

FR_GERICHTE 602 2014 22 vom 8. September 2014

FR Kantonsgericht, 2014-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_22

FR: FR_GERICHTE 602 2014 22 du 8 septembre 2014

IT: FR_GERICHTE 602 2014 22 del 8 settembre 2014

Regeste

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

Erwägungen

E. 31

juillet 2014 un extrait du PGEE pour le secteur concerné par les recours ainsi que les règlements communaux applicables, soit le règlement du 13 décembre 2004 relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux et celui du 12 décembre 2007 sur le financement de l'équipement de détail des zones à bâtir. Le 2 août 2014, D._____ et C._____ ont transmis deux plans de situation concernant la nouvelle canalisation. en droit 1. a) Déposés dans le délai et les formes prescrits, les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 155 al. 2 de la loi sur les communes (LCo, RSF 140.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur leurs mérites.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 En particulier, il faut constater que, dans la mesure où l'on ne se trouve pas en présence d'un projet d'équipement qui aurait été réalisé par la commune au profit de propriétaires fonciers, mais précisément, dans un cas où la commune refuse toute implication dans l'affaire, la procédure relative à la répartition des frais au sens de l'art. 102 LATeC n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que c'est à juste titre que la décision sur réclamation de la commune a fait l'objet préalablement d'un recours au préfet en application de la loi sur les communes et n'a pas été soumise directement au Tribunal cantonal sur la base de l'art. 102 al. 3 LATeC. b) Du moment que les trois recours ont le même contenu et attaquent des décisions similaires fondées sur le même état de fait, il se justifie d'ordonner la jonction des causes 602 2014 22, 23 et 24 en application de l'art. 42 CPJA. 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 (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 2. a) L'art. 93 al. 1 LATeC dispose que les communes ont l'obligation de prévoir au moins l'équipement de base, conformément aux zones à bâtir définies par le plan d'affectation des zones et d'assurer sa réalisation dans les délais fixés par le programme d'équipement. Selon l'art. 94 LATeC, l'équipement de base comprend: a) les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ainsi que les liaisons piétonnes; b) les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, en eau potable et en eau pour la défense contre l'incendie; c) les installations nécessaires à l'évacuation et à l'épuration des eaux ainsi qu'à la collecte des déchets; d) le raccordement raisonnable à un moyen de transports publics; e) le cas échéant, les voies cyclables et les chemins de randonnée pédestre (al. 1). L'équipement de détail comprend les routes de desserte, les chemins piétons, les conduites et ouvrages d'évacuation des eaux

nécessaires à l'utilisation prévue des terrains à bâtir et au raccordement de ceux-ci à l'équipement de base (al. 2). Un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation (art. 95 LATeC). Selon l'art. 96 al. 1 LATeC, c'est en règle générale la commune qui construit les ouvrages et installations qui font partie de l'équipement de base et qui sont ou qui seront sa propriété. Pour l'équipement de détail, l'art. 97 LATeC prévoit le contraire en énonçant qu'il est réalisé en règle générale par les propriétaires dont les terrains sont compris dans le périmètre ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir (al. 1). Pour sa part, l'art. 4 du règlement communal sur le financement de l'équipement de détail des zones à bâtir précise clairement que "l'équipement de détail réalisé par le (les) propriétaire(s) n'est pas subventionné". b) Contrairement à ce que pensent les intimés, l'équipement de détail ne se limite pas au raccordement fin de leur parcelle à l'infrastructure du quartier. Dans la mesure où un aménagement est clairement délimité au niveau d'un quartier - par exemple une route de desserte, même sur plusieurs niveaux, menant à une route principale collectrice - cette infrastructure de quartier constitue encore un équipement de détail qu'il appartient en principe aux propriétaires fonciers situés dans le périmètre de prendre en charge (ATC 2A 2007 6 du 11 janvier 2008, consid. 2b). Dans cette perspective, il faut rappeler que l'aménagement d'un quartier passe souvent par l'établissement d'un plan d'équipement de détail (PED) qui fixe toute l'infrastructure à mettre en

