Jonas Petersen, avocat

Objet
Aménagement du territoire et constructions – Modification des mensurations – Hauteur – Places de parc – Accès Recours du 21 avril 2023 contre la décision du 8 mars 2023 Tribunal cantonal TC Page 2 de 15 considérant en fait A. Par publication dans la Feuille officielle, C. _____ a mis à l'enquête publique le projet de construire quatre chalets jumelés et quatre couverts sur les parcelles art. ddd, eee, fff et ggg RF du Registre foncier (RF) de la Commune de Châtel-Saint-Denis (Dossier FRIAC n°hhh). Les parcelles concernées se situent en zone de chalets selon le plan d'aménagement local (PAL). Les plans de mise à l'enquête ont été réalisés par le bureau I. _____ SA. Le projet a suscité cinq oppositions, dont celle de A. _____ et B. _____, propriétaires de la parcelle voisine art. jjj RF. Le 15 juin 2022, la commune a préavisé favorablement le projet. L'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB), le Service de la mobilité (SMo), la Commission des dangers naturels (CDN) et le Service des forêts et de la nature (SFN) ont tous émis des préavis défavorables. En date du 2 septembre 2022, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) – se fondant sur les préavis négatifs précités – a considéré que contrairement à l'art. 39 du règlement communal d'urbanisme (RCU), il manquait au dossier la demande préalable en lien avec les dangers naturels ainsi qu'une étude complémentaire concernant la nature du danger et les mesures à mettre en œuvre pour ce projet. Pour le reste, il a confirmé que le projet respectait les dispositions topiques. Les autres services et instances de l'Etat consultés ont émis des préavis favorables, certains assortis de conditions. Le 20 octobre 2022, des documents complémentaires ont été déposés et le SMo a préavisé favorablement le projet le 16 novembre 2022. L'ECAB et la CDN en ont fait de même le 30 novembre 2022, respectivement le 2 décembre 2022. B. Par décision du 8 mars 2023, le Préfet du district de la Veveyse a délivré le permis de construire et rejeté l'opposition formulée par A. _____ et B. _____. C. Par mémoire du 21 avril 2023, les opposants précités interjettent un recours auprès du Tribunal cantonal. Ils concluent – sous suite de frais et dépens – à l'annulation du permis de construire. A l'appui de leurs recours, les voisins soutiennent que, compte tenu du danger de glissement de terrain, le dossier est incomplet faute d'expertise géologique qui confirme clairement la possible réalisation du

projet. En effet, le rapport produit au dossier ne donne que des recommandations indicatives, insuffisantes à leur avis pour octroyer le permis litigieux. En outre, ils soulignent que l'accès aux bâtiments, par une route pentue sans possibilité de croisement, ne satisfait pas aux conditions d'une desserte suffisante, telle qu'exigée par la loi. Ils estiment également que les 8 places de parc ne seraient pas suffisantes pour satisfaire aux besoins des futurs habitants. Finalement, le projet conduit selon eux à des modifications du terrain qui ne peuvent être considérées comme mineures, ce qui viole le règlement applicable et conduit en outre à ce que la hauteur des constructions admise dans ce secteur ne soit pas respectée. Ils demandent que le dossier complet soit versé à la présente procédure et qu'une inspection locale soit ordonnée. Tribunal cantonal TC Page 3 de 15 D.

