

FR_GERICHTE 602 2015 29 vom 4. Januar 2016

FR Kantonsgericht, 2016-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_29

FR: FR_GERICHTE 602 2015 29 du 4 janvier 2016

IT: FR_GERICHTE 602 2015 29 del 4 gennaio 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 15

octobre 2014. Le SeCA a fait part de sa détermination complémentaire, le 7 octobre 2015, concluant que le plan d'équipement « G. _____ » n'influence pas la teneur de son préavis initial. Il a précisé qu'après

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 calcul, le point le plus haut du toit est de 7.79 mètres, hauteur qui respecte les 8 mètres maximum que préconise l'art. 17 al. 6 du RCU. Le 21 octobre 2015, les recourants ont déposé une détermination spontanée, indiquant que C. _____ s'est nouvellement installé dans une propriété au centre du village et qu'il n'habite plus la maison sise sur l'art. 1802 RF. Ce nouvel élément prouve selon eux que la situation exposée par l'intimé dans sa demande de permis de construire était fautive et que l'immeuble litigieux est bien une résidence secondaire. De plus, le recours doit être jugé selon le droit en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire, soit lorsque la commune était mentionnée dans l'annexe à l'ordonnance sur les résidences secondaires comme ayant plus de 20% de résidence secondaire. en droit 1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance de frais 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) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. b) 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). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA). 2. En l'espèce, la question de l'assujettissement de la commune à la législation sur les résidences secondaires n'est pas pertinente pour juger de la légalité du permis de construire litigieux. En effet, même si l'on devait constater que la commune est soumise aux limitations de l'ordonnance fédérale, cette situation n'aurait pas pour effet d'interdire la construction du bâtiment en cause. Aucun indice objectif ne laisse présager qu'en dépit de ses affirmations, l'intimé aurait l'intention d'affecter le nouveau bâtiment à la résidence secondaire plutôt qu'à la résidence principale. En particulier l'existence d'une piscine privée plus grande que la moyenne n'en est pas un, à l'évidence, ni le fait qu'il se soit installé avec sa famille dans une autre propriété sur le territoire de la commune. En réalité, il existe manifestement à H. _____ une demande pour des résidences principales, de sorte qu'on ne saurait, par avance, faire un procès d'intention au constructeur, qui actuellement nie toute volonté de

créer une résidence secondaire. Peu importe que l'intéressé, promoteur immobilier domicilié dans la commune, dispose déjà d'autres habitations sur le territoire communal. Il conviendra d'examiner, en cas de vente ou de location du bâtiment litigieux, si celle-ci est compatible avec les normes qui seront en vigueur à ce moment et cas échéant d'interdire une opération contraire aux dispositions légales régissant les résidences secondaires. Pour l'heure, il convient de constater formellement que, selon les propres indications du constructeur, l'objet du permis de construire est une résidence principale et non pas une résidence secondaire. Le grief de violation des normes sur les résidences secondaires n'a ainsi d'emblée aucune pertinence. 3. a) Sous le titre "Dimensionnement et gestion du stationnement", l'art. 27 al. 1 ReLATEC prévoit que la réglementation communale fixe le nombre de places à aménager en fonction du type de constructions et de leur affectation, sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 route (VSS). L'alinéa 2 de la même disposition indique que les communes soumises à l'obligation d'établir à un concept de stationnement au sens de l'art. 24 ReLATEC fixent, sur la base de cette planification directrice, le nombre minimal et maximal de places de stationnement ainsi que l'affectation et la gestion de celles-ci (al. 2). Selon l'art. 24 al. 2 ReLATEC, ont l'obligation d'établir un concept de stationnement, les communes comprises dans le périmètre d'un plan régional des transports au sens de la loi sur les transports ou d'un plan de mesures au sens de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (let. a), celles qui ont un minimum de 5000 habitants ou habitantes (let. b), ou celles qui font partie d'un pôle touristique d'importance cantonale (let. c). En l'occurrence, faute de remplir ces conditions, la commune du Haut-Vully n'a pas à établir un concept de stationnement et elle ne l'a pas fait. Elle s'est limitée à exiger, à l'art. 28 RCU, l'aménagement d'une place de stationnement par logement, studio ou chambre indépendante. b) Dans la décision attaquée, le préfet, en accord avec la commune et le SMO, a jugé qu'en posant l'exigence d'une place de stationnement, l'art. 28 RCU ne prescrit qu'un minimum en la matière et qu'un propriétaire est libre de prévoir un nombre plus élevé de places de parc, de sorte que les quatre places figurant dans le projet litigieux sont conformes au droit. Cette interprétation de l'art. 28 RCU est manifestement correcte. Tous les arguments invoqués par les recourants, qui prétendent que le nombre de place indiqué par le RCU est un quota aussi bien minimum que maximum, sont dépourvus de pertinence. Ils confondent en effet les exigences posées par les concepts de stationnement avec la situation prévalant dans les communes qui n'y sont pas soumises. Il est d'ailleurs frappant de constater que, selon l'art. 27 al. 2 ReLATEC, seules les communes concernées par un concept de stationnement fixent obligatoirement le nombre minimal et maximal des places de stationnement. A défaut de précision dans les RCU des autres communes, on doit partir du point de vue que l'intérêt public poursuivi est celui de disposer de places en suffisance et que, par conséquent, l'indication du nombre de place par logement est un minimum qui n'empêche pas un propriétaire d'en aménager plus sur son fonds privé. On cherche par ailleurs en vain dans les normes VSS, auxquelles renvoie l'art. 27 al. 1 ReLATEC, une règle qui interdirait une telle démarche d'un propriétaire. Les recourants n'en indiquent aucune. Sous cet angle également, le recours s'avère sans fondement. 4. a) Selon l'art. 17 al. 6 RCU, la hauteur totale admissible pour les constructions en zone résidentielle à faible densité est de 8 mètres. Le chiffre 5.1 de l'annexe à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7) définit la hauteur totale comme la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence. Le chiffre 1.1 de l'annexe à l'AIHC précise

