



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

602 2018 91
602 2018 92

Arrêt du 12 octobre 2018

II^e Cour administrative

Composition

Président: Christian Pfammatter
Juges: Johannes Frölicher, Susanne Fankhauser
Greffière-rapporteure: Vanessa Thalmann

Parties

A._____ et B._____, recourants

contre

PRÉFECTURE DU DISTRICT DU LAC, autorité intimée,

C._____, intimé, représenté par Me Jérôme Magnin, avocat

Objet

Aménagement du territoire et constructions – qualité pour faire opposition à un projet de construction

Recours du 23 juillet 2018 contre les décisions du 26 juin 2018

considérant en fait

A. La Commune de D._____ a mis la révision générale de son plan d'aménagement local (PAL) à l'enquête publique le 9 septembre 2016. Le 1^{er} janvier 2017, elle a fusionné avec les Communes de E._____, F._____ et G._____, devenant la nouvelle Commune de E._____.

B. Le 11 septembre 2017, C._____ a déposé une demande de permis de construire pour un immeuble d'habitation sur la parcelle article hhh du Registre foncier (RF) de la Commune de E._____, secteur D._____. Cette parcelle se situe dans la zone centre village à prescriptions spéciales selon le PAL en vigueur.

La demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique.

Le projet a suscité deux oppositions, dont celle de A._____ et B._____, propriétaire et, respectivement, résidents de l'article iii RF.

C. En 2017, la nouvelle Commune fusionnée de E._____ a procédé à une mise à l'enquête complémentaire du PAL pour le secteur de D._____.

D. Le 28 novembre 2017, la commune a rendu un préavis favorable avec conditions pour le projet de construction. Elle a en particulier souligné que celui-ci correspondait aux prescriptions de la zone et qu'il respectait l'ancien et le nouveau PAL.

Le 2 mars 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a préavisé défavorablement le projet. Il a cependant constaté que celui-ci était conforme à l'ancien et au nouveau PAL, de sorte qu'il pouvait donner son accord à un effet anticipé positif des plans. Le 20 mars 2018, ce service a rendu un préavis complémentaire favorable.

E. Par décision du 26 juin 2018, le Préfet du district du Lac a accordé le permis de construire requis, sous réserve du droit des tiers, en particulier relevant du droit privé, et du respect strict des plans et des conditions figurant dans les préavis communaux et cantonaux.

Par décision du même jour, le préfet n'est pas entré en matière sur l'opposition formée par A._____ et B._____. Il a considéré que, vu la distance séparant leur parcelle du projet contesté et l'absence d'éléments invoqués démontrant que celui-ci pourrait avoir un impact sur leur droit de propriété, ces derniers n'étaient pas touchés par le projet de construction.

F. Par mémoire du 23 juillet 2018, A._____ et B._____ ont recouru contre ces décisions préfectorales auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens – au prononcé de l'interdiction immédiate d'exécuter les travaux (602 2018 89), à l'octroi de l'effet suspensif (602 2018 92) et, sur le fond, à l'annulation des décisions attaquées (602 2018 91). S'agissant de leur intérêt à s'opposer au projet litigieux, ils font pour l'essentiel valoir que, si leur parcelle n'est pas attenante au projet litigieux ni située sur la même route, elle se trouve en revanche dans le même quartier. Ils s'étonnent de la décision du préfet alors que celui-ci était entré en matière sur l'opposition qu'ils avaient formée en 2016 contre un projet de construction similaire et situé à une même distance. Ils expliquent que, depuis de nombreuses années, ils s'engagent pour garantir la protection du site du village de D._____ et qu'ils ont partant manifestement un intérêt important à s'opposer au projet litigieux, supérieur à celui de la généralité des habitants de la commune. Ils se réfèrent enfin à des arrêts rendus par le Tribunal cantonal le 28 juin 2018 annulant des permis de construire dans la même zone.

G. Par mesure provisionnelle urgente du 2 août 2018, le Juge délégué à l'instruction a interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif (602 2018 89).

H. La commune s'est déterminée le 30 août 2018.

Dans ses observations du 31 août 2018, le préfet indique maintenir sa décision. Il relève en particulier que les recourants ne démontrent toujours pas dans leur recours en quoi le projet litigieux pourrait avoir un impact sur leur droit de propriété. Il souligne que plusieurs parcelles (quatre au total) ainsi qu'une route séparent les deux propriétés et que le fait que leur propriété fasse également partie du périmètre du site protégé du centre du village comme la construction projetée n'y change rien. En outre, il estime que l'argument selon lequel les recourants luttent depuis de nombreuses années pour la protection de l'image du village confirme justement que ceux-ci tendent à protéger un intérêt général et non personnel.