Par décision du 23 mai 2023 (602 2023 40), le Juge délégué à l'instruction a rejeté la demande tendant à restituer l'effet suspensif au recours, décision confirmée par arrêt de la Cour du 2 août 2023 (602 2023 67). E. Dans ses observations du 7 juin 2023, la commune conclut au rejet du recours. Elle souligne qu'une étude technique est en cours, de sorte que les conditions du permis de construire sont respectées. En ce qui concerne la desserte, elle renvoie aux préavis du SMo et du SFN. Elle déclare que le nombre de places de stationnement respecte la norme applicable. Finalement, elle indique que les modifications du terrain sont admissibles en raison de la pente de ce dernier et ne conduisent pas non plus à ce que la hauteur fixée dans le RCU soit dépassée. Le 14 juin 2023, le Préfet renonce à déposer des observations, renvoyant aux motifs de sa décision et au dossier de la cause. Le 20 juillet 2023, le constructeur intimé a déposé ses observations, concluant au rejet du recours. Il souligne que le projet, situé en zone de danger moyen, se réalisera sur des explorations techniques suffisantes, ce qui est par ailleurs exigé dans les conditions de l'assurance qu'il a conclu à ce sujet. Le constructeur affirme que les études techniques sont parfaitement rassurantes. En outre, renvoyant à la jurisprudence y relative, il soutient que la desserte en véhicule est suffisante et ne va pas conduire à l'apparition de situations dangereuses, notamment en cas de croisement de véhicules. Il soutient en outre que le calcul relatif au nombre de places de parc est correct, que les modifications du terrain sont réalisées en lien avec la topographie de la parcelle et similaires aux constructions existantes. Il ajoute que la hauteur se calcule depuis le terrain naturel et constate qu'elle ne dépasse pas les 8.50 m prévus dans le règlement. Dans leur détermination spontanée du 10 août 2023, les recourants – se référant à des mensurations erronées relatives aux bornes et aux parcelles dans ce secteur – soutiennent que la distance à la limite par rapport à la parcelle art. kkk (recte: lll) RF et l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) posent dorénavant d'autres problèmes. Ils avancent que les bâtiments ont été déplacés afin de respecter la distance aux anciennes limites sans procédure particulière. Le 24 août 2023, le constructeur explique que la taille de la parcelle n'a pas été réduite de sorte que l'IBUS est respecté. Il indique également que la distance à la limite par rapport à la parcelle art. kkk RF ne pose aucun problème dès lors que le projet prévu sur les parcelles art. ddd, eee, fff et ggg RF n'est contigu avec aucune parcelle art. kkk RF. Finalement, le constructeur soutient qu'il est tout à fait normal que les bâtiments aient été déplacés compte tenu du fait que les points limites ont eux aussi subi des déplacements. F. 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 – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois Tribunal cantonal TC Page 4 de 15 du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative

(CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). 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). 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 matière de permis de construire. 2. 2.1. L'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prescrit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 LATEC), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATEC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 22 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). 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. 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 2019 42 du 19 septembre 2019 consid. 2; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; arrêt TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). 2.2. L'art. 94 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) prévoit que le SeCA consulte les services et organes intéressés qui formulent leur préavis dans un délai de trente jours dès réception du dossier. Selon la jurisprudence, les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (arrêts TF 1C_405/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.6; TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; TA FR 1A 2003 61 du 12 septembre 2007). 3. Les recourants soulèvent tout d'abord un grief relatif aux dangers naturels auxquels sont exposées les parcelles art. mmm, ddd, eee, fff et ggg RF. Ils mettent en particulier en doute les conclusions Tribunal cantonal TC Page 5 de 15 du rapport du bureau N._____ SA du 11 octobre 2022 – qui avait été commandé par l'intimé pour s'assurer de la faisabilité des futures constructions. 3.1. Aux termes de l'art. 121 LATEC, aucune construction ou installation ne peut être édiflée sur un terrain exposé à un danger élevé, à moins qu'elle ne soit imposée par sa destination et ne réponde à un intérêt public prépondérant (al. 1). Dans les secteurs de danger moyen, un permis de construire ne peut être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels peut être garantie, notamment par des

