

FR_GERICHTE 602 2014 105 vom 6. März 2015

FR Kantonsgericht, 2015-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_105

FR: FR_GERICHTE 602 2014 105 du 6 mars 2015

IT: FR_GERICHTE 602 2014 105 del 6 marzo 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) Dans la mesure où les recours 602 14 105 et 602 14 113 contestent pour des motifs similaires les mêmes décisions préfectorales, il se justifie d'ordonner la jonction des causes en application de l'art. 42 CPJA. b) Interjeté dans le délai et les formes légales (art. 79 ss CPJA) et l'avance de frais ayant été versée dans le temps imparti, le présent recours est recevable en vertu de l'art. 141 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Il appartient par conséquent au Tribunal cantonal d'examiner les mérites. c) 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

E. 2

a) Complétant la législation fédérale sur la protection de la nature et du paysage et en assurant l'exécution, la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat; RSF 721.0.1) est entrée en vigueur le 1er janvier 2014. Dans la mesure où le permis de construire

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 contesté a été accordé le 13 août 2014, après l'entrée en vigueur de cette loi, on doit admettre, faute de disposition transitoire prévoyant une autre solution, que les nouvelles dispositions s'appliquent pleinement à la présente affaire. b) Selon le système mis en place par la LPNat, les biotopes dignes d'être protégés doivent préalablement être désignés comme tels; ils font ensuite l'objet de mesures de protection, comprenant une mise sous protection formelle et des mesures complémentaires (art. 8 al. 1 LPNat). La mise sous protection formelle des biotopes d'importance nationale, cantonale et locale ainsi que des sites marécageux d'importance nationale a lieu en principe à l'aide des plans d'affectation prévus par la législation sur l'aménagement du territoire; elle comprend la fixation des limites précises de l'objet et la détermination des buts particuliers visés par la protection (art. 8 al.

E. 3

a) S'agissant de la conformité du projet à la zone résidentielle à faible densité, il convient de noter que le RCU en vigueur a été adopté sous l'empire de l'ancienne loi. La notion d'habitation individuelle était à l'époque définie à l'art. 53 let. a al. 1 de l'ancien ReLATEC de 1984, dont la

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 teneur était identique à l'actuel art. 55 ReLATEC. Les définitions des différents types d'habitation n'ayant pas été modifiées avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et de son règlement, on peut se baser sur la législation actuelle pour interpréter la notion litigieuse en l'espèce d'habitation individuelle. b) Le concept d'habitation individuelle est précisé à l'art. 55 ReLATEC. Il est défini 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 telles que maisons en rangées ou en bande continue, ou partiellement superposées telles que maisons en terrasses, comprenant au minimum quatre unités présentant chacune les éléments essentiels d'un logement situé en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif; le cas échéant, ces unités peuvent comporter un petit logement complémentaire situé à un autre niveau. Quant aux habitations collectives, il s'agit de constructions comportant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'art. 56 ReLATEC (art. 57 ReLATEC). c) En l'occurrence, on se trouve en présence d'un projet prévoyant trois habitations superposées les unes aux autres. Cette façon de construire tombe clairement sous la définition de l'art. 55 ReLATEC. Les recourants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils soutiennent qu'il s'agit en réalité d'un immeuble locatif non conforme à la zone en question. Les habitations individuelles remplissent le critère de l'art. 55 ReLATEC si elles sont constituées de trois logements au maximum. Cette condition étant incontestablement remplie en l'espèce, on ne saurait ainsi admettre que le projet n'entre pas dans la typologie des constructions définies à l'art. 55 ReLATEC. Dès lors, le projet est parfaitement conforme au droit sur ce point et ne saurait être invalidé. d) Au surplus, les recourants semblent indiquer que l'art. 63 ReLATEC, concernant la création de places de jeux et de détente, a été méconnu. Cette disposition légale s'appliquant uniquement aux habitations collectives, il convient d'écarter également ce grief qui se révèle être sans fondement puisque, comme exposé ci-dessus, le projet doit être qualifié d'habitation individuelle.

E. 4

a) Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). En application de cette norme fédérale, la législation cantonale a édicté l'art. 125 LATEC, qui prévoit 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 (Message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de LATEC; Bulletin officiel des séances du Grand Conseil [BO] V 2008 p. 1274). Lorsque, comme en l'espèce, le droit cantonal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise, même si elle correspond, par ses dimensions, aux prescriptions de la

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 zone où elle se trouve; elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant (P. ZEN-RUFFINEN, C. GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction expropriation, Berne 2001, p. 388). Ainsi, par le biais de la clause d'esthétique, il est possible de refuser un permis de construire à un projet, dont l'implantation porte atteinte à l'environnement bâti ou au

paysage. Pour être valable, une telle mesure doit bien évidemment respecter le principe de la proportionnalité et être justifiée par un intérêt public prépondérant (I. CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993, p. 95 ss). Pour admettre l'application de la clause d'esthétique, il faut que l'implantation de la construction en cause apparaisse comme étant déraisonnable compte tenu de son environnement. Cependant, cela ne signifie pas que seuls les sites protégés ou des biens culturels reconnus entrent en considération. Lorsque, pour des raisons diverses, l'atteinte dépasse un certain niveau d'intensité, l'installation doit être jugée comme étant incompatible avec son environnement au sens de l'art. 125 LATeC, et ce quelle que soit la zone considérée. Cela étant, l'impact de la construction ne sera pas jugé de la même manière dans une zone industrielle ou dans une zone résidentielle à faible densité (Arrêt du Tribunal cantonal 602 2010 56 du 26 janvier 2011, consid. 3c). b) Dans le cas particulier, la construction litigieuse consiste en un immeuble à vocation locative de trois logements. Le quartier d'habitation environnant n'appartient pas à une catégorie de périmètre nécessitant une protection spéciale et ne présente aucune particularité. Conforme aux prescriptions du RCU, le bâtiment litigieux ne dépasse en rien les constructions voisines et l'harmonie d'ensemble de la zone est préservée; de sorte que son aménagement n'aura aucune incidence négative prépondérante sur le caractère de la zone. Par ailleurs, la proximité du vallon de J._____ n'est pas déterminante, du fait que ce lieu protégé se situe dans un autre périmètre et n'est pas directement concerné par l'implantation de l'immeuble en question. L'impact de la construction sur le secteur protégé est donc nul. Partant, son implantation n'apparaît pas comme déraisonnable par rapport à son environnement et il ne saurait être question d'interdire ce projet conforme au RCU en invoquant la clause d'esthétique.

E. 5

C'est donc à juste titre que le préfet a accordé le permis de construire et a écarté les oppositions des recourants. La Cour ayant statué sur le fond, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

E. 6

a) Mal fondé, les recours doivent être rejetés. b) Il incombe aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CJPA. c) L'intimée n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel, il n'est pas octroyé d'indemnité de partie.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête: I. Les recours sont rejetés et les décisions du préfet du 23 août 2014 sont confirmées. II. Les frais de procédure par 2'000 francs sont mis à la charge des recourants à raison de 1'000 francs chacun, les époux répondant solidairement du paiement de leur part. Ces frais sont compensés avec les avances de frais qui ont été effectuées. Un solde de 1'500 francs d'avance de frais est donc restitué à C._____ et D._____, qui avait déposé 2'500 francs. III. Il n'est pas octroyé d'indemnité de partie. IV. Communication. 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 al. 1 CPJA). Fribourg, le 6 mars 2015/cpf/lro Président Greffier-stagiaire