

# La décision communale

Valentin Bard  
Lieutenant de Préfet de la Glâne

# Programme

1

La décision  
administrative

2

Les règles générales de  
la procédure

3

Les principes essentiels  
du droit administratif

4

Quelques exemples

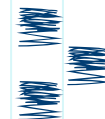


+

+

o

o



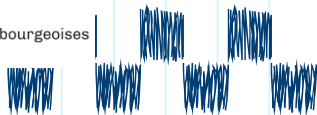
x

x

x

o

o



1

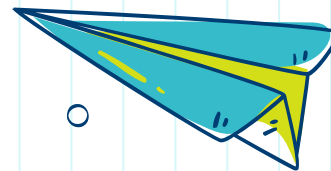
# La décision administrative

+

o



x



o

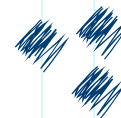
x

+

o



x

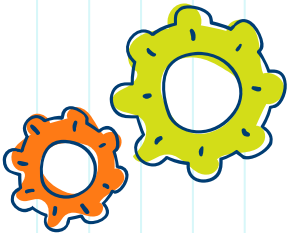


o



o





# Définition

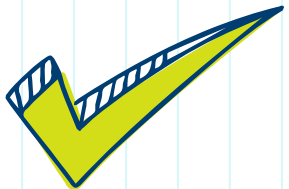
Art. 4 du Code de procédure et de juridiction administrative (CPJA)

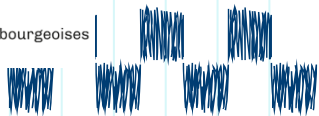
Mesure obligatoire

Acte concret

En application du  
droit public

Déploie des effets  
juridiques





# 2

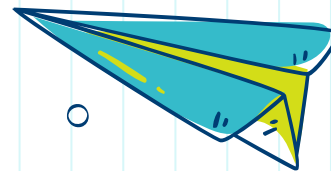
## Les règles générales de la procédure

+

o



x



o

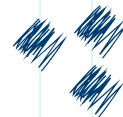
x

+

o



x



o

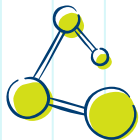


o



# Le contenu de la décision

Art. 66 du Code de procédure et de juridiction administrative (CPJA)



Nom de l'Autorité



Nom des parties



Motivation



Dispositif



Date et signature



Voie de droit

Décision du 3 mars 2023 du Conseil Communal de Romont portant sur la demande de dérogation à la distance à la route communale pour la construction d'un cabanon sur l'art. 1 Registre foncier (RF) déposée par M. Jean Bourqui

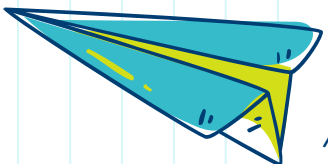
## Considérant

- que Jean-Bourqui a mis à l'enquête publique une demande de permis de construire un cabanon sur l'article 1 RF ;
- que, simultanément, le requérant a mis à l'enquête publique une demande de dérogation aux distances de construction à la route communale conformément aux art. 147 ss LATEC et 145 LMob ;
- que les propriétaires voisins ont été informés par courrier recommandé ;
- qu'il n'y a pas eu d'opposition ;
- qu'en application de l'art. 145 LMob, la Commune peut réduire, par l'octroi d'une dérogation, les espaces et distances minimaux prévus aux articles 135 à 139 LMob, à condition que cela ne soit pas contraire à l'intérêt public et ne cause pas de préjudice aux voisins ;
- que, dans sa séance du 2 mars 2023, le Conseil communal de Romont a décidé d'accorder la dérogation sollicitée au motif que la visibilité et la sécurité routière ne sont pas mises en péril par ce projet ;
- que, après une pesée des intérêts en présence, aucun intérêt public ou privé n'est mis en cause et aucun préjudice aux voisins n'est à déplorer ;
- qu'il incombe à la partie qui provoque une décision administrative de supporter les frais de procédure en application des art. 130 ss CPJA,

## Par ces motifs

décide

1. La dérogation à la distance à la route est octroyée à Jean Bourqui.
2. Il n'est pas perçu de frais de procédure pour la présente décision.
3. La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Préfet de la Glâne, dans un délai de 30 jours à compter de sa notification.