mesures de protection et de sécurité (al. 2). Dans les secteurs de danger faible, des mesures particulières peuvent également être exigées selon la nature du projet (al. 3). 3.2. Il ressort des cartes de dangers, consultables sur le portail cartographique du canton de Fribourg (cf. <http://map.geo.fr.ch>), que les parcelles sont touchées par un danger moyen (secteur bleu de glissement de terrain). La carte des instabilités de terrain répertorie une partie des parcelles concernées par le projet litigieux en zone de "glissement potentiel". 3.3. Selon le plan directeur cantonal (PDCant), chapitre "Espace rural et naturel", thème "Dangers naturels" (T310.), les mises en zone sont autorisées, dans les secteurs de danger moyen, lorsque les différents critères suivants sont respectés: le risque est évalué acceptable; il existe un intérêt public prépondérant; et le secteur n'est pas concerné par une aire propice à réserver pour les crues extrêmes. Il y a lieu d'éventuellement exiger des restrictions, en fonction des risques engendrés, par le biais de périmètres à prescriptions particulières. Le PDCant énonce également qu'il revient aux communes d'assurer certaines tâches compte tenu de l'existence de dangers naturels. Celles-ci doivent notamment adapter leurs plans d'aménagement local (PAL) en fonction des cartes de danger, élaborer les analyses requises afin de tenir compte des risques liés aux dangers naturels lors de modifications, de révisions générales de PAL et d'établissement de plans d'aménagement de détail ainsi qu'intégrer les prescriptions relatives à l'affectation des secteurs exposés aux dangers naturels dans le RCU, et ce en fonction du degré de danger. Pour les secteurs de danger moyen, la commune définit une réglementation en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens, si nécessaire par le biais de mesures de protection sur objet et de conception du bâtiment. En l'espèce, la commune a prévu une norme consacrée aux dangers naturels dans la quatrième partie de son RCU "Dispositions applicables à toutes les zones", et plus particulièrement à l'art. 39 RCU. Cette norme contient des mesures générales: "Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse: - doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions - peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires" L'art. 39 RCU réserve également certaines conditions propres au secteur de danger modéré, touchant principalement les "objets sensibles". Finalement, la notice explicative de la carte d'inventaire des terrains instables explique que les zones de glissement potentiel constituent des zones exposées au déclenchement futur possible de glissements de terrain, de coulées boueuses et de glissements spontanés; au moment du relevé de terrain, aucun indice d'une instabilité antérieure n'a été constaté dans ces zones. Elle mentionne Tribunal cantonal TC Page 6 de 15 ensuite des critères permettant de délimiter de telles zones, notamment la présence d'une forte pente et celle d'un glissement de terrain déclaré à proximité dont l'emprise pourrait augmenter. 3.4. En l'espèce, le projet – se situant dans une zone de danger moyen – a été dans un premier temps préavisé défavorablement par l'ECAB, la CDN, le SMo et le SeCA en raison de l'absence d'un rapport de faisabilité démontrant que la sécurité et la stabilité de l'infrastructure et en particulier de son environnement sont garanties sur le long terme. Les chalets projetés ne représentent pas des objets sensibles au sens de l'art. 39 RCU. Le lieu exact où les chalets seront implantés est classé en secteur de glissement de terrain avec un degré de danger moyen (bleu) selon le portail cartographique du canton de Fribourg. La CDN indique notamment, dans son préavis défavorable du 23 août 2022, que le secteur de O._____, où se situe le projet est connu pour ses glissements de terrain actifs, a fait l'objet d'études géologiques et géotechniques. Ces études ont démontré que le site était constructible à condition que des mesures de construction et de sécurité soient prévues et respectées. En application des dispositions

précitées, le dossier a été soumis à la CDN qui a rendu un préavis favorable le 2 décembre 2022 tout en émettant des conditions à l'attention du requérant. Lesdites conditions ont été reprises dans le permis de construire. Celles-ci sont les suivantes: - Les recommandations émises par le bureau N. _____ SA dans son étude préliminaire du 11 octobre 2022 doivent être impérativement mises en œuvre (§ 6.9 Dangers Naturels); - Un suivi géotechnique pour préciser les mesures constructives est nécessaire pour l'étape du projet d'exécution: travaux de terrassement, contrôle du fond de fouille et définition du niveau de fondation, contrôle de mise en place des drains en pied de fondation; - Les mesures relatives à l'exécution des travaux fixées par la-le géologue / géotechnicien/ne feront l'objet d'un rapport transmis à la CDN. Le rapport doit contenir un concept technique (coupe) de fouille et de fondation dimensionné au projet; - Les fondations devront s'appuyer sur des terrains de bonne capacité portante, au-delà des horizons altérés; les risques de tassement différentiel seront maîtrisés; le bâtiment doit pouvoir se comporter comme élément monolithique afin de minimiser les conséquences des mouvements de terrain; - Un drainage sera mis en place au niveau des fondations, les eaux claires (drainages, places, toitures) seront soigneusement récoltées et évacuées; l'eau ne devra pas être infiltrée; - Les excavations et les terrassements seront exécutés de façon à ne pas compromettre la stabilité locale; les fouilles seront réalisées avec un soin particulier (talutage approprié, captage des venues d'eau, protection, soutènement du front de fouille, etc.); - Les conduites devront être en mesure de résister et de ne pas rompre sous la contrainte due aux éventuelles déformations des terrains; - Les aménagements extérieurs seront exécutés avec un soin particulier (fondation, drainage de pied, talutage, compactage par couches, etc.); les effets de surcharge seront évités; - Le bilan de masses sera respecté (déblais / remblais à équilibrer). Tribunal cantonal TC Page 7 de 15 L'ECAB formule également des conditions dans son préavis favorable du 17 novembre 2022, renvoyant aux objectifs de protection pour les dangers naturels figurant dans son règlement sur la prévention (https://www.ecab.ch/wp-content/uploads/2021/02/4.1-Regl_prevention.pdf) et aux normes SIA 261 et SIA 261/1. L'assurance précise que le projet est concerné par le ruissellement de surface dû aux très fortes pluies. Des mesures de protection contre le ruissellement sont absolument nécessaires. Se référant à l'étude des mesures de protection établie par le bureau N. _____ SA du 11 octobre 2022, l'ECAB insiste sur le fait que celles-ci doivent être impérativement respectées. On note encore que l'assurance se réserve le contrôle de l'exécution en fin de réalisation. Sur la base de ces principes, le permis de construire a en l'espèce pu être délivré sous réserve du droit des tiers – en particulier relevant du droit privé – ainsi que de l'observation stricte des plans approuvés et des conditions des préavis communaux et cantonaux (cf. ch. 1 du permis). La Cour ne voit aucun élément, et les recourants n'invoquent aucun grief concret, qui pourrait mettre en doute l'analyse détaillée à laquelle ont procédé les services spécialisés. En effet, les recourants émettent surtout des craintes quant au fait que les explorations sur le terrain en amont du projet n'ont pas été assez détaillées. Or, comme expliqué auparavant, le rapport technique manquant a été versé au dossier et soumis à un examen par les services concernés. Ceux-ci ont ensuite pu rendre des préavis favorables tout en formulant des conditions précises, notamment concernant l'exécution des travaux qui sera étroitement suivie par un bureau spécialisé. Ce dernier imposera des mesures spécifiques – si nécessaire – afin de garantir la sécurité des futures constructions. Dans de telles conditions, on ne saurait refuser le permis de construire en raison des seules craintes des voisins, nullement étayées par des rapports techniques (cf. à ce sujet arrêt TC FR 602 2015 130 du 21 avril 2016 consid. 2). 4. Les recourants font valoir

