

BGer 1C_389/2021 vom 20. Januar 2022

Bundesgericht, 2022-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_389_2021

FR: TF 1C_389/2021 du 20 janvier 2022

IT: TF 1C_389/2021 del 20 gennaio 2022

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires voisins du projet litigieux et locataires de logements sis sur un fonds voisin, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation (ATF 116 Ia 177 consid. 3a; arrêt 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Ils ont donc en principe qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, la cour cantonale n'ayant pas donné suite à leur requête d'inspection locale.

E. 2.1

Le droit d'être entendu garanti à l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit de faire administrer les preuves, pour autant que celles-ci soient requises dans les formes prévues par le droit cantonal et qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 139 II 489 consid. 3.3; 129 II 497 consid. 2.2). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former 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 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées).

E. 2.2

Les recourants soutiennent qu'un transport sur place eût été nécessaire pour apprécier la topographie du terrain naturel, la configuration du quartier constitué exclusivement de logements uniques ainsi que l'insuffisance de la route d'accès. La cour cantonale a cependant clairement indiqué, s'agissant des mouvements de terrains, que la simple comparaison des plans de façade Sud et Ouest initiaux avec les plans modifiés ayant reçu l'aval du SeCA, démontrait que les mouvements de terrain avaient été réduits au strict minimum. Elle a souligné que la configuration du quartier, constitué de logements uniques, n'était pas en soi sujette à discussion, puisqu'elle avait tenu compte de ce fait dans son appréciation. L'autorité précédente a également indiqué que son examen portait sur la conformité des constructions projetées au droit cantonal et communal, ainsi que sur la

conformité de l'accès au droit fédéral, ce qu'un transport sur place n'aurait pas permis de résoudre. Cela étant, les recourants n'indiquent pas quels éléments de fait une vision locale aurait permis de modifier par rapport à l'opinion de la cour sur ce point. Dès lors, un transport sur place n'apporterait aucun élément que le dossier ne permet pas déjà d'appréhender.

En refusant l'inspection locale requise parce que les preuves administrées lui permettaient de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée de la preuve, il a acquis la certitude qu'un transport sur place ne modifierait pas son opinion, le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants.

E. 3

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'application du droit communal et cantonal, en particulier des art. 55 ReLATeC et 3.1 du règlement du plan de lotissement « les Mayens » de la Commune de Châtel-St-Denis.

E. 3.1

Sous réserve des cas visés à l' art. 95 let . c à e LTF, la violation du droit cantonal ou communal ne constitue pas un motif de recours. Il est néanmoins possible de faire valoir que l'application des dispositions cantonales ou communales consacre une violation d'une norme de droit fédéral au sens de l' art. 95 let. a LTF , telle que l' art. 9 Cst. garantissant la protection contre l'arbitraire (ATF 138 V 67 consid. 2.2; 134 II 349 consid. 3). Appelé à revoir l'application d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 140 III 167 consid. 2.1; 138 I 305 consid. 4.3; 138 III 378 consid. 6.1).

E. 3.2

L'art. 55 ReLATeC définit le concept d'habitation individuelle comme des constructions comportant au maximum trois logements (al. 1). Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs (al. 2). Par opposition, l'art. 56 ReLATeC définit les habitations individuelles groupées comme des constructions juxtaposées ou superposées comprenant au minimum quatre logements. Au moins un élément essentiel de chacun de ces logements doit être situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé, avec un espace extérieur d'agrément privé (al. 1). La notion d'habitation collective est définie à l'art. 57 ReLATeC; il s'agit de constructions comprenant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'art. 56 ReLATeC.

L'art. 12 ch. 1, 1

er paragraphe, du règlement communal d'urbanisme de Châtel-St-Denis indique que la zone chalet est réservée aux constructions ayant un caractère de résidence permanente ou secondaire, individuelle ou individuelle groupée. L'art. 3.1 du PAD « Les Mayens » dans

lequel se trouvent les constructions projetées prévoit que le lotissement se trouve en zone de chalet. Dans les secteurs C, D, E, F, G, H et I des habitations individuelles sont autorisées. Des chalets mitoyens sont autorisés à condition qu'ils soient édifiés simultanément et que leur architecture fasse un tout.