# La notification de la décision

Art. 68 et suivants du Code de procédure et de juridiction administrative (CPJA)



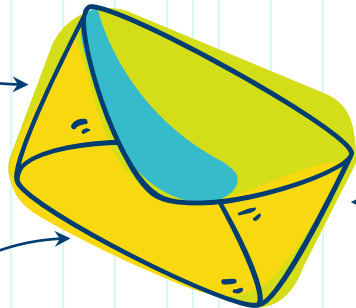
## Par écrit

Art. 34 al. 1 et 68 al. 1 CPJA

## Calcul des délais

Art. 27 et suivants CPJA

> Commencent à courir le lendemain de la communication



## Cas échéant, au représentant

Art. 34 al. 2 CPJA

## Suspension des délais

Art. 30 CPJA



# Quelques autres règles de procédure



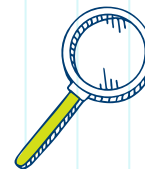
## Récusation

Art. 65 Lco et 25 à 31 ReLCo



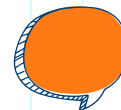
## Etablissement d'office des faits

Art. 45 CPJA



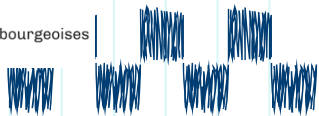
## Procédure écrite

Art. 32 ss CPJA



## Droit d'être entendu

Art. 57 ss CPJA



# 3

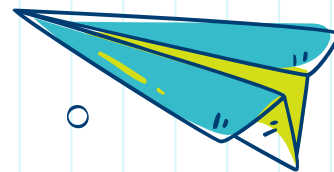
## Les principes essentiels du droit administratif

+

o



o



o

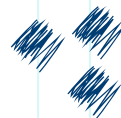
x

+

o



x



o

o





## Intérêt public

Servir l'intérêt général - Art. 8 al. 1 CPJA

## Légalité

Base légale - Art. 8 al. 2 let. a CPJA

## Egalité de traitement

Traiter de manière semblable les situations semblables  
et de manière différente les situations différentes  
Art. 8 al. 2 let. b CPJA

## Proportionnalité

Aptitude – nécessité – adéquation - Art. 8 al. 2 let. c CPJA



**Bonne foi**

Ne pas avoir une attitude contradictoire  
Art. 8 al. 2 let. c CPJA

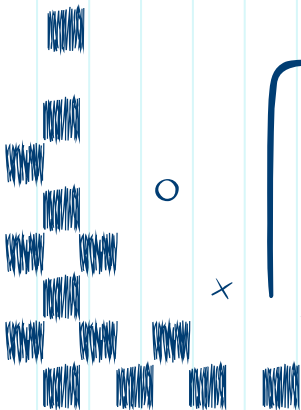
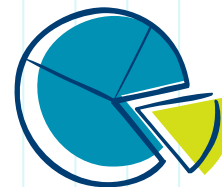


**Interdiction de  
l'arbitraire**

Violation grave d'une règle juridique claire ou  
contradiction choquante du sentiment de  
justice - Art. 8 al. 2 let. e CPJA

**Rendre une décision  
dans un délai  
raisonnable**

Déni de justice  
Art. 8 al. 3 CPJA





## Interdiction du formalisme excessif

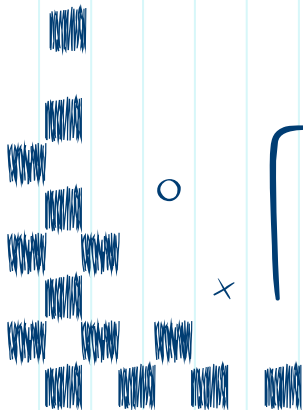
*L'application du droit de fond ne doit pas être rendue excessivement compliquée pour une raison de procédure - Art. 8 al. 3 CPJA*

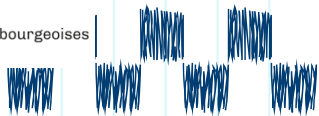
## Pouvoir d'appréciation

Si elle existe, exercice objectif et raisonnable - Art. 9 CPJA

## Application du droit d'office

Pas lié par l'argumentation juridique des parties  
Art. 10 CPJA





# 4

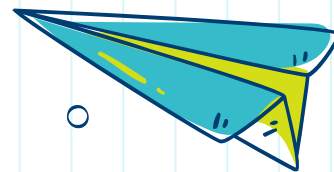
## Quelques exemples

+

o



o



o

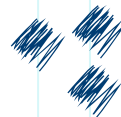


ETAT DE FRIBOURG X  
STAAT FREIBURG

x

+

o



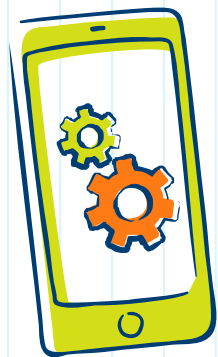
x

o

o



# 1<sup>er</sup> cas



- Demande de permis en procédure simplifiée pour la construction d'un couvert pour 2 voitures.
- La largeur du couvert ne respecte pas la norme VSS. Le SMO a rendu un préavis défavorable.
- On parle de 15 cm pour respecter la norme → décision commune = délivrer le permis



Permis de construire No xxx

Le Conseil communal autorise

**Monsieur Roger Federer** Rue du gagnant 10, 1000 Tennis  
A construire un couvert pour deux voitures

sur la parcelle désignée comme suit au cadastre de la commune :

Plan folio : 28      Parcelle 1523      Lieu dit : Rue du gagnant 10

Aux conditions suivantes :

1. A titre définitif, sous réserve du droit des tiers et des dispositions d'ordre public et de l'observation stricte par le requérant des plans, des conditions des préavis cantonaux.
2. Dans son préavis défavorable, le S.Mo relève que la norme VSS 40 291 concernant la disposition et la géométrie des normes de stationnement pour voitures de tourisme et motocycles n'est pas respectée. En effet, selon cette norme, un espace minimum de 5,6 mètres entre murs est nécessaire pour le stationnement de deux véhicules. Or, en l'espèce, l'espace entre les deux murs est de 5,45 mètres.

Au vu de la configuration de la parcelle, le requérant ne peut pas placer le couvert d'une autre manière, ni l'élargir. Il est en outre à relever que la route d'accès au garage est droite et dégagée. 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, ATC 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012; ATC 603 2012 235 du 24 janvier 2014 consid. 19b). Aussi, au vu de la situation exceptionnelle d'espèce, l'Autorité communale s'écarter du préavis défavorable du S.Mo et délivre le permis de construire requis.

# Éléments formels

3. Les travaux doivent être entrepris dans les 24 mois qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance
4. La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Préfet dans les 30 jours, dès sa communication.
5. Les émoluments, par CHF 480.-, sont mis à la charge du requérant.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic

Le Secrétaire communal

Stanislas Wawrkinka

Andy Murray

Lieu et date : Tennis, le 3 mars 2023

Permis de construire No xxx

Le Conseil communal autorise

Monsieur Roger Federer, Rue du gagnant 10, 1000 Tennis  
A construire un couvert pour deux voitures

sur la parcelle désignée comme suit au cadastre de la commune :

Plan folio : 28      Parcelle 1523      Lieu dit : Rue du gagnant 10

Aux conditions suivantes :

1. A titre définitif, sous réserve du droit des tiers et des dispositions d'ordre public et de l'observation stricte par le requérant des plans, des conditions des préavis cantonaux.
2. Dans son préavis défavorable, le S.Mo relève que la norme VSS 40 291 concernant la disposition et la géométrie des normes de stationnement pour voitures de tourisme et motocycles n'est pas respectée. En effet, selon cette norme, un espace minimum de 5,6 mètres entre murs est nécessaire pour le stationnement de deux véhicules. Or, en l'espèce, l'espace entre les deux murs est de 5,45 mètres.