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 place pour l'urbaniser et dont les frais de réalisation sont répartis entre les propriétaires fonciers bénéficiaires, respectivement, en cas de réalisation par un seul promoteur, reportés sur le prix de vente des futures habitations à construire (ATC 602 2013 104 du 26 février 2014, 602 2013 45 du 18 mars 2014). Du moment que l'équipement de détail se conçoit comme l'infrastructure d'un quartier, les travaux qu'il implique peuvent s'avérer importants. La limite de ce qu'il est possible d'imposer aux propriétaires fonciers se situe là où l'éloignement entre le quartier et l'infrastructure de base est excessif et lorsque les frais qu'un tel raccordement implique ne sont plus raisonnables et remettent en cause la constructibilité même de la zone à bâtir au sens de l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Dans ces situations, la collectivité publique doit étendre son infrastructure de manière à assurer un équipement de base de la zone à bâtir. c) En l'occurrence, les intimés ont construits cinq nouvelles habitations dans un quartier situé dans le périmètre du PGEE, en zone à bâtir. Compte tenu des capacités restreintes de l'équipement préexistant, qui suffisait pour le raccordement de deux habitations seulement, il leur a fallu construire une nouvelle canalisation d'une longueur totale de 154,49 m pour rejoindre la chambre 14.3 du réseau de base de la commune. Le préfet a admis que cet aménagement constituait un équipement de détail pour la partie comprise entre les nouvelles habitations et la route K._____ et un équipement de base pour la partie aménagée sous cette route communale, jusqu'à la chambre 14.3.

Conformément à ce qui a été dit précédemment, son raisonnement ne peut pas être suivi. Il n'est pas contesté qu'actuellement, seuls les immeubles des intimés bénéficieront de cette infrastructure, dont la portée ne dépasse pas le quartier. Même s'il est limité à la seule question de l'évacuation des eaux, à l'exclusion des routes ou d'autres conduites, le permis de construire complémentaire qui a été obtenu n'est pas fondamentalement différent d'un plan d'équipement de détail très ordinaire et usuel, en principe à charge des propriétaires fonciers conformément à l'art. 97 LATeC. En particulier, la longueur de 154 m de cet aménagement et les frais à répartir entre cinq habitations ne sont pas suffisants pour

considérer que l'équipement de base n'est pas adapté - car trop éloigné - à la zone d'affectation concernée en violation de l'art. 95 LATeC et qu'il conviendrait de le prolonger en direction des immeubles litigieux à charge de la collectivité publique. Dès lors que les intimés ont décidé de mettre en valeur leur terrain en le densifiant au-delà des capacités d'évacuation existantes, il est normal que les coûts liés à cette nouvelle infrastructure de détail soient à leur charge. Dans leurs interventions, les intéressés n'ont pas pris la peine d'indiquer précisément le coût de cet équipement. En revanche, le préfet a repris dans les décisions attaquées l'estimation qui avait été faite par la commune - sans être contredite - et qui s'élevait à 80'000 francs. Répartis sur cinq habitations, ces frais n'apparaissent pas disproportionnés. Peu importe, en outre, que la canalisation passe sous une route communale de desserte. Cette situation ne modifie pas la nature de l'infrastructure en cause et n'implique donc pas que la commune devrait en subir les coûts. Même si, apparemment, elle n'a pas concédé de servitude pour le passage de la conduite sur son immeuble, mais l'a toléré (sur la pratique des collectivités publiques: ATC 602 2012 23 du 24 octobre 2013, consid. 6), cette tolérance n'entraîne pas pour elle une obligation d'assumer les frais d'aménagement de l'installation. Cette dernière reste un équipement de détail dont la construction est à charge des bénéficiaires. Enfin, cette constatation n'est pas modifiée sous prétexte qu'à l'avenir, d'autres habitations du quartier pourraient devoir se raccorder à cet aménagement payé par les intimés. En cas d'utilisation en commun d'installations d'équipement privées, les propriétaires lésés seront indemnisés par les nouveaux bénéficiaires de ces installations (art. 98 al. 2 LATeC).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 3. Le préfet a considéré par ailleurs que les informations communiquées par la commune aux propriétaires sur l'existence de l'ancienne canalisation et sur les possibilités de s'y raccorder constituaient une promesse qui justifiait de lui imposer la participation financière litigieuse au titre de la protection de la bonne foi. a) On cherche en vain dans le dossier la moindre promesse de la commune ayant la portée indiquée par l'autorité intimée. Les informations qui ont été données aux propriétaires, lorsqu'ils se sont renseignés, étaient correctes. Des possibilités de raccordement existaient effectivement par le biais de la canalisation mentionnée dans le PGEE. Le fait que cette installation était privée ne joue aucun rôle dès lors que, si nécessaire, il aurait été possible à la commune de l'ouvrir à l'usage commun en application de l'art. 98 LATeC (ATC 602 2013 45 du 18 mars 2014). De plus, ce n'était pas le rôle de la commune d'examiner les éventuelles relations contractuelles qui auraient pu avoir été nouées entre le propriétaire de l'installation et les utilisateurs de celle-ci, spécialement lorsque, comme en l'espèce, les terrains acquis étaient précédemment déjà raccordés sur la dite canalisation. Dans ces conditions, le fait que, cas échéant, la commune se soit trompée quant au caractère privé du raccordement disponible n'a donc aucune importance sous l'angle de la bonne foi. Pour le reste, les informations données quant aux taxes de raccordement - qui constituaient l'élément principal de la lettre du 5 octobre 2012 - étaient justes et restent d'actualité. b) Par ailleurs et surtout, l'administration communale n'a jamais donné une quelconque assurance quant la capacité de la canalisation existante. Comme elle l'indique à juste titre si les propriétaires entendaient densifier leur parcelle, il leur incombait de s'assurer concrètement des possibilités de raccordement liées à leur projet. A cet égard, il apparaît clairement sur le PGEE qu'ils ont pu consulter que la canalisation existante - qui était dessinée d'un trait très fin - devait avoir un diamètre limité. Ils ne pouvaient donc pas se fonder sans autre sur cette pièce pour prévoir un raccordement de cinq habitations. Il leur appartenait de prendre leur disposition et de contrôler les débits autorisés par la canalisation existante avant de se lancer

