

FR_GERICHTE 602 2025 76 vom 28. November 2025

FR Kantonsgericht, 2025-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_76

FR: FR_GERICHTE 602 2025 76 du 28 novembre 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2025 76 del 28 novembre 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 4

Le bâtiment n° 3 du projet est implanté à une distance variant de 5.10 m à 4.96 m à la limite de propriété de l'art. jji RF. La recourante en déduit que le bâtiment n° 3 ne respecterait pas l'art. 132 LATeC relatif aux distances aux limites, et qu'il violerait ainsi la distance minimale au fonds voisin.

E. 4.1

Selon l'art. 132 al. 1 LATeC, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres. L'art. 134 LATeC réserve, à son al. 1, les prescriptions sur les distances découlant de la législation spéciale et prévoit, à son al. 2, que les distances minimales à respecter entre les constructions, notamment par rapport aux limites de fonds, peuvent également être réglées dans un plan

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail au moyen d'alignements. Les alignements ont la priorité sur toutes les autres prescriptions sur les distances. Les alignements obligatoires prescrivent l'édification des constructions sur l'alignement. Aux termes de l'art. 62 LATeC, les plans d'aménagement de détail règlent la constructibilité de secteurs du territoire communal pour compléter ou affiner le régime de construction de base prévu par le plan d'affectation des zones et sa réglementation. Un PAD a en particulier pour but de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations communes et des équipements adaptés et suffisants ainsi que d'assurer une meilleure insertion dans le site (art. 64 al. 1 LATeC). L'art. 65 al. 1 LATeC précise que le PAD contient en particulier des prescriptions sur l'ordre des constructions, l'équipement et les aménagements extérieurs dans le périmètre défini. Selon l'art. 65 al. 2 LATeC, il peut comprendre des dérogations aux prescriptions applicables à la zone concernée. Ces dérogations, qui ne doivent pas léser des intérêts prépondérants de tiers, peuvent porter sur la répartition de la densité (let. a), l'implantation, la dimension des bâtiments et leur caractère architectural (let. b), et le nombre de places de parc (let. c).

E. 4.2

Contrairement à ce que soutient la recourante, la Cour retient que les distances aux limites de fonds applicables aux périmètres C1 à C5 sont régies par le PAD "G. _____" et non par l'art. 132 LATeC. Le PAD comporte en effet des prescriptions dérogatoires claires en la

matière. D'abord, l'art. 32 let. f du règlement communal d'urbanisme (RCU) prévoit expressément que "la distance minimale d'un bâtiment à la limite est définie par les PAD, à défaut de définition de périmètres d'implantation". Il ressort de ce texte que le planificateur communal a entendu confier précisément aux PAD la compétence de régler les distances aux fonds voisins, que ce soit au moyen de distances spécifiques ou, comme en l'espèce, au moyen d'aires d'implantation. Ensuite, l'art. 17 al. 1 du règlement du PAD impose plus particulièrement que les bâtiments soient implantés à l'intérieur des aires de construction définies sur les plans. Le rapport explicatif du PAD du 31 janvier 2014 confirme d'ailleurs sans ambiguïté, s'agissant des secteurs C1 à C5, que "les prescriptions relatives aux distances aux limites sont remplacées par des aires de construction" (ch. 2.1.3). Il s'agit donc de prescriptions spécialement conçues en dérogation aux règles générales de distance prévues par la LATeC ainsi que la loi l'autorise. Cette intention ressort encore de la comparaison des art. 11 et 12 du règlement du PAD. Pour les secteurs A1 à A5, l'art. 11 al. 2 précise que l'emplacement et la géométrie des aires d'implantation sont uniquement indicatifs. En revanche, une telle réserve fait défaut pour les secteurs C1 à C5, ce qui signifie que, pour ces secteurs, les aires d'implantation sont contraignantes et doivent être respectées strictement. Il convient encore d'ajouter que, lorsque le RCU et le PAD prévoient que des aires d'implantation contraignantes remplacent les distances aux limites prévues à l'art. 132 LATeC, il est dépourvu de sens d'appliquer cumulativement les règles générales de la LATeC, telle que la distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. L'institution même d'aires d'implantation pour régler les distances implique que la constructibilité à l'intérieur de ces aires est admise jusqu'à la hauteur maximale autorisée par le PAD, sans qu'une distance légale supplémentaire ne vienne s'y ajouter. Dans ce régime, la distance aux limites est intégralement régie par le périmètre de l'aire d'implantation et ce, même lorsqu'une pluralité de configurations constructives serait théoriquement envisageable à