Au vu de la configuration de la parcelle, le requérant ne peut pas placer le couvert d'une autre manière, ni l'élargir. Il est en outre à relever que la route d'accès au garage est droite et dégagée. 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, ATC 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012; ATC 603 2012 235 du 24 janvier 2014 consid. 19b). Aussi, au vu de la situation exceptionnelle d'espèce, l'Autorité communale s'écarter du préavis défavorable du S.Mo et délivre le permis de construire requis.

# Éléments matériels

3. Les travaux doivent être entrepris dans les 24 mois qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance.
4. La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Préfet dans les 30 jours, dès sa communication.
5. Les émoluments, par CHF 480.-, sont mis à la charge du requérant.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic

Stanislas Wawrkinka

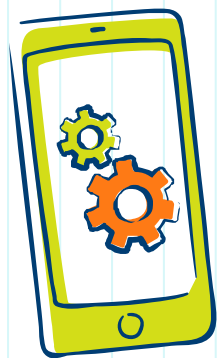
Le Secrétaire communal

Andy Murray

Lieu et date : Tennis, le 3 mars 2023

- Base légale
- Intérêt public
- Proportionnalité
- Interdiction du formalisme excessif

# 2<sup>e</sup> cas



- Cabanon d'un propriétaire tombe en ruine. Le cabanon est situé en amont d'un chemin piétonnier de l'école et des morceaux du cabanon tombent. → dangereux

→ Que faire?



# Que faire?

**Principe de légalité**

**Intérêt public**

**Proportionnalité**

## Art. 170 al. 1 LATeC

« Si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels ou naturels l'exigent, le conseil communal peut, même en l'absence de règlement, ordonner à un ou une propriétaire:

a) d'entretenir son immeuble construit ou non construit;

b) de déblayer les ruines de son bâtiment;

c) de supprimer les dépôts de tout genre ou une installation hors d'usage;

d) de consolider, de réparer, d'assainir ou, le cas échéant, de démolir une construction ou installation menaçant ruine, délabrée ou insalubre;

e) de supprimer ou d'éloigner toute activité considérée comme excessive, eu égard à la situation et à la destination des immeubles;

f) de supprimer ou de réduire les émissions excessives émanant de sa propriété;

g) d'évacuer les locaux occupés lorsque ceux-ci ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène »

## Le Conseil communal de Z

### Considérant:

- que vous êtes propriétaire du cabanon sis article 11 du Registre foncier (RF) de la commune de Z ;
- que ... [description de la situation litigieuse] ;
- que la situation décrite est dangereuse [ou autres, cf. art. 170 al. 1 LATeC] ;
- qu'en effet, le cabanon en question est situé en amont du chemin piétonnier de l'école primaire. Or, des morceaux de bois tombent de dit cabanon de sorte que plusieurs éléments se sont retrouvés sur le chemin piétonnier ;
- que le cabanon risque en outre à tout moment de s'effondrer ;
- qu'en d'autres termes, le bâtiment en question contrevient à l'art. 170 LATeC ;
- que cette disposition légale confère la compétence au Conseil communal d'ordonner à un propriétaire de démolir un bâtiment menaçant ruine [ou autres, cf. art. 170 al. 1 LATeC] ;
- que, dans ce contexte, le Conseil communal vous ordonne de démolir votre cabanon [ou autres mesures] ;
- que, pour procéder à ces travaux, il vous est imparti un délai échéant au 31 juillet 2023 [délai raisonnable à fixer par la commune suivant l'importance des travaux] ;
- que, si vous n'obtempérez pas à l'ordre reçu en application de l'art. 171 LATeC, le Conseil communal fera exécuter ces travaux à vos frais (exécution par substitution) ;
- que vous êtes averti que lesdits frais, qui feront l'objet d'une décision ultérieure séparée, sont garantis par une hypothèque légale (art. 171 al. 4 LATeC) ;
- que, enfin, ... [annoncer un éventuel complément, par exemple que l'intérêt public justifie cet ordre donné] ;