Dans sa détermination du 3 septembre 2018, l'intimé conclut – sous suite de frais et dépens – au rejet de la requête d'effet suspensif et, sur le fond, au rejet du recours. Il estime que les deux parcelles en cause sont trop éloignées l'une de l'autre pour reconnaître aux recourants la qualité d'opposants. Il soutient que le fait que le préfet ait admis cette qualité dans le cadre d'une autre procédure n'y change rien. Selon lui enfin, les recourants ne prétendent même pas être atteints dans leurs intérêts personnels, mais se posent uniquement en défenseurs du patrimoine et de la culture.

en droit

1.

1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 79 ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1), le présent recours est recevable en vertu 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).

1.2. Selon l'art. 77 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). Par ailleurs, aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

2.

En l'occurrence, le préfet n'est pas entré en matière sur l'opposition des recourants.

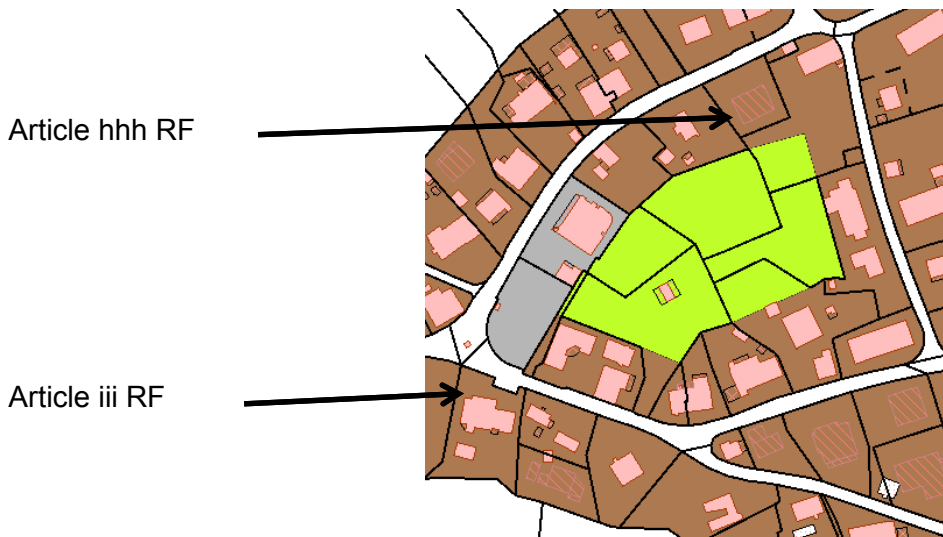
2.1. Selon l'art. 140 al. 3 LATeC, pendant le délai d'enquête d'un projet de construction, toute personne intéressée peut faire opposition par le dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal. L'art. 84 LATeC est applicable par analogie.

Aux termes de l'art. 84 al. 1 LATeC, quiconque est touché par les plans ou leur réglementation et a un intérêt digne de protection à ce qu'ils soient annulés ou modifiés peut faire opposition, par dépôt d'un mémoire motivé, pendant la durée de l'enquête publique.

Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508

consid. 5c). Cette qualité peut être reconnue même en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble du ou des recourants de la construction litigieuse (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b et la jurisprudence citée, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (cf. ATF 125 II 10 consid. 3a; arrêt TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997, *in* RDAF 1997 I p. 242). Le voisin doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; cf. 120 Ib 431 consid. 1). En effet, le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est irrecevable (arrêt TF 1C_503/2008 du 10 février 2009 consid. 3.2).

2.2. En l'espèce, le projet de construction litigieux est prévu sur la parcelle article hhh RF (route J. _____). A. _____ et B. _____ sont propriétaire et, respectivement, résidents de l'article iii RF (route K. _____). Selon l'extrait de plan du guichet cartographique reproduit ci-dessous, la situation se présente comme suit (cf. <https://map.geo.fr.ch>):



Les deux parcelles en question ne sont pas contiguës. Elles sont séparées par la route K. _____ ainsi que par quatre parcelles déjà construites. Les recourants indiquent en outre eux-mêmes que leur parcelle se trouve à une distance de 190 m du projet litigieux. Ainsi donc, il n'y a pas de rapport de voisinage direct ou immédiat entre ces deux parcelles dont l'espace intermédiaire est de plus passablement construit. Les recourants n'établissent pas que la construction projetée sera visible depuis leur habitation et cette constatation ne s'impose pas au regard de l'extrait du plan ci-dessus. Enfin, ils ne prétendent à juste titre pas que la réalisation de la construction projetée les exposerait à des immissions particulières, telles que du bruit. Dans la mesure où leur qualité pour agir ne s'imposait pas à l'évidence du fait de la distance les séparant du projet contesté et de l'absence d'immissions, il appartenait aux recourants de démontrer qu'ils étaient plus particulièrement touchés par ce projet que les autres habitants du village, ce qu'ils n'ont pas fait. En effet, il ressort de leur opposition et ses compléments que leurs arguments portent principalement sur des erreurs de forme de la demande de permis (concernant le

