

FR_GERICHTE 602 2011 30 vom 25. April 2012

FR Kantonsgericht, 2012-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2011_30

FR: FR_GERICHTE 602 2011 30 du 25 avril 2012

IT: FR_GERICHTE 602 2011 30 del 25 aprile 2012

Regeste

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

Volltext

Tribunal cantonal Kantonsgericht CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG _____

_____ 602 2011-30 Arrêt du 25 avril 2012 IIE COUR ADMINISTRATIVE
COMPOSITION Président : Josef Hayoz Juges : Johannes Frölicher, Christian Pfammatter
Greffière-stagiaire : Jennifer Tapia PARTIES A. _____, recourante contre
PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, autorité intimée SI EN FORMATION
(PROPRIÉTAIRES B. _____ ET C. _____), intimée OBJET Aménagement du
territoire et constructions Recours du 27 mai 2011 contre la décision du 12 mai 2011

- 2 - a t t e n d u que, le 27 janvier 2011, B. _____ et C. _____, propriétaires d'une SI en formation, ont déposé une demande de permis de construire en vue de procéder à la fermeture de la dalle sur le parking qu'ils possèdent sur l'art. ddd du registre foncier (RF) de G. _____, (modification du permis de construire n° hhh); que, par acte du 23 février 2011, A. _____, propriétaire de l'art. eee RF, s'est opposée à ce projet en indiquant que l'immeuble en question n'est pas dans l'ordre contigu et que, par conséquent, il convenait de maintenir une distance minimum de 4 mètres avec sa propriété, ce qui n'était pas possible en fermant la dalle du parking; que, le 21 avril 2011, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a préavisé favorablement le projet en relevant que le parking en cause est situé au milieu d'un îlot cerné par la Place de I. _____, l'avenue de J. _____, la rue K. _____ et la rue de L. _____. Dans la mesure où l'accès au parking est branché sur la rue K. _____, figurant au plan d'aménagement local comme un secteur de l'ordre contigu, le bâtiment pouvait être considéré comme étant situé en ordre contigu; que la Ville de G. _____ a émis le même point de vue, ce qui permettait de construire jusqu'en limite de propriété; que les promoteurs du projet ont souligné, le 9 mars 2011, que celui-ci se trouvait dans une zone de l'ordre contigu. Cela signifiait que la profondeur d'un bâtiment au rez-de-chaussée allait jusqu'à 48 mètres, selon le nouveau règlement communal d'urbanisme (RCU). Or, que ce soit depuis la route de la Place de I. _____ (accès piétons) ou de la rue K. _____ (entrée parking), la profondeur n'excédait jamais les 48 mètres réglementaires; que, par décision du 12 mai 2011, le Préfet du district de la Gruyère a accordé le permis de construire et a écarté l'opposition en considérant que la modification du parking bénéficiait des règles sur l'ordre contigu, de sorte qu'il n'y avait pas à respecter une distance à la limite avec la propriété de l'opposante; qu'agissant le 27 mai 2011, A. _____ a contesté devant le Tribunal cantonal la décision préfectorale du 12 mai 2011 dont elle demande l'annulation en reprenant les arguments invoqués dans la procédure d'opposition. Elle précise que le permis de construire accordé en 2005 – dont la

modification est actuellement litigieuse – concernait la rénovation de l'immeuble existant et la construction d'un parking avec surfaces administratives et commerciales sur l'art. fff RF, parcelle expressément indiquée comme étant en ordre non contigu selon le PAL.

Actuellement, les propriétaires ont divisé la parcelle fff RF en deux articles qui sont devenus l'art. fff RF – qui supporte un immeuble- et l'art. ddd RF – qui est construit du parking. Compte tenu de cette situation et de l'historique du parcellaire, il est exclu, pour elle, de considérer que l'art. ddd RF fait partie de l'ordre contigu; que, dans ses observations du 10 juin 2011, le préfet conclut au rejet du recours;