### Ordonne :

1. Il est ordonné à M. Tryphon UNTEL, domicilié à Rue du Désordre 1, 1234 Z, de démolir le cabanon sis sur l'art. 11 RF de Z.
2. Il est imparti un délai échéant au 31 juillet 2023 pour exécuter ces travaux. Passé ce délai, le Conseil communal fera exécuter ces travaux aux frais du propriétaire, frais garantis au besoin par une hypothèque légale.
3. La présente décision peut faire l'objet d'un recours au préfet de la Broye dans le délai de 30 jours.

Au nom du Conseil communal de Z

La Secrétaire

Le Syndic

# 1ère décision

Motivation

Dispositif de la décision

# Courrier suite décision

## Art. 171 al. 1 LATeC

« Si, dans un délai convenable fixé par respectivement la Direction, le préfet ou la commune, le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, en application des articles 164 al. 1, 167 et 170, l'autorité compétente fait exécuter les travaux aux frais du ou de la propriétaire ».

M. Tryphon UNTEL, domicilié à Rue du Désordre 1, 1234 Z

Monsieur,

Nous vous rappelons que, par décision du 30 avril 2023, nous vous avons ordonné de procéder à la démolition [ou autres mesures] de votre immeuble sis sur l'article 11 du Registre foncier. Or, nous constatons à ce jour que vous n'avez pas obtempéré à l'ordre reçu, lequel est devenu exécutoire.

Par conséquent, le Conseil communal vous impartit **un ultime délai au 30 septembre 2023** pour procéder aux travaux requis [délai plus court], sans quoi nous ferons exécuter les travaux par l'entreprise mentionnée dans l'offre annexée sans autre avis de notre part, les frais y relatifs étant alors à votre charge.

Nous vous rappelons également que ces frais seront garantis par une hypothèque légale, inscrite au Registre foncier, (art. 171 al. 4 LATeC). En outre, le décompte final des frais effectifs sera établi à la fin des travaux et fera l'objet d'une décision spéciale (cf. art. 171 al. 3 LATeC).

En espérant que cette affaire sera rapidement menée à bien, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

**Au nom du Conseil communal de Z**

La Secrétaire

Le Syndic



# Décision sur les frais

## Le Conseil communal de Z

### Considérant:

- que ... [description de la situation litigieuse] ;
- que vous n'avez pas obtenu l'ordre reçu par décision du 30 avril 2023, laquelle est devenue exécutoire;
- qu'un dernier avertissement vous a été adressé en date du 2 août, muni d'un devis de l'entreprise W mandatée pour réaliser les travaux par substitution;
- que le 1<sup>er</sup> octobre 2023, l'entreprise précitée a exécuté les travaux requis;
- que le coût effectif des travaux précités s'élève à Fr. 13'446.-- ;
- que, enfin, les émoluments communaux pour le présent dossier s'élèvent à Fr. 300.-- ;
- que vous êtes averti que lesdits frais sont garantis par une hypothèque légale (art. 171 al. 4 LATeC);
- que, enfin, ... [apporter un éventuel complément suivant les circonstances];

Motivation

### Arrête:

1. Les frais de démolition par Fr. 13'446.-- sont mis à la charge de M. Tryphon UNTEL.
2. Les émoluments communaux par Fr. 300.-- sont également mis à la charge de M. Tryphon UNTEL.
3. M. Tryphon UNTEL dispose d'un délai de 30 jours pour s'acquitter des frais précités, frais garantis au besoin par une hypothèque légale conformément à l'art. 171 al. 4 LATeC.
4. La présente décision peut faire l'objet d'un recours au préfet de la Broye dans le délai de 30 jours.