que le projet de construction ne dispose pas d'un accès suffisant. 4.1. L'art. 22 al. 2 let. b LAT pose la condition que le terrain doit être équipé. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Quant à l'art. 95 LATeC, il prévoit qu'un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation. L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). Il faut aussi que la sécurité des usagers – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêt TF 1C_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1 et les réf. cit.). En outre, son utilisation ne doit pas provoquer de nuisances incompatibles avec les exigences de la loi fédérale Tribunal cantonal TC Page 8 de 15 sur la protection de l'environnement et de ses ordonnances d'exécution (ATF 129 II 238 consid. 2). Un bien-fonds ne peut dès lors pas être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier (arrêt TF 1C_36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1; JOMINI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, art. 19 n. 20 LAT). Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 119 Ib 480 consid. 6a; 116 Ib 159 consid. 6b). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine; 96 I 369 consid. 4). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales. Il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêts TC FR 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012 consid. 3a; TC VD AC.2009.0086 du 2 août 2010, AC.2008.0233 du 6 mai 2009 et AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (JOMINI, art. 19 LAT n.° 23; ZEN-RUFFINEN/GUY- ECABERT, Aménagement du territoire, construction expropriation, 2001, p. 326 s.). L'art. 119 LATeC donne au Conseil d'Etat la compétence d'édicter les dispositions d'exécution des règles de construction (al. 1). Il peut prescrire l'application de directives et de normes des organismes

spécialisés (al. 3). Selon l'art. 52 ReLATeC, les objets soumis à l'obligation de permis sont régis par les dispositions de ce règlement en matière de construction (al. 1). Pour le surplus, il est renvoyé aux normes techniques d'organismes spécialisés tels que (a) la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA); (b) l'Association suisse de normalisation (SNV); (c) l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA); (d) l'Union suisse des professionnels de la route (VSS). Selon l'art. 61 al. 1 ReLATeC, l'accès aux routes publiques ou privées ne doit pas constituer une gêne ou un danger pour la circulation. Les rampes d'accès doivent être conformes aux normes SNV et VSS. Si les normes VSS, en tant qu'expression de la science et de l'expérience des professionnels, peuvent être considérées comme des avis d'experts, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agit pas de règles de droit au sens strict. Lorsque des motifs fondés justifient de s'en écarter, le juge n'est pas lié par lesdites normes. Le renvoi général aux normes professionnelles prévu par l'art. 119 LATeC ne change rien à cette constatation (cf. dans ce sens, art. 27 al. 1 ReLATeC; arrêts TC FR 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012; 603 2012 235 du 24 janvier 2014 consid. 19b).