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 l'intérieur de celle-ci. Cela vaut d'autant plus que le RCU prévoit en sus que l'IOS est régi par les aires d'implantation. Au demeurant, l'application directe de l'art. 132 LATeC – en tenant compte d'une hauteur maximale de 13 m ou de 16 m suivant les secteurs – conduirait à imposer des distances aux limites telles qu'elles réduiraient l'espace constructible à l'intérieur des aires définies et l'IOS. Une telle conséquence, manifestement contraire à la logique urbanistique propre aux secteurs C1 à C5, confirme que le législateur communal n'a pas entendu soumettre ces derniers à l'art. 132 LATeC. Comme le relève à juste titre l'intimée, l'implantation des bâtiments déjà réalisés dans le secteur C illustre d'ailleurs clairement cette interprétation, laquelle correspond tant à l'art. 32 RCU qu'aux préavis concordants de la commune et du SeCA. La Cour relève en outre que la limite séparant les art. ddd et jjj RF n'a pas été modifiée par la division parcellaire du 5 juillet 2021, de sorte que la recourante ne saurait en tirer aucun argument utile en lien avec l'application des distances aux limites. Partant, en prescrivant de manière contraignante les aires d'implantation et la hauteur admissible pour le secteur C, le PAD "G. _____" exclut l'application de la distance légale prévue à l'art. 132 LATeC. Dans ces conditions, la jurisprudence cantonale invoquée par la recourante ne lui est d'aucun secours, le PAD contenant des prescriptions dérogatoires claires et exhaustives. Le grief doit dès lors être rejeté.

E. 4.3

Le bâtiment no 3 se situe dans le secteur C5 et intégralement à l'intérieur des aires de construction définies par le PAD, ce que la recourante ne conteste pas. Le projet respecte ainsi les prescriptions impératives du PAD, lequel a été dûment approuvé par l'autorité cantonale. À ce stade, la recourante ne peut plus remettre en cause, par le biais d'un recours contre le permis de construire, la conformité du PAD lui-même, ni les choix urbanistiques qui en découlent, quand bien même elle soutient que la distance au fonds voisin porterait atteinte à son intimité. Il s'ensuit que le grief tiré de la violation des distances aux limites est manifestement infondé.

E. 5

La recourante soutient encore que la Préfecture ne se serait pas prononcée sur ses critiques relatives au calcul de l'IOS et de l'IBUS, et que sa décision violerait à cet égard son droit d'être entendue.

E. 5.1

La Cour relève toutefois que la recourante n'expose pas en quoi consisterait concrètement l'erreur de calcul, ni en quoi le projet serait contraire aux dispositions réglementaires applicables. On peut à cet égard se contenter de rappeler le contenu du préavis du SeCA du 19 novembre 2024, qui expose de manière détaillée que le projet respecte les indices réglementaires applicables à la zone concernée. Le SeCA a notamment vérifié la prise en compte des surfaces déterminantes, les volumes bâtis et le mode de calcul prévu par le RCU et par le PAD, et a conclu expressément à la conformité du projet.

E. 5.2

S'agissant de l'IBUS, le SeCA a exposé dans son préavis que le projet pouvait bénéficier du bonus énergétique de 10 % prévu à l'art. 80 al. 6 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11),

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 bonus qui a été expressément validé par le SdE. En tenant compte de cette bonification, le projet respecte ainsi l'IBUS maximal applicable, conformément à l'art. 82 RCU en révision. Le SeCA a encore précisé que la surface de terrain déterminante retenue pour le calcul des indices avait été établie conformément au point 8.1 de l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). Sur cette base, le SeCA a conclu que le grief soulevé par la recourante était infondé. La Cour ne voit aucun élément au dossier susceptible de remettre en cause cette conclusion.

E. 5.3

Concernant le respect de l'art. 75 RCU relatif à l'IOS, le SeCA a rappelé que le projet respecte pleinement l'art. 17 du règlement du PAD, lequel impose l'implantation des bâtiments à l'intérieur des aires de construction définies. Le service souligne qu'au stade de la planification du PAD, il avait été expressément prévu que l'IOS applicable aux secteurs concernés serait déterminé par le PAD lui-même, conformément à l'art. 32 let. f RCU, dès lors qu'il existe des périmètres d'implantation contraignants. Dans cette configuration, l'IOS n'est pas calculé selon les règles générales du RCU ou de la LATEC, mais découle directement du gabarit constructible délimité par les aires d'implantation fixées par le PAD. Dès lors que le projet se conforme strictement à ces aires, il respecte les exigences du PAD, lequel prime les règles générales du RCU en matière d'IOS.