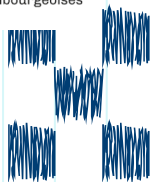
Dispositif de la décision

Au nom du Conseil communal de Z

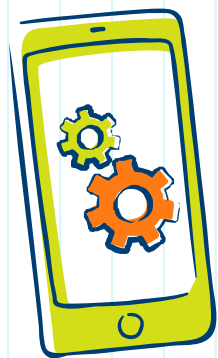
La Secrétaire

Le Syndic

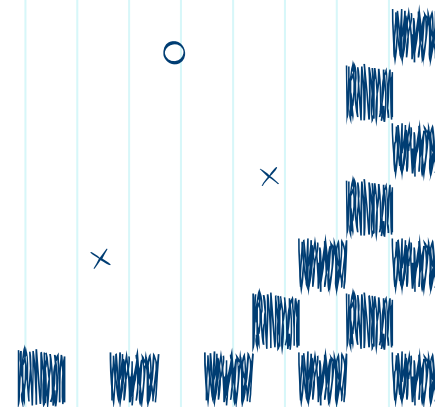
Z, le 1<sup>er</sup> octobre 2023



# 3<sup>e</sup> cas



- Décision de la Commune à Valentine Rossi pour taxe sur les eaux.
- Réclamation de Valentine Rossi
- → à faire: décision sur réclamation



**DÉCISION COMMUNALE**  
**DU CONSEIL COMMUNAL DE GRANDTOUR**  
**DU 6 mars 2023**

**Réclamation du 15 février 2023 à l'encontre de la facture no 5000.11 du 1<sup>er</sup> février 2023  
relative à la taxe de raccordement aux installations publiques d'évacuation et  
d'épuration des eaux**

Composition : M. Thomas Lüthi, Syndic  
Mmes les Conseillères communales Laura de la Rosa et Viviane Hamilton  
MM. les Conseillers communaux Sébastien Buemi, Christian Klien, Felipe  
Massa et Jacques Villeneuve

Le Conseil communal de Grandtour.

**CONSIDÉRANT QUE :**

1. Par courrier du 15 février 2023, vous avez fait usage de la faculté prévue à l'art. 38 al. 1 du règlement communal relatif à l'évacuation et l'épuration des eaux du 1<sup>er</sup> décembre 2021 (ci-après : le règlement) et avez formulé une réclamation à l'encontre de la facture no 5000.11 du 1<sup>er</sup> février 2023.
2. En substance, vous affirmez que, lors de l'acquisition de la propriété de l'immeuble sis sur l'art. 46 du Registre foncier de la commune de Grandtour, l'ancien propriétaire vous a indiqué que le bâtiment était d'ores et déjà raccordé au réseau d'épuration des eaux et que la taxe unique de raccordement avait déjà été payée par ses soins. Dès lors, vous contestez le fait de devoir vous acquitter d'une taxe supplémentaire.
3. Aux termes de l'art. 24 du règlement, la taxe de raccordement aux égouts publics pour un fonds construit est fixée comme suit :
  - a) pour les immeubles situés à l'intérieur de la zone à bâtir, la taxe est calculée de la manière suivante : Fr. 7.00 par m<sup>2</sup> de surface de la parcelle ;
  - b) pour les immeubles situés hors de la zone à bâtir mais qui peuvent néanmoins être raccordés au réseau des égouts publics, la taxe est calculée de la manière suivante : Fr. 7.00 par m<sup>2</sup> de la surface de la parcelle et il sera tenu compte de la surface de la parcelle, mais au maximum 1'200 m<sup>2</sup>.
4. Selon l'art. 25 du règlement, en ce qui concerne les fonds situés à l'extérieur de la zone à bâtir (agricoles ou autres) raccordés ou raccordables au réseau d'égouts publics, le conseil communal détermine la taxe selon les critères de l'art. 24 let. b).
5. L'art. 29 précise que le débiteur de la taxe de raccordement est le propriétaire foncier au moment où le fonds est raccordé aux installations publiques d'évacuation et d'épuration des eaux.