4.2. En l'espèce, selon le service spécialisé (préavis du SMO du 16 novembre 2022), le trafic généré par le projet de construction – estimé à environ 32 véhicules par jour – n'augmentera pas de manière significative le trafic à cet endroit. Par ailleurs, le SMO confirme que l'accès utilisé est Tribunal cantonal TC Page 9 de 15 spécifiquement conçu pour desservir les trois parcelles. Le service avait déjà admis la conformité du projet relatif à la desserte (préavis du 21 juillet 2022).

4.3. En l'occurrence, l'accès aux parcelles concernées par les véhicules se fait par la Route O._____ en utilisant un chemin d'accès d'environ 50 m, objet d'une servitude de passage, sis sur les parcelles art. ppp et qqq RF. Le SFN a imposé comme condition, dans son préavis défavorable du 11 juillet 2022, l'inscription au RF d'une servitude de passage de 5 m de large avec plan spécial en faveur des art. rrr et sss RF afin de garantir l'accès à la forêt. Cette servitude a été constituée et le SFN a par la suite rendu un préavis favorable. Dans la mesure où l'autorité de police des constructions s'en tient au RF – qui en l'occurrence établit de manière indiscutable l'existence d'une servitude de passage –, on doit constater que l'accès s'appuie sur un titre juridique existant (voir arrêt TC FR 602 2011 74 du 7 décembre 2012 consid. 2). Il y a lieu de constater que le grief formulé par les recourants concernant l'insuffisance de l'accès à l'immeuble au regard des circonstances concrètes du cas d'espèce – soit l'impossibilité de croiser, la difficulté des manœuvres et le trafic engendré par la construction – se fondent essentiellement sur de simples suppositions sans rendre véritablement concret le risque de danger ou de difficulté lié au chemin de servitude. Ainsi, comme l'indique le SMO, l'augmentation de trafic estimée n'est pas de nature à mettre sérieusement en cause la fluidité et la sécurité de ce dernier. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que le tronçon se termine en impasse et qu'il présentera une circulation limitée même après la construction des chalets projetés. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans peut confirmer que l'accès aux chalets est techniquement suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, étant précisé que les conditions émises par le SMO et le SFN font partie intégrante du permis de construire. Partant, le grief des recourants relatif à l'accès doit être rejeté.

5. Les recourants soutiennent que la hauteur de la construction n'est pas conforme à la hauteur maximale acceptée dans ce secteur en ce qui concerne les chalets C et D en raison d'une modification majeure de la topographie des parcelles violant l'art. 58 ReLATeC.

5.1. Par la loi cantonale du 2 septembre 2008 (ROF 2008_095), le canton de Fribourg a adhéré à l'AIHC. L'AIHC définit la hauteur totale comme la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence (ch. 5.1 en lien avec le ch. 1.1 de l'annexe 1). Selon le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC, le

terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. En outre, pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire. Selon le commentaire à l'AIHC (état au 3 septembre 2013), il se justifie de retenir le terrain naturel comme terrain de référence afin de se fonder sur la topographie qui existe depuis longtemps et procède, dans une large mesure, de processus naturels, plutôt que de se fonder sur un terrain façonné par des interventions humaines telles que des excavations ou des remblais (cf. art. 1 n. 2). Lorsque la détermination du terrain naturel est incertaine Tribunal cantonal TC Page 10 de 15 ou contestée, il appartient à l'autorité d'en fixer la configuration par constatation officielle. Généralement, l'autorité procèdera alors à une détermination du terrain naturel sur la base du terrain environnant, pour en déduire autant que faire se peut la configuration que présentait le terrain à l'origine (cf. commentaire à l'AIHC, art. 1 n. 4; Message type, commentaire des définitions de l'annexe, ch. 1.1). Il incombe principalement à la partie qui invoque un certain terrain de le prouver (arrêt TC FR 602 2014 119 du 28 janvier 2015). Le Tribunal de céans a déjà pu confirmer que l'autorité peut s'abstenir de prendre en considération – en raison de la sécurité du droit – l'état antérieur d'un terrain pour le calcul de la hauteur totale s'il remonte à plus de 100 ans (arrêt TC FR 602 2014 119 du 28 janvier 2015 consid. 4g). En tout état de cause, il peut se révéler nécessaire pour l'autorité de déterminer, au titre de terrain de référence, une autre configuration que le terrain naturel, et ce notamment pour des motifs liés à l'aménagement du territoire. Une telle détermination doit tenir compte des intérêts publics et privés en présence (ch. 1.1 par. 3 annexe 1 à l'AIHC). 5.2. Aux termes de l'art. 58 ReLATEC, d'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines (al. 1). La réglementation communale peut prévoir des prescriptions particulières (al. 2). Le RCU de la Commune de Châtel-St-Denis ne prévoit pas de prescriptions particulières concernant la modification de la topographie du terrain naturel. 5.3. En l'espèce, la Cour de céans relève que les constructions litigieuses se situent sur un terrain en pente sujet à glissements de terrain et que, selon les plans soumis, les bâtiments projetés s'intègrent de manière uniforme au terrain. Les nouvelles constructions prévues ne perturbent aucunement l'harmonie du tissu bâti dans le quartier, et ce même si l'un des quatre chalets est partiellement enterré, impliquant des mesures de constructions supplémentaires. Au surplus, comme le démontrent les plans produits, le terrain naturel se poursuit de part et d'autre du projet sans grande variation et le SeCA a confirmé la conformité des plans avec les différentes dispositions légales en vigueur. D'ailleurs, aucun élément au dossier n'est propre à mettre en doute cette appréciation du service spécialisé. Il y a également lieu de relever que si des terrains à forte déclivité sont rendus constructibles par le planificateur local, cela implique par nature que des modifications de terrain sont inévitables et on ne saurait – comme le font les recourants – d'une manière générale en déduire que cela consiste en une violation de l'art. 58 ReLATEC (arrêts TC FR 602 2021 81 du 26 août 2022 consid. 7; 602 2021 16 du 17 mai 2021 consid. 5.2). Sur la base des plans produits, on ne peut en aucun cas en conclure que les modifications du terrain sont disproportionnées, notamment au vu de la pente présente à cet endroit. La construction des murs de soutènement d'environ 3 m ajoute une sécurité supplémentaire et n'engendre pas de modifications démesurées du terrain dans le présent contexte. 5.4. Le RCU de la Commune de Châtel-St-Denis prévoit, à son art. 12

relatif aux prescriptions concernant la zone de chalets, une hauteur maximale de 8.5 m pour les chalets individuels et les chalets individuels groupés. En l'occurrence, les plans figurant dans la demande de permis de construire prévoient une hauteur de 8.5 m pour les chalets C et D (cf. plan de façade sud-ouest des chalets C et D du 7 juin 2022). La hauteur indiquée sur les plans respecte les conditions de l'AIHC puisqu'elle utilise comme base de calcul le terrain naturel à titre de terrain de référence ainsi que le point le plus haut de la charpente du toit. Le terrain naturel était parfaitement déterminable. Il ne se justifie ainsi pas de s'en écarter. Tribunal cantonal TC Page 11 de 15 L'argumentation des recourants n'est ainsi pas soutenable. Les modifications de la topographie, qu'elles soient drastiques ou mineures, ne permettent pas de s'écarter du principe selon lequel il y a lieu de prendre en compte le terrain naturel dans le calcul de la hauteur. Par conséquent, les griefs concernant la modification de la topographie et le non-respect de la hauteur doivent être rejetés. 6. Les recourants font par ailleurs valoir que le projet ne répondrait pas aux exigences légales quant au nombre de places de stationnement nécessaires pour un tel projet. 6.1. Aux termes de l'art. 62 al. 1 ReLATeC, 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. L'art. 27 al. 1 ReLATeC 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 VSS. La norme VSS 640 281 – remplacée par la norme VSS 40 281 dont le contenu reste inchangé – règle 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). 6.2. En l'occurrence, la commune n'a pas établi de règle dans son RCU qui déroge à la norme VSS 40 281 applicable en matière d'offre en cases de stationnement. Le SMO – service spécialisé en la matière – a d'ailleurs préavisé favorablement le projet sans remettre en question le nombre de nouvelles places de stationnement prévues sur la parcelle accueillant les chalets et pour les besoins de ce dernier. En outre, la norme VSS 40 281 – plus précisément le ch. 9.1 – est très claire dans l'établissement de son calcul d'offre en cases lors d'affectations au logement. La Cour de céans constate que le projet prévoyant 8 cases respecte les exigences posées par la norme VSS 40 281. Les recourants ne font qu'émettre de simples suppositions en prétendant qu'"au vu de la taille des appartements (127m²), ceux-ci seront occupés par des familles et qu'au vu de la situation excentrée de la parcelle, chaque famille disposera de deux voitures, de sorte qu'il n'y a aucune place pour les visiteurs"; ils ne présentent pas d'élément pertinent permettant de mettre en doute la légalité du projet. Par ailleurs, les recourants semblent faire abstraction du fait que le ch. 9.1 précédemment mentionné prend également en compte la surface habitable (1 case de stationnement par 100 m² de SPB) pour définir le besoin en places de stationnement. Partant, le grief est rejeté. 7. Dans leur détermination spontanée du 10 août 2023, les recourants indiquent que le projet approuvé par le Préfet a subi une modification – un déplacement des bâtiments – en raison du renouvellement de la mensuration pour mettre à jour le Registre foncier. Ils estiment, par conséquent, que la distance à la limite par rapport à la parcelle art. kkk (recte: III) RF est, selon eux problématique, tout comme l'indice d'occupation du sol (IOS) suite à la réduction de la taille de la parcelle art. eee RF après correction des mensurations. Ils insistent aussi sur le fait qu'un déplacement du projet a eu lieu afin de respecter la distance aux limites sans procédure particulière. Tribunal cantonal