E. 5.4

Le Préfet, se fondant sur les préavis du SeCA, a retenu que le projet était conforme aux dispositions applicables. Quand bien même il faudrait, par impossible, suivre la recourante lorsqu'elle affirme que la motivation de la décision préfectorale serait insuffisante, une telle lacune ne saurait conduire à l'annulation de la décision pour un motif purement formel. En effet, un renvoi à l'autorité inférieure ne constituerait qu'une formalité vide de sens, dès lors que les éléments déterminants ressortent clairement du dossier, en particulier des préavis détaillés auxquels le Préfet s'est référé. Prolonger inutilement la procédure en exigeant une nouvelle motivation serait contraire à l'intérêt de la recourante elle-même à obtenir une décision dans un délai raisonnable, conformément à la jurisprudence (cf. ATF 137 I 195 consid. 2). Cette appréciation vaut tant pour les griefs relatifs au calcul de l'IOS et de l'IBUS que pour ceux portant sur les distances aux limites. Dès lors, le moyen tiré d'une prétendue violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

E. 6

Finally, la Cour constate, à l'instar du Préfet, que le dossier contient une attestation du géomètre mandaté confirmant le niveau du terrain naturel servant de référence au calcul des hauteurs. La recourante ne fournit aucun élément susceptible de remettre en cause les données constatées par le géomètre. Elle ne motive en particulier pas pour quelles raisons celle-ci serait erronée, ni n'explique en quoi la hauteur du bâtiment n° 3 ne respecterait pas les prescriptions applicables. Au contraire, elle reconnaît elle-même, ce qui ressort également des plans déposés, que ce bâtiment présente une hauteur de 12.80 m, ce qui demeure largement inférieur à la hauteur maximale autorisée par la réglementation applicable (terrain naturel + 16 m). Ainsi, en l'absence de tout élément contraire probant, il n'existe aucun motif de remettre en cause la conformité du projet aux prescriptions du PAD en matière de hauteur.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10

E. 7.1

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le recours (602 2025 76) est entièrement mal fondé et doit, par conséquent, être rejeté.

E. 7.2

Au surplus, la Cour s'estime suffisamment renseignée pour statuer en pleine connaissance de cause. Elle ne discerne pas quelles mesures d'instruction supplémentaires seraient susceptibles de modifier les conclusions auxquelles elle est parvenue, ni en quoi elles permettraient d'apporter des éléments de fait nouveaux et déterminants pour l'issue du litige. Partant, procédant à une appréciation anticipée des preuves, il n'y a pas lieu d'ordonner d'autres mesures d'instruction.

E. 7.3

L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2025 78) est devenue sans objet. La cause y relative est, par conséquent, rayée du rôle.

E. 8.1

Les frais de la présente procédure sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 131 CPJA). Ils sont fixés à CHF 2'500.-, conformément aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction

administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ce montant est compensé par l'avance de frais du même montant, versée par la recourante le 5 juin 2025.

E. 8.2

L'intimée, qui obtient gain de cause et a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité de partie à la charge de la recourante (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance d'une partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 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 se fait sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). La liste de frais produite par le mandataire de l'intimée fait état de 13 heures et 5 minutes de travail, durée que la Cour juge raisonnable au vu de la nature et de la complexité de la cause. Calculés au tarif horaire de CHF 250.-, les honoraires s'élèvent ainsi à CHF 3'270.95. À ce montant s'ajoutent des débours à hauteur de CHF 91.-, de sorte que le total hors taxes atteint CHF 3'361.95. Majoré du supplément pour la TVA au taux de 8.1 %, soit CHF 272.30, le montant total de l'indemnité de partie due par la recourante est arrêté à CHF 3'634.25. Cette indemnité devra être versée directement au mandataire de l'intimée. La recourante n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA a contrario). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 la Cour arrête : I. Le recours (602 2025 76) est rejeté. II. La requête d'octroi d'effet suspensif (602 2025 78), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Des frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. IV. Un montant de CHF 3'634.25 (dont CHF 272.30 de TVA au taux de 8.1%) est alloué à l'intimée à titre d'indemnité de partie, à verser à Me André Clerc. Il est mis à la charge de la recourante. 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 un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 28 novembre 2025/jfr Le Président Le Greffier-rapporteur

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