E. 3.3

En l'occurrence, il n'est pas contesté par les recourants qu'il s'agit de deux chalets jumelés comportant chacun deux habitations, soit deux habitations individuelles. Ces deux chalets sont reliés entre eux par un seul socle et disposent d'un sous-sol en commun, comprenant des locaux secondaires (quatre garages, quatre caves et un local technique). Chaque logement dispose de sa propre entrée donnant sur l'extérieur.

Comme l'a relevé l'autorité précédente, les constructions projetées ne constituent à l'évidence pas des habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATEC puisque tous les logements ne disposent pas d'un élément essentiel situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé avec un espace extérieur privatif (art. 56 al. 1 ReLATEC). Dans le cas d'espèce, la cour cantonale pouvait considérer qu'il s'agissait bien de deux chalets jumelés, comportant chacun deux habitations, soit deux habitations individuelles, relevant de l'art. 55 ReLATEC et de l'art. 3.1 du règlement du PAD « Les Mayens ». En effet, comme chacun des chalets comprend deux logements superposés, il s'agit bien d'habitations individuelles. La seule question à résoudre est donc celle de savoir si compte tenu du fait que ces deux habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC sont jumelées, elles sont conformes à l'art. 3.1 du PAD « Les Mayens ». Cette disposition prévoit pour la zone I applicable en l'espèce, la possibilité de construire des chalets mitoyens à condition qu'ils soient édifiés simultanément et que leur architecture fasse un tout. L'autorité cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire en admettant que ces deux chalets mitoyens sont construits simultanément et que leur architecture présente une homogénéité compatible avec cette disposition. Il y a lieu d'admettre que le projet entre dans la typologie des constructions définie à l'art. 55 ReLATEC. L'autorité précédente a également souligné que l'existence d'un socle commun n'était pas susceptible de changer cette interprétation puisque l'art. 55 al. 2 ReLATEC prévoit expressément que les locaux de service peuvent être communs.

Dès lors, l'application du droit cantonal et de la réglementation communale défendue par l'autorité cantonale n'est pas arbitraire et leur interprétation peut être confirmée.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de la clause d'esthétique définie à l'art. 125 LATEC en soutenant que les constructions envisagées ne s'insèrent pas dans le milieu bâti du quartier des Mayens.

E. 4.1

L'art. 125 LATEC indique que les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Lorsqu'un plan de zone prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur

une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; 115 Ia 114 consid. 3d; arrêt 1C_8/2017 du 12 juillet 2017 consid. 2.1.2 et les arrêts cités).

Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2; 132 II 408 consid. 4.3 et les références; arrêt 1P_678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4 in ZBI 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; arrêt 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.3).

E. 4.2

En l'occurrence, l'autorité précédente a tout d'abord relevé que le secteur du plan d'aménagement détaillé « Les Mayens », dans lequel les constructions projetées sont prévues, est réservé à l'habitation individuelle et qu'il autorise à certaines conditions l'implantation de chalets mitoyens. La typologie du projet est ainsi conforme au PAD. Elle souligne que refuser la construction de deux bâtiments jumelés en arguant d'une intégration architecturale insatisfaisante, reviendrait à vider la réglementation du PAD de sa substance. En effet, comme le planificateur communal a lui-même prévu la possibilité de construire tant des chalets individuels que des chalets mitoyens dans le secteur considéré, il n'est pas déraisonnable d'autoriser les constructions projetées. Par ailleurs, comme l'a souligné l'autorité précédente, les recourants ne démontrent en aucune façon que les chalets mitoyens mettraient en danger une homogénéité particulière dans le quartier. Ils se contentent de dire que seuls des logements individuels uniques existent le long du chemin des mayens, mais ne démontrent pas en quoi l'application correcte du PAD pourrait dénaturer le milieu bâti. Ils n'ont pas non plus remis en cause les choix architecturaux de l'intimée.

L'instance précédente pouvait ainsi estimer, avec les autorités locales, que les constructions projetées s'harmonisaient au site existant.

E. 5

Les recourants soutiennent que le projet est trop imposant pour respecter la topologie du terrain naturel et éviter les travaux de terrassement trop volumineux.

E. 5.1

Au terme de l'art. 58 ReLATeC, d'une façon générale, seules les 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).