dans la procédure de permis de construire. La faisabilité du raccordement prévu de leur terrain relevait de leur responsabilité exclusive et ils ne peuvent pas reporter celle-ci sur la commune dont l'intervention se limitait à s'assurer, au stade du permis de construire, que le projet était conforme au droit public de la construction. L'examen par l'autorité communale n'avait pas pour but de corriger les erreurs d'appréciation des constructeurs. c) Quoiqu'il en soit, même si l'on voulait reprocher à la commune de n'avoir pas relevé d'office le problème de la capacité insuffisante du raccordement prévu dans le cadre de la procédure de permis de construire, cette circonstance n'aurait cependant aucune conséquence du point de vue de la bonne foi et ne modifierait en rien la responsabilité des propriétaires de présenter un projet conforme. On ne voit pas en quoi l'absence de remarque de la commune sur la fiche technique signée le 20 février 2013 aurait causé un dommage aux intimés qui ont, de toute manière, appris l'inadéquation de leur projet suite à l'opposition du voisin du 23 février 2013. Au pire, la connaissance du problème par les propriétaires a été retardée de quelques jours, mais cette situation n'a rien changé à la nécessité pour eux de prévoir une nouvelle solution pour l'évacuation des eaux compte tenu des constructions projetées. L'absence de préavis négatif communal sur la fiche technique n'est manifestement pas suffisante pour admettre que la commune aurait promis aux constructeurs un raccordement sur l'ancienne canalisation et pour mettre une partie importante des frais de la nouvelle installation à sa charge. De toute manière, ayant déjà élaboré leur projet au moment où la commune a établi son préavis, les intimés n'ont bien évidemment pris aucune mesure irréversible sur la base de celui-ci, de sorte que, sous cet angle, une des conditions fondamentales du droit à la protection de la bonne foi n'est pas réalisée (A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 393; ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 636; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2013 du 11 septembre 2013, consid. 4).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 4. En résumé, il apparaît que le préfet a violé l'art. 97 LATeC et l'art. 4 du règlement communal sur le financement de l'équipement de détail des zones à bâtir en mettant une partie des coûts de l'équipement de détail à charge de la collectivité publique. Les recours doivent ainsi être admis et les décisions attaquées annulées. 5. Il appartient aux intimés qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. La commune qui n'a pas fait appel à un avocat pour défendre ses intérêts n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 et 139 CPJA). la Cour arrête: I. La jonction des causes 602 2014 22, 23 et 24 est ordonnée. II. Les recours sont admis. Les décisions préfectorales attaquées sont annulées et la décision communale du 3 septembre 2013 est confirmée. III. Les frais de procédure par 2'100 francs sont mis à la charge de D. _____ et C. _____, solidairement, à raison de 700 francs, à la charge de E. _____ et F. _____, solidairement, à raison de 700 francs, et à la charge de B. _____ Sàrl à raison de 700 francs. IV. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. V. 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, dans un délai de 30 jours, 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). Fribourg, le 8 septembre 2014/cpf Président Greffière-stagiaire

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