- 3 - que, le 14 juin 2011, les propriétaires se sont déterminés sur le recours dont ils proposent le rejet. Ils confirment que la parcelle fff RF a été divisée, l'immeuble sis sur le nouvel art. fff RF étant vendu à la Banque cantonale et eux-mêmes étant restés propriétaires de l'art. ddd, dont ils ont l'intention de faire une copropriété. Ils relèvent que l'art. ddd RF comprend au sous-sol un parking dont l'accès voitures se fait depuis la rue K. _____ par servitude sur la parcelle ooo RF, avec servitude réciproque de construction en limite. A l'étage, il existe deux surfaces administratives d'environ 200 m² chacune. L'accès piétons se fait entre le nouveau bâtiment de la Banque cantonale et le Restaurant "M. _____" par une servitude de passage piétonnier. Sur le côté Est, le bâtiment est en contiguïté avec la banque et sur le côté Sud avec l'immeuble art. nnn RF. S'agissant plus précisément du parking, cet élément est contigu avec l'art. ooo RF; que, le 18 mai 2011, la recourante a réagi à la détermination des constructeurs en soulignant notamment que l'art. ddd (anciennement art. fff) fait partie du complexe Place de I. _____ et ne se trouve donc pas en ordre contigu; que, le 6 juillet 2011, la Ville de G. _____ a appuyé l'octroi du permis de construire pour la fermeture de la dalle sur le parking, au lieu-dit Place de I. _____; que, le 5 avril 2012, la commune a produit les plans de l'ouvrage ainsi que l'extrait du PAL et les dispositions du RCU applicables au litige; c o n s i d é r a n t que, déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites; que, selon l'art. 124 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1), dans l'ordre non contigu, les constructions et installations sont implantées en observant les distances aux limites du fonds (al. 1). Dans l'ordre contigu, les constructions sont, en principe, implantées en limite de propriété. Les autres prescriptions, fixant notamment les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les alignements, sont définis dans le plan d'aménagement local (al. 2); que, l'art. 45 RCU de la Ville de G. _____ concernant la zone de centre prévoit, sous le titre "ordre des constructions", la réglementation suivante: Al. 1 Les constructions doivent être implantées en ordre non contigu. Al. 2 Le plan d'affectation des zones A désigne toutefois les secteurs dans lesquels l'ordre contigu est prescrit. Al. 3 Dans ces secteurs, l'ordre contigu concerne les bâtiments construits ou agrandis en bordure de la voie publique ou en retrait de celle-ci. que, selon le PAL, le secteur en cause est aménagé de la manière suivante:

- 4 - Place de I. _____, partiellement en ordre non contigu Parking ordre contigu obligatoire qu'il apparait clairement au vu des plans disponibles que le parking litigieux se trouve en deuxième profondeur de construction; qu'il n'est donc pas en bordure de la voie publique et ne peut pas, pour ce motif déjà, être soumis à l'ordre contigu; qu'on ne peut pas non plus admettre que cette construction serait en retrait de la voie publique au sens de l'art. 45 al. 3 RCU dès lors que cette hypothèse vise d'éventuels décrochements des bâtiments en

front de rue et non pas les ouvrages sis en deuxième profondeur de construction; que, d'ailleurs, l'art. 54 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC; RSF 710.11), qui illustre par un schéma les diverses prescriptions de l'ordre contigu, prévoit expressément que les distances aux limites s'appliquent à l'arrière des bâtiments, ce qui démontre que cet ordre de construction ne s'applique pas aux édifices ne formant pas le front de rue et qui viennent derrière;

- 5 - que, de plus, dans la présente affaire, il faut constater avec la recourante que l'ancien art. fff RF, avant sa division, était clairement soumis à l'ordre non contigu, conformément au dessin indiscutable du PAL; que la division de cette parcelle en deux articles distincts, l'art. fff RF nouveau et l'art. ddd RF, n'a pas eu pour effet de modifier automatiquement l'ordre des constructions, sans intervention du planificateur local; qu'il est d'ailleurs frappant que le parking reste connu sous la dénomination "Place de I. _____" aussi bien dans la demande de permis de construire que dans les observations de la Ville de G. _____ ou dans la décision préfectorale; qu'il est dès lors pour le moins audacieux de prétendre que l'ordre contigu s'appliquerait parce que la sortie du parking pour les voitures se fait sur la rue K. _____; que cette circonstance ne change rien à la constatation que le parking est sis en seconde rangée de construction, derrière l'art. ooo qu'il traverse par une servitude de passage, et ne se trouve pas en bordure de voie publique ainsi que l'exige l'art. 45 RCU; qu'il importe peu sous cet angle que la route qui sort de l'art. ddd se raccorde à la rue K. _____; qu'ainsi, pour construire jusqu'en bordure de propriété, les intimés doivent, comme par le passé, disposer d'une servitude de droit privé; qu'on ne comprend pas d'ailleurs pourquoi ils auraient pris la peine de créer une telle servitude en relation avec l'art. ooo RF si leur bâtiment avait été en ordre contigu; que cette situation constitue un indice supplémentaire établissant que tel n'est manifestement pas le cas; que toutes les manœuvres entreprises par les intimés visent en réalité à éluder le refus de la recourante d'accorder une telle servitude; que, contraire à l'art. 45 RCU, le permis de construire doit être annulé; qu'il appartient aux intimés, qui succombent, de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; qu'ayant agi sans avocat, la recourante n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA); l a C o u r a r r ê t e : I. Le recours est admis. La décision attaquée accordant le permis de construire litigieux est annulée. II. Les frais de procédure, par 800 francs, sont mis solidairement à la charge de B. _____ et de C. _____. L'avance de frais de 1'000 francs effectuée par la recourante lui est restituée.

- 6 - III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. 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 peut 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).
Givisiez, le 25 avril 2012/cpf La Greffière-stagiaire : Le Président :

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