TC Page 12 de 15 7.1. En effet, suite à la prise en compte des mensurations dans le projet, les bâtiments ont été déplacés de 40 à 60 centimètres compte tenu du fait que les points limites ont subi des déplacements allant également de 40 à 60 centimètres. Deux nouveaux plans de situation datés du 7 juillet et du 21 août 2023 ont ainsi été transmis à l'autorité de céans. Le Service du cadastre et de la géomatique (SCG) relève, dans son courrier du 3 juillet 2023 relatif à la détermination des limites par I. _____ SA – également réalisateur des plans de constructions des chalets litigieux – dans le quartier de O. _____, que "l'abornement possède un poids prépondérant et est présumé donner une exacte représentation des limites tant que la mensuration proprement dite n'est pas terminée et n'a pas été approuvée". Il tient "pour fortement vraisemblable que les écarts constatés sur les points-limites proviennent de l'imprécision de la digitalisation et de la numérisation ainsi que des éléments qui ont servi de base au calcul des coordonnées des points- limites actuellement enregistrés dans la base de données de la mensuration officielle". 7.2. Selon l'art. 140 al. 1, 1ère phrase, LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique afin que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt TF 1C_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; cf. art. 25 LAT). Aux termes de l'art. 97 ReLATeC, lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire (pour le droit bernois similaire: ZAUGG/LUDWIG, in Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 5ème éd. 2020, art. 32-32d n. 12 ss). Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne conduise systématiquement à la reprise ab ovo de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (arrêt TF 1C_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2). L'existence d'un nouveau projet – et pas uniquement d'une modification de moindre importance – doit être admise lorsque la modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, art. 32-32d n. 12a ss et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2016 24 du 28 septembre 2016; 602 2015 123 du 23 mars 2016; 602 2019 57 du 22 mai 2020). En l'espèce, les modifications des plans résultant du déplacement des limites parcellaires doivent à l'évidence être considérées comme étant de moindre importance compte tenu du déplacement minime du projet. Il y a en effet lieu de constater que les éléments fondamentaux du projet demeurent. Ainsi, une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire, contrairement à ce que semblent soutenir les recourants. Il reste cependant à analyser si le déplacement du projet provoque l'irrespect de certaines conditions nécessaires à l'octroi du permis de construire selon les griefs invoqués par les recourants. Tribunal cantonal TC Page 13 de 15 7.3. L'art. 130 al. 1 LATeC prévoit que l'utilisation admissible