6. Il ressort du dossier en notre possession que l'ancien propriétaire, Monsieur Bastien Chesaux s'est acquitté de la taxe de raccordement pour une surface de 1'200 m<sup>2</sup>, conformément à l'art. 25 du règlement.
7. Or, selon l'extrait du Registre foncier, vous avez acquis un immeuble d'une superficie de 2'000 m<sup>2</sup> qui, d'une part, est désormais situé en zone village et, d'autre part, dont l'affectation n'est plus exclusivement liée à une exploitation agricole.
8. Dès lors, vous ne pouvez plus bénéficier du régime spécial prévu aux art. 25 et 24 let. b) du règlement.
9. Ainsi, conformément à l'art. 24 let. a) du règlement, un montant de Fr. 5'600.00 vous a été facturé au titre de taxe unique de raccordement pour le solde de la surface de votre immeuble, soit 800 m<sup>2</sup>, au prix de Fr. 7.00/ m<sup>2</sup>.
10. Pour le surplus, vous ne pouvez pas vous prévaloir des déclarations de l'ancien propriétaire selon lesquelles toutes les taxes de raccordement auraient été payées par ses soins, celles-ci ne constituant pas des garanties suffisantes vis-à-vis des autorités. Toutefois, il faut souligner que, au regard de la situation qui prévalait lorsque Monsieur Chesaux était propriétaire de l'immeuble, celui-ci s'est effectivement acquitté de toutes les taxes qui étaient dues conformément aux dispositions topiques du règlement.

**POUR CES MOTIFS**  
**DÉCIDE :**

1. La réclamation du 15 février 2023 de Madame Valentine Rossi est rejetée.
2. La facture no 5000.11 du 1<sup>er</sup> février 2023 d'un montant de Fr. 5'600.00 est maintenue.



**Dispositif de la décision**

**VOIES DE DROIT :**

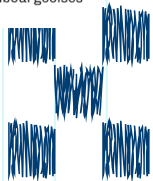
Vous avez la faculté, en vertu de l'art. 38 al. 2 du règlement, de déposer un **recours auprès du Préfet du district de la Broye, à Estavayer-le-Lac, dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la présente décision.**

**Au nom du Conseil communal de Grandtour**

La Secrétaire  
Isabelle Ferrari

Le Syndic  
Thomas Lüthi

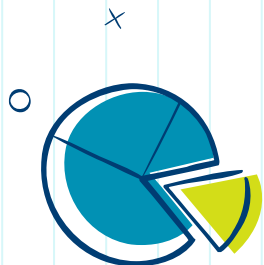




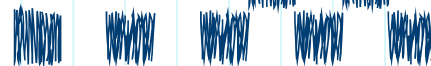
# Questions récurrentes

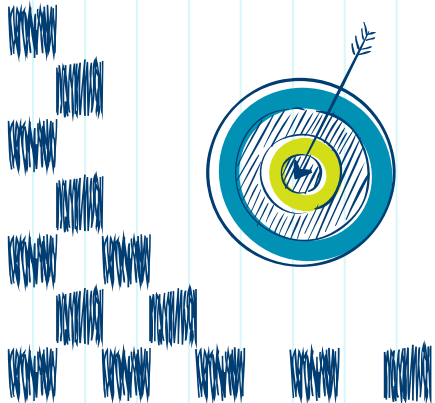
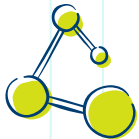


1. Demande de permis en procédure simplifiée. Il y a une opposition. Que faire?
2. Si le Conseil communal souhaite refuser une demande de permis de construire en procédure simplifiée, comment faire?
3. Comment traiter une demande de permis en procédure simplifiée lorsque la commune donne son accord à un objet, mais pas à la totalité?
4. Une décision a été adressée par recommandé. Le destinataire n'est pas allé la chercher. Qu'en est-il?
5. Parchets communaux: comment faire?



x





# Questions?

CREDITS: This presentation template was created by **Slidesgo**, including icons by **Flaticon**, and infographics & images by **Freepik**

