

FR_GERICHTE 602 2009 52 vom 15. April 2010

FR Kantonsgericht, 2010-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2009_52

FR: FR_GERICHTE 602 2009 52 du 15 avril 2010

IT: FR_GERICHTE 602 2009 52 del 15 aprile 2010

Regeste

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

Volltext

Tribunal cantonal Kantonsgericht CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG _____

_____ 602 2009-52 Arrêt du 15 avril 2010 IIE COUR ADMINISTRATIVE COMPOSITION Président : Christian Pfammatter Juges : Josef Hayoz, Michel Wuilleret PARTIES A. _____, recourant, représenté par Me Jacques Meyer, avocat contre B. _____, intimée, représentée par Me Daniel Schneuwly, avocat, PRÉFET DU DISTRICT DE LA SARINE, autorité intimée OBJET Aménagement du territoire et constructions Recours du 11 août 2009 contre la décision du 18 juin 2009 - 2 - v u les demandes de permis de construire sept villas et un chemin d'accès sur l'art. ccc du registre foncier (RF) de la Commune de D. _____ déposées par B. _____ le 23 juin 2008; les oppositions formulées par des voisins lors de la mise à l'enquête publique et notamment celle du 3 octobre 2008 émanant de A. _____, propriétaire de l'art. eee RF, non bâti; les décisions du Préfet du district de la Sarine du 18 juin 2009 accordant les permis requis - sous réserve des charges et conditions émises par la commune et les services spécialisés de l'Etat dans leurs préavis respectifs - ainsi qu'une dérogation à l'art. 22 règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (aRELATeC, abrogé depuis le 1er janvier 2010) pour permettre les modifications de terrains justifiées par la topographie particulière du terrain et rejetant les oppositions; le recours formé le 11 août 2009 par A. _____ devant le Tribunal cantonal contre les décisions préfectorales du 18 juin 2009 concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation des permis de construire relatifs aux villas individuelles n° 1, n° 2, n° 3 et n° 4; les observations de l'intimée, de la commune, du préfet et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) concluant toutes au rejet du recours; c o n s i d é r a n t que les demandes de permis de construire mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2010, de la nouvelle loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1) sont traitées sur la base de l'ancienne loi du 9 mai 1983 (aLATEC; cf. art. 176 LATEC); qu'en l'occurrence, les demandes de permis ayant été mises à l'enquête publique en 2008, l'ancien droit reste applicable à la présente affaire; que, dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation des règles de hauteur dans la mesure où, avec une pente de seulement 6°, les toits des villas litigieuses devraient être considérés comme étant des toits plats, de sorte qu'en application de l'art. 6 ch. 5 du règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres, alors que les villas présentent des hauteurs de 6.46 mètres, respectivement de 6.56 mètres; que, dans la mesure où la réglementation en vigueur ne définit pas avec précision ce qu'il faut entendre par toit plat et toit en pente, il y a lieu de se référer aux

directives et normes des organismes spécialisés, parmi lesquels figure la société suisse des ingénieurs et architectes (SIA); - 3 - qu'en l'occurrence, il ressort de la norme SIA 423:2006, chiffres 9.1 et 9.2, que les toits plats sont des toits avec une pente inférieure à 5 % et les toits en pente ceux avec une pente supérieure à 5 %; que, dès l'instant où les villas sont coiffées d'un toit à 4 pans inclinés ayant une pente de 6°, ce qui équivaut à une inclinaison de 10.51 %, on doit admettre qu'il s'agit d'un toit en pente et que, par conséquent, la hauteur maximale autorisée par le RCU est de 8 mètres; que, par conséquent, le grief de violation des règles de hauteur invoqué à ce propos par le recourant est mal fondé; qu'en particulier tout le raisonnement compliqué qu'il construit en relation avec l'art. 69 al. 1 let. a aRELATeC est sans pertinence dès lors que cette disposition définit la hauteur "h" mais pas ce qu'est un toit en pente; qu'il tombe sous le sens qu'une gouttière ou un chéneau encastré peut être intégré dans un toit en pente sans avant-toit ou, au contraire, qu'un avant-toit peut agrémenter une toiture plate, sans être assimilé à un acrotère; que, pour le surplus, l'existence d'un toit en pente étant établie, il y a lieu de renvoyer à l'arrêt rendu le 21 mars 2005 par le Tribunal administratif (2A 04 106) qui a constaté que le texte de l'art. 6 ch. 5 RCU est clair et ne prête pas à interprétation; que, sur un autre point, s'agissant des modifications de terrain, le recourant reproche à l'intimée de n'avoir pas déposé une demande de dérogation à l'art. 22 aRELATeC selon la procédure prévue par les art. 91 ss aRELATeC; que les dérogations aux prescriptions réglementaires de police des constructions et notamment à l'art. 22 aRELATeC, sont régies par l'art. 150 aLATEC et non par l'art. 55 LATEC; que les art. 91 ss aRELATeC auxquels fait référence le recourant ne s'appliquent qu'aux dérogations prévues par les art. 55, 165 al. 2 et 166 aLATEC, comme le démontre expressément le titre de la section V de la loi, et non pas aux dérogations régies par l'art. 150 aLATEC; que, pour ce dernier type de dérogation, il n'y a pas de procédure particulière à suivre, si ce n'est que les tiers intéressés sont préalablement entendus (art. 150 al. 2 aLATEC); qu'il suffisait dès lors que la dérogation soit visible sur les plans pour être prise en considération par l'autorité – ce qui a été fait aussi bien par la commune que par le préfet - et il n'était pas nécessaire de la mettre à l'enquête publique de manière particulière; que si l'on peut déplorer que le recourant, propriétaire d'une étroite bande de terrain en aval, le long de la ligne de chemin de fer, n'ait pas été entendu préalablement en violation de l'art. 150 al. 2 aLATEC, il faut constater cependant que cette informalité ne justifie pas, à l'évidence, une annulation des permis de construire litigieux; qu'il saute aux yeux que la configuration du terrain, de par sa forte déclivité, ne permet pas d'utiliser raisonnablement les parcelles pour la construction en se limitant à une modification de terrain de 1.50 mètres, telle que prévue par l'art. 22 aRELATeC et qu'une dérogation est indispensable; - 4 - qu'en outre, les aménagements en cause sont nécessaires pour faciliter le respect des règles de protection contre le bruit, vu la proximité de la ligne de chemin de fer; qu'enfin, l'octroi de la dérogation ne cause manifestement aucun préjudice au recourant, qui a d'ailleurs reconnu lui-même que son terrain est quasiment inconstructible compte tenu de sa configuration (cf. demande de remaniement parcellaire du 6 décembre 2007); qu'il faut d'ailleurs remarquer qu'hormis des critiques de nature formelle, le recourant se garde bien de soulever le moindre grief matériel contre les aménagements en cause; que, face à une situation aussi claire, il serait aberrant d'annuler les permis et de renvoyer la cause à l'autorité intimée pour qu'elle rende exactement la même décision après avoir entendu le recourant (ATF du 7 octobre 2009, 1C_265/2009, consid. 2.3); que le recours étant manifestement mal fondé, il y a lieu de statuer par la voie de la procédure sommaire (art. 99 CPJA); qu'il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131

CPJA; qu'il lui incombe également de verser une indemnité de partie à l'intimée qui a fait appel à un avocat pour défendre ses intérêts; l a C o u r a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure sont mis par 1'000 fr. à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais qui a été effectuée et dont le solde lui est restitué. III. Un montant de 1'571 fr. 75 (y compris 111 francs de TVA) à verser à Me Daniel Schneuwly à titre d'indemnité de partie est mis à la charge du recourant. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. Givisiez, le 15 avril 2010/cpf Le Président : Communication.

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