que le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire. b) En l'occurrence, le préfet s'est fondé sur le préavis positif de la commune et sur celui du SeCA pour admettre que la hauteur réglementaire de 8 mètres est respectée par le projet litigieux. Il s'est fié au terrain de référence nécessaire au calcul des hauteurs qui figurait sur les plans des façades ainsi que

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 sur le plan d'implantation, ces plans étant eux-mêmes basés sur une mensuration officielle non contestable. Pour sa part, le SeCA s'est expressément prononcé sur la question de la hauteur du bâtiment en soulignant qu'avant d'émettre un préavis positif, il avait requis, de l'auteur des plans, l'établissement de coupes supplémentaires avec la topographie du terrain avant remblais. Les recourants quant à eux se plaignent d'une constatation erronée des faits dès lors que, sur les plans du projet, le terrain de référence n'est pas reporté de manière correcte. A leur avis, la construction litigieuse présente une hauteur de 8.55 mètres. A l'appui de leurs critiques, ils se basent sur les cotes figurant sur le plan d'équipement « G. _____ » du 18 février 1999, établi par le bureau d'Ingénieurs F. _____ avant la construction du quartier et avant l'aménagement des nombreux remblais qui ont marqué cette urbanisation. Reportant l'implantation de la villa sur le plan en question, ils affirment que, sur cette base, le point à prendre en considération pour la détermination de la hauteur de la maison se situe à l'altitude de 542.30 mètres. Du moment que le toit culmine à 550.85 mètres, la hauteur maximale de 8 mètres est dépassée de 55 centimètres. c) Sur demande du Juge délégué, le SeCA s'est prononcé, le 7 octobre 2015, sur la hauteur du bâtiment litigieux en rapport avec le plan d'aménagement « G. _____ ». Il a rappelé que le commentaire de l'AIHC du 3 septembre 2013 précise sous chiffres 4 et 7 que le point de référence supérieur correspond au point le plus haut de la « charpente de toit ». Cette notion désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie. De plus, si le point le plus haut de la charpente du toit se trouve en projection, à l'intérieur du bâtiment, la hauteur totale du bâtiment se mesure, là encore, entre ce point et le point du terrain de référence situé à l'aplomb. En l'espèce, le SeCA a constaté que le point le plus haut du toit se trouve à l'intérieur du plan du bâtiment puisqu'il correspond au faîte du toit à deux pans construit en retrait par rapport au volume principal. Dans le cas particulier, le point déterminant, en se basant sur le plan d'équipement « G. _____ », se situe entre les courbes des niveaux 542.50 et 543.00, plus précisément à une distance d'environ $\frac{3}{4}$ de la courbe 542.50 et de $\frac{1}{4}$ de la courbe 543.00. Sachant que les deux courbes sont séparées par une distance de 0.50 mètre, que $\frac{3}{4}$ représente par conséquent 0.37 mètre, la hauteur du terrain en ce point est de $542.50 + 0.37 = 542.87$ m/s/m. La hauteur du faîte selon le plan de l'architecte de l'intimé et le plan fourni par les recourants s'élève à 550.84 m/s/m. Ainsi, la différence de hauteur entre le terrain de référence et le point le plus haut du toit est de $550.84 - 542.87 = 7.97$ mètres. Cette hauteur correspond notamment aux hauteurs indiquées dans les plans de l'architecte. Compte tenu de ce qui précède, le SeCA a constaté que la hauteur de 7.97 mètres correspond à la hauteur au faîte mesurée à l'aplomb du terrain de référence. Dans cette mesure sont incluses une éventuelle couche d'isolation et la couverture. La charpente

du toit se situe au-dessous de ces couches et est donc inférieure à 7.97 mètres. Partant, cette hauteur respecte les 8 mètres de hauteur maximale qu'exige l'art. 17 al. 6 RCU de la commune. d) Aucun motif ne justifie de s'écarter des constatations de l'autorité spécialisée. A cet égard, il faut rappeler que les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (arrêt TF 1C_405/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.6; arrêt TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; arrêt TC FR 1A 03 61 du 12 septembre 2007). Or, en l'occurrence, il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui diminueraient la valeur probante de la détermination circonstanciée du SeCA. Les critiques des recourants concernant la hauteur prétendument illégale du bâtiment litigieux découlent d'une mauvaise application des normes en vigueur et sont sans pertinence. En réalité, la hauteur de la construction est de 7.97 mètres, ce qui est conforme à l'art. 17 al. 6 RCU. 5. Mal fondé, le recours est rejeté. La Cour ayant ainsi statué sur le fond, la requête de restitution de l'effet suspensif est devenue sans objet. Conformément aux art. 131 CPJA et 1 et 2 du tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12), les frais de procédure sont mis à la charge des recourants qui succombent. Du moment que l'intimé a agi sans le concours d'un avocat, il n'a pas le droit à une indemnité de partie (art. 14 et 137 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision attaquée est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis à la charge des recourants. 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 4 janvier 2016/cpf/sto Président
Greffière-stagiaire

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