des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte. Selon le ch. 8.4 de l'annexe de l'AIHC, l'indice d'occupation du sol (IOS) correspond au rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd). Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade. Aux termes de l'art. 12 RCU, qui traite de la zone de chalets, l'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40. En l'espèce, la surface du terrain déterminante est, selon le plan de situation du 21 août 2023, de 1'513 m². La surface déterminante de la construction reste inchangée (410.2 m²) puisque les plans du projet ne subissent aucune modification technique. Ainsi, lorsque l'on procède au calcul de l'IOS selon l'AIHC, on obtient un IOS de 0.27 respectant ainsi manifestement la norme du RCU y relative. 7.4. En outre, d'après le calcul de la hauteur (cf. consid. 5) et au vu de la linéarité du terrain naturel (TN) présenté dans les plans, le déplacement de la construction n'aura aucun d'impact sur le respect de la hauteur. 7.5. La situation est différente concernant le respect des distances aux limites. Certes, l'ancien plan du projet fourni lors de la mise à l'enquête respectait parfaitement les distances aux limites. Or, seuls deux nouveaux plans de situation datés du 7 juillet et du 21 août 2023 ont été transmis à l'autorité de céans. Il y a lieu de constater que, conformément à ces plans produits après le déplacement du projet, le respect des distances aux limites, notamment avec la parcelle art. III RF, ne peut manifestement pas être confirmé par la Cour de céans, tant pour la distance aux limites que pour la distance à la forêt. En effet, les plans fournis par l'intimé ne comprennent aucune côte ni délimitation des limites à respecter. Ainsi, il est impossible de calculer précisément les distances à respecter avec les parcelles voisines et la forêt et ainsi d'affirmer que le déplacement du projet n'a aucun impact sur ces aspects. Partant, il est impossible pour la Cour de se prononcer sur le grief de la distance aux limites des parcelles à l'aide des plans lacunaires et imprécis qu'elle a à sa disposition. Les conditions auxquelles le permis de construire a été octroyé ne sont potentiellement plus respectées. Il convient dès lors d'annuler la décision du Préfet et de lui renvoyer l'affaire afin que de nouveaux plans lui soient produits. Il y a également lieu de tenir compte des considérants développés ci-dessus dans la procédure d'octroi du nouveau permis de construire. 8. Les recourants requièrent également la tenue d'une inspection locale. 8.1. En vertu de l'art. 45 CPJA, l'autorité procède d'office aux investigations nécessaires pour établir les faits pertinents, sans être limitée par les allégués et les offres de preuves des parties (al. 1). Elle apprécie les allégués des parties et les preuves selon sa libre conviction (al. 2). L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 59 al. 2 CPJA); La procédure devant le Tribunal cantonal étant régie par la maxime inquisitoire, la Cour de céans doit tenir compte Tribunal cantonal TC Page 14 de 15 de tous les faits pertinents connus au moment de sa décision, y compris ceux qui sont survenus après la notification du prononcé attaqué (BOVAY, Procédure administrative, 2ème éd. 2015, p. 222; dans le même sens cf. CAMPRUBI, in Kommentar zum VwVG, art. 62 n. 9 et arrêt TF 2C_221/2014 du 14 janvier 2015 consid. 5.3 s'agissant de la PA). 8.2. La jurisprudence admet que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 124 I 208 consid. 4a). La Cour de céans considère qu'une inspection locale est inutile dans le cas d'espèce, dès lors que les

pièces versées au dossier – en particulier les plans, le rapport géologique ainsi que les préavis des services spécialisés – permettent parfaitement de comprendre les travaux envisagés ainsi que la situation des chalets et de traiter les différents griefs invoqués. 9. Bien fondé, le recours (602 2023 39) doit être admis. Partant, les décisions d’octroi du permis et d’opposition du Préfet du 8 mars 2023 sont annulées. 10. Vu l’issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis à la charge de l’intimé qui n’a pas produit en procédure les plans nécessaires. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d’un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie. La liste de frais produite par leur mandataire ne correspondant pas au tarif applicable notamment en ce qui concerne le tarif horaire (cf. art. 8 du tarif), l’indemnité de partie est arrêtée à CHF 3’650.- (honoraires et débours: CHF 3368.95; TVA 7.7%: CHF 281.05), conformément à l’art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge de l’intimé. (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 15 de 15 la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 39) est admis au sens des considérants. Partant, les décisions d’octroi du permis et d’opposition rendues le 8 mars 2023 par le Préfet du district de la Veveyse sont annulées. II. Les frais de procédure, d’un montant de CHF 2’500.-, sont mis à la charge de l’intimé. III. L’avance de frais de CHF 2’500.- versée par les recourants leur est restituée. IV. Un montant de CHF 3’650.- (dont CHF 281.05 au titre de la TVA) est alloué aux recourants à titre d’indemnité de partie, à verser à Me Denis Sulliger, à la charge de l’intimé. V. Notification. Le présent arrêt peut faire l’objet d’un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l’indemnité de partie peut, dans le même délai, faire l’objet d’une réclamation auprès de l’autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 5 février 2024/jfr/swa Le Président Le Greffier-stagiaire

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