revêtement des places de stationnement et le nombre de pièces des appartements du rez-de-chaussée, le numéro de la rue indiqué et une indication du géomètre), sur la présence de matériaux déposés sur la parcelle, sur l'existence d'une nappe phréatique, sur la protection du secteur classé à l'ISOS, sur les oppositions déposées contre le PAL en raison notamment de la protection du site, sur l'esthétique et l'intégration de la construction projetée et sur la problématique des places de parc. Dans le cadre du présent recours, les recourants font valoir que le préfet devait savoir, de par la presse ou de par des rencontres passées, qu'ils ont un intérêt personnel bien supérieur à la moyenne à contester le projet litigieux. En effet, ils expliquent que, depuis de nombreuses années, ils s'engagent pour la protection du patrimoine et le maintien de leur village, inscrit à l'ISOS. Cela étant, avec une telle argumentation, les recourants méconnaissent que les griefs qui ne protègent que l'intérêt public général à la bonne application du droit ne sont pas admis (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Le fait que les recourants aient œuvré activement dans l'intérêt de la collectivité et qu'ils prennent particulièrement à cœur la sauvegarde du patrimoine communal n'est pas de nature à leur conférer un intérêt particulier ou spécial, au sens de la jurisprudence précitée. Ceux-ci n'indiquent du reste à aucun moment quel avantage pratique ils pourraient retirer de l'annulation ou de la modification des décisions attaquées.

On précise encore que les recourants ne peuvent pas se prévaloir du fait que le préfet leur aurait reconnu la qualité pour contester un autre projet de construction situé – selon eux – à une distance similaire.

Sur le vu de ce qui précède, on doit constater que c'est à juste titre que le préfet a dénié aux recourants la qualité pour s'opposer au projet de construction litigieux. Certes, ceux-ci se réfèrent aux arrêts rendus par le Tribunal cantonal le 28 juin 2018 dans les causes 602 2017 89, 602 2017 130 et 602 2017 136, lesquels ont annulé deux permis de construire délivrés dans la même commune, le même secteur et la même zone. Ces arrêts ont en bref retenu que, dans la mesure où les parcelles destinées à accueillir les projets en question se situaient dans un périmètre protégé ISOS, où le nouveau PAL était contesté précisément sur les mesures de protection, où les services spécialisés ne s'étaient pas encore prononcés sur ce nouveau PAL et où le PAL mis à l'enquête en 2016 avait déjà été modifié par une mise à l'enquête complémentaire en 2017, des permis de construire ne pouvaient pas être octroyés pour des projets de constructions dont l'intégration au site était essentiellement contestée par les voisins directs. Même si on peut regretter que des permis de construire soient délivrés dans un contexte où la protection du site est mise en cause dans le cadre de la révision du PAL et où la mise à l'enquête de celui-ci s'effectue par secteurs du territoire communal et non pas de manière globale pour toute la commune fusionnée (cf. arrêt TC FR 602 2017 35 du 17 juillet 2018), les recourants n'ont pas démontré qu'ils disposaient d'un intérêt digne de protection à l'annulation des décisions ici attaquées, condition essentielle pour pouvoir s'opposer à un permis de construire. Le seul fait de s'être opposés à la planification locale ne leur confère pas le droit de faire valoir des intérêts publics généraux dans le cadre d'une procédure de permis de construire, lesquels pourraient en revanche être invoqués par des associations à but idéal. La situation des recourants se distingue ainsi manifestement de celle à la base des arrêts du Tribunal cantonal auxquels ils se réfèrent, où les permis de construire étaient contestés par des voisins directs.

3.

3.1. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions rendues par le Préfet du district du Lac le 26 juin 2018 confirmées.

3.2. Vu l'issue du recours, les frais de procédure doivent être mis solidairement à la charge des recourants qui succombent, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils 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).

3.3. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, l'intimé a droit à une indemnité de partie. Compte tenu du fait que la problématique de l'espèce était limitée à la question de la recevabilité de l'opposition des recourants, il se justifie de réduire la liste de frais produite le 8 octobre 2018 par le mandataire de l'intimé, étant encore précisé que celle-ci ne correspond pas au tarif applicable en ce qui concerne les débours. L'indemnité de partie est ainsi 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 solidairement mise à la charge des recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire de l'intimé (art. 137, 140 et 141 CPJA).

la Cour arrête:

- I. Le recours est rejeté.
- II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2018 92), devenue sans objet, est rayée du rôle.
- III. Les frais de procédure, fixés à CHF 1'500.-, sont mis solidairement à la charge de A. _____ et B. _____. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée.
- IV. Un montant de CHF 3'231.- (dont CHF 231.- au titre de la TVA) à verser à Me Magnin, à titre d'indemnité de partie, est mis solidairement à la charge de A. _____ et B. _____.
- 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 12 octobre 2018/jfr/vth

Le Président:

La Greffière-rapporteuse: