

# FR\_GERICHTE 602 2015 142 vom 18. November 2016

FR Kantonsgericht, 2016-11-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2015\\_142](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_142)

FR: FR\_GERICHTE 602 2015 142 du 18 novembre 2016

IT: FR\_GERICHTE 602 2015 142 del 18 novembre 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1

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. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites.

### E. 2

a) Selon l'art. 55 RELATeC, sont considérées comme habitations individuelles des constructions comprenant 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). L'art. 56 RELATeC indique que sont considérées comme habitations individuelles groupées 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 comprendre un petit logement complémentaire situé à un autre niveau (al. 1). Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu (al. 2). En vertu de l'art. 57 RELATeC, sont considérées comme habitations collectives des constructions comprenant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'article 56. b) En l'occurrence, ainsi que le SeCA a déjà eu l'occasion de le souligner à juste titre dans son préavis du 27 juillet 2015, le projet comprend deux immeubles de trois logements, les deux bâtiments sont reliés par la cage d'escalier ouverte. La séparation entre les deux immeubles permet de lire deux volumes bien distincts. Il ne fait ainsi aucun doute que le projet répond à la définition de l'habitation individuelle. Ces constructions sont donc conformes à la zone résidentielle à faible densité dans laquelle elles sont implantées.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9

### E. 3

Aux termes de l'art. 125 LATeC, 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, afin qu'un aspect général de qualité soit atteint. Cette disposition, qui s'inspire de l'art. 3 al. 2 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), met l'accent sur

l'harmonisation des ouvrages avec leur environnement (Message du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, BGC 2008 1301). Lorsque, comme en l'espèce, le droit cantonal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise, même si elle correspond aux prescriptions de la zone où elle se trouve; elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 890). Une interdiction de construire en raison d'une clause d'esthétique est une limitation de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale [Cst.; RS 101]), qui doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Lorsque ces conditions sont remplies, un projet de construction peut être interdit sur la base d'une clause d'esthétique, quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions (arrêt TC FR 2A 2002 53 consid. 3a; CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 106). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins restrictive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. également ATF 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). L'examen, par la Cour de céans, de la proportionnalité d'une décision refusant le permis de construire pour des motifs d'esthétique est en principe libre mais, à l'instar du Tribunal fédéral, une certaine retenue s'impose lorsqu'elle doit se prononcer sur des pures questions d'appréciation pour tenir compte de circonstances locales, dont les autorités inférieures ont une meilleure connaissance (ATF 135 I 176 consid. 8.1; 132 II 408 consid. 4.3; arrêt TC FR 2A 2007 101 consid. 6b). Dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique, les autorités administratives bénéficient d'une grande latitude de jugement qu'elles doivent toutefois exercer selon une approche systématique. La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation au sein de l'environnement bâti d'un site doit en effet être résolue sur la base de critères objectifs et fondamentaux, et non en fonction du sentiment subjectif de l'autorité; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêts TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5; 1C\_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2; 1P.342/2005 du 20 octobre 2005 consid. 5.5). Ainsi, l'autorité chargée de délivrer le permis de construire ne doit pas s'en remettre à ses sentiments personnels. Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. L'opinion et les sentiments d'individus isolés qui ont une sensibilité particulièrement aiguë ou qui professent des goûts désuets n'entrent pas plus en ligne de compte que telles conceptions reçues, dépourvues de toutes nuances et qui se font passer habituellement

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 en maints endroits pour l'« opinion publique » ou le « sentiment populaire » (ZEN-RUFFINEN/GUY- ECABERT, n. 896 et les références citées).

#### **E. 4**

a) Dans le cas particulier, l'appréciation par les autorités qui ont été appelées à se prononcer sur l'intégration des bâtiments projetés dans le site est pour le moins contrastée. La