E. 5.2

L'autorité cantonale a souligné que, dans un premier préavis défavorable du 14 octobre 2020, le SECA avait mis en évidence que les mouvements de terrain projetés, d'une hauteur de plus de 3 mètres, étaient excessifs. Il a dans ce même préavis toutefois indiqué que

l'excavation permettant l'accès au garage pouvait être admise mais que les mouvements de terrain cotés Sud et Ouest devaient être réduits au strict minimum. En raison du préavis négatif, la requérante a apporté des modifications aux plans et notamment proposé qu'un mur de soutènement soit créé, afin de réduire les mouvements de terrain. Le SECA a alors admis la conformité du projet à l'art. 58 ReLATeC. Dans sa décision, l'autorité cantonale a présenté les plans de façades Sud et Ouest initiaux par rapport aux plans modifiés ayant finalement reçu l'aval du SECA. La cour cantonale a souligné qu'une simple comparaison des plans permet de constater que les modifications de terrain ont été sensiblement réduites par la création du mur de soutènement. L'autorité précédente a également indiqué que les mouvements de terrain sont évidemment liés à la topographie et qu'un terrain à forte déclivité implique, par nature, des mouvements de terre plus importants sans que l'on puisse en déduire une violation de l'art. 58 ReLATeC. Les recourants se contentent d'alléguer qu'une construction de moindre envergure aurait permis de réduire l'impact sur le sol. Or, comme l'a souligné la cour cantonale, la déclivité de la parcelle est telle que la construction aurait de toute façon impliqué des mouvements de terre comparables, quelle qu'ait pu être l'ampleur de la construction. L'application du droit cantonal ne peut avoir pour conséquence qu'aucune construction ne soit érigée en raison de la déclivité du terrain. En revanche, ce que le droit cantonal exige est que, d'une façon générale, seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel soient admises. Le libellé de cette disposition laisse donc ouverte la possibilité, dans des cas particuliers, à savoir en présence de terrain à forte déclivité, d'autoriser des modifications plus importantes. Le but de la disposition est atteint dans la mesure où l'on exige du constructeur qu'il intervienne le moins possible dans la topographie du terrain. Comme l'a souligné l'autorité précédente, cette exigence est pleinement réalisée dans la mesure où les modifications apportées par rapport au projet d'origine ont permis de réduire au maximum les mouvements de terre, eu égard à la déclivité du terrain.

L'instance précédente n'a donc pas procédé à une application arbitraire de l'art. 58 ReLATc.

E. 6

Dans un dernier argument, les recourants soutiennent que l'équipement du terrain serait insuffisant, invoquant une violation des art. 19 et 22 LAT .

E. 6.1

Conformément à l' art. 22 al. 2 let. b LAT , l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l' art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. 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. Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voiries soient assurés (ATF 121 I 65 consid. 3a et les références citées). 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et la jurisprudence citée). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine; 96 I

369 consid. 4).

E. 6.2

L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle dépend ainsi de nombreux éléments qui varient dans chaque cas. En l'occurrence, les recourants n'expliquent pas en quoi la voie d'accès ne serait pas conforme aux exigences du droit fédéral. Ils se limitent à prétendre que, potentiellement, huit nouveaux véhicules pourraient utiliser cette voie d'accès et que cette dernière ne permettrait pas d'accueillir une telle augmentation de trafic. Le Tribunal cantonal a souligné que le service de la mobilité du canton de Fribourg n'avait formulé aucune remarque, ni sur la largeur du chemin d'accès existant, ni sur l'augmentation du trafic induit par le projet. Il a en revanche précisé que le tronçon incriminé a une largeur de 3.52 mètres sur environ 75 mètres et ne dessert que les habitations des secteurs G, H et I, ce dernier secteur se trouvant au bout de l'impasse. Dès lors, si comme le craignent les recourants, la fluidité du trafic pourrait être amoindrie, cela ne signifie pas que l'accès ne répond pas aux exigences du droit fédéral en la matière, étant souligné qu'il est possible en cas d'augmentation du trafic, que la circulation devienne moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).

Mal fondé le grief doit être écarté.

E. 7

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Les frais judiciaires sont supportés par les recourants qui succombent solidairement entre eux (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens à la charge solidaire des recourants (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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