commune, tout d'abord, estime que, par ses dimensions et son impact visuel important, le projet litigieux est de nature à porter atteinte à la cohérence de l'urbanisation du secteur et à l'harmonie du paysage. Cet avis est en grande partie partagé par le SNP qui a relevé, le 4 février 2016, que les bâtiments en terrasse évoquaient une typologie citadine déconnectée de l'environnement rural existant et offrait une architecture inadéquate dans un village comme B. \_\_\_\_\_, hors de tout contexte urbain. Le SBC n'appuie pas non plus le projet. Dans ses observations du 26 février 2016, il relève que celui-ci aurait un impact sur le caractère de la crête et qu'il se démarquait du bâti existant par le gabarit, par les hauteurs des façades Sud-Est ou le caractère des toitures. Cette rupture d'échelle par rapport au contexte bâti plus traditionnel n'allait pas dans le sens d'une meilleure cohérence du quartier, puisqu'elle en accentuait encore l'effet hétérogène. Dans la décision attaquée, le préfet s'est exprimé dans un sens similaire en relevant que la construction s'intégrait mal dans le contexte paysager et bâti existant de par ses dimensions. A son avis, compte tenu de la présence à proximité de l'église, du château et de la ferme recensés à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), un intérêt prépondérant justifiait de recourir à la clause d'esthétique pour interdire une construction mal adaptée. Pour sa part, la CAU a souligné, le 13 mai 2015, que la construction de la partie supérieure du coteau permettait d'achever un mode d'occupation déjà largement réalisé, avec des volumétries simples et mieux adaptées que la disparité de taille et de forme que présentent les constructions existantes entre le château et le projet. Le boisement de la partie inférieure permettrait de restituer la continuité du cordon forestier qui donne son unité à cet ensemble paysager. Ces deux interventions étaient de nature à rendre l'ensemble de l'aménagement du coteau plus cohérent et à minimiser quelque peu l'atteinte au site que présente l'égrenage de petites toitures et de pignons sur la crête. A son avis, l'horizontalité des terrasses s'inscrirait judicieusement dans la ligne de force du coteau et reprendrait à sa manière une occupation adaptée de la pente, telles que la matérialisent le mur du cimetière et les soubassements du château. Cet avis positif de la CAU est partagé par le SeCA, dans son préavis du 27 juillet 2015. b) Sur la base de ce qui précède, la Cour doit constater que toutes les parties admettent que l'aménagement de la crête qui a été effectué jusqu'à ce jour est malheureux. De même, il n'est pas contesté que la construction en terrasse dans une forte pente des deux habitations litigieuses présentera une volumétrie importante, en tout cas sous le plan visuel, sans commune mesure avec les constructions existantes égrenées sur la colline, en zone résidentielle à faible densité. Toute la question est donc celle de savoir si le volume très marqué dans la pente qu'il est prévu d'implanter à l'extrémité de la dite zone, juste avant la forêt, est encore compatible avec le site.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 La position volontariste défendue par la CAU, qui appuie la mise en valeur de la pente telle qu'elle est proposée par le recourant, suppose un aménagement audacieux de la surface exposée, en rupture avec le bâti existant. Elle implique une intervention architecturale marquée pour faire le pendant avec le château et l'église situés à l'autre extrémité de la crête. Or, une telle intervention n'est pas appelée de ses vœux par le planificateur local. Echelonnées dans la pente, les villas litigieuses auront un impact paysager très important, sans commune mesure avec ce qui résulte ordinairement d'une construction en zone résidentielle à faible densité. Vu l'implantation très particulière des villas, le recourant ne peut pas évacuer le problème posé par l'influence des volumes sur le site sous prétexte que ceux-ci sont autorisés par la réglementation de la zone résidentielle à faible densité. Au-delà du geste architectural soutenu par la CAU, il faut constater avec le SPN et le SBC que le projet implique une rupture d'échelle qui va encore accentuer

l'hétérogénéité du quartier en y apportant en outre une typologie citadine qui n'a rien à faire dans le milieu rural de B.\_\_\_\_\_. En d'autres termes, même si des arguments peuvent plaider en faveur de l'implantation d'une empreinte construite claire dans le paysage, il faut constater que celle-ci n'est pas voulue par la commune, qui, pour des motifs parfaitement sensés, entend éviter de créer un important volume construit dans la pente à cet endroit. Elle peut valablement considérer que les villas en terrasse ne s'harmonisent pas au site existant. Dans la mesure où la position des autorités locales, commune et préfet, se fonde sur des critères objectifs et raisonnables, partagés pour l'essentiel par des services cantonaux spécialisés en matière de paysage et de protection des biens culturels, on doit admettre que la décision attaquée découle d'une appréciation parfaitement défendable des circonstances. Fort de ce constat, le Tribunal cantonal n'a pas à substituer son appréciation à celle des autorités locales, ainsi que le Tribunal fédéral l'a rappelé dans sa jurisprudence récente (arrêt TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5). C'est donc en vain que le recourant se plaint d'une violation de l'art. 125 LATeC relatif à la clause d'esthétique.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9

## **E. 5**

Mal fondé, le recours doit être rejeté. Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art 131 CPJA. Pour le même motif, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision du 12 novembre 2015 est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué 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, 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 18 novembre 2016/cpf Président Greffière-stagiaire

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