

# FR\_GERICHTE 602 2016 103 vom 6. Dezember 2016

FR Kantonsgericht, 2016-12-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2016\\_103](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_103)

FR: FR\_GERICHTE 602 2016 103 du 6 décembre 2016

IT: FR\_GERICHTE 602 2016 103 del 6 dicembre 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 4

Les recourants critiquent le permis de construire en ce qui concerne les places de parc. Ils considèrent que celles-ci ne peuvent pas être aménagées dans un espace privé en raison de leur surface au sol de 25 m<sup>2</sup>, laquelle est largement supérieure aux 8 m<sup>2</sup> autorisés par l'art. 10.3 du règlement du PAD. Il convient donc d'examiner si le PAD "E. \_\_\_\_\_" permet ou non l'implantation des places de parc à l'emplacement prévu. Il est ici rappelé au demeurant que la Commune de Riaz a mis à l'enquête publique la révision générale de son plan d'aménagement local (PAL) le 11 septembre 2015. Dès lors que la zone concernée par le projet litigieux n'est pas touchée par cette révision, qu'aucune opposition ne la concerne et que la commune et le SeCA ont donné leur accord, le préfet a accordé l'effet anticipé des plans, ce qui n'est pas contesté. a) Le projet litigieux se situe sur la partie des articles fff et ggg RF sise dans la zone résidentielle à faible densité du PAL de la Commune de Riaz et, plus précisément encore, dans le secteur II du périmètre du PAD "E. \_\_\_\_\_". Le projet critiqué prévoit notamment l'aménagement de deux places de parc "ouvertes" d'une surface de 25 m<sup>2</sup> (en lieu et place d'un couvert à voitures dans le projet initial) dans la partie nord-ouest de la parcelle située dans un espace privé. b) Les plans d'aménagement de détail règlent la constructibilité de secteurs du territoire communal pour compléter ou affiner le régime de construction de base prévu par le plan d'affectation des zones et sa réglementation (art. 64 LATeC). Selon l'art. 64 LATeC, un plan d'aménagement de détail a en particulier pour but de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations communes et des équipements adaptés et suffisants ainsi que d'assurer une meilleure insertion dans le site. Il contient en particulier des prescriptions sur l'ordre des constructions, l'équipement et les aménagements extérieurs dans le périmètre défini (art. 65 al. 1 LATeC). Dès leur approbation, les plans et les règlements ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers (art. 87 LATeC). Le PAD "E. \_\_\_\_\_" a été approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 28 mars 2013. Le règlement du PAD fixe les principes urbanistiques destinés à permettre la réalisation d'un quartier répondant à la définition d'habitat individuel au sens de l'art. 55 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), organisé autour d'un réseau d'espaces extérieurs communs de qualité. Tout en garantissant la flexibilité architecturale des constructions, le PAD définit les périmètres d'évolution des bâtiments, les espaces extérieurs privés et communs, les parcours ainsi que certaines affectations

particulières (art. 1). Le plan d'implantation fixe les aires d'implantation des constructions et l'organisation des espaces extérieurs (art. 8). L'art. 8.1 – qui a trait aux périmètres d'évolution – précise que l'implantation des constructions est délimitée à l'aide des périmètres d'évolution mentionnés dans le plan d'implantation; seuls les constructions de peu d'importance, les balcons et les avant-toits sont admis à l'extérieur de ces périmètres. L'art. 8.3 précise que, pour les constructions de peu d'importance, la hauteur maximale ne peut dépasser 3 m. L'art. 10 du règlement du PAD prévoit que l'usage des espaces extérieurs est défini par le plan d'implantation. Les espaces extérieurs comprennent: l'espace commun (art. 10.1), les espaces de jeux (art. 10.2), les espaces privés (art. 10.3), les espaces de transition (art. 10.4), la zone à modération de vitesse (art. 10.5), l'arborisation (art. 10.6) et l'écran paraphone (art. 10.7). Selon l'art. 10.3 du règlement du PAD, les espaces privés sont définis par le plan d'implantation. Ils peuvent être clôturés. Les constructions de peu d'importance ne devront pas dépasser une surface de 8 m<sup>2</sup> au sol. Quant à l'art. 10.4, il prévoit que les espaces de transition sont des espaces privés qui ne peuvent pas être clôturés, dont la surface est perméable à l'eau et où les constructions de peu d'importance ne sont pas admises; dans le secteur II, des couverts à voitures, sans fermeture latérale, constitués de quatre piliers et d'une toiture plate peuvent y être admis, sous réserve du respect d'une distance de 2 m par rapport à la limite de l'espace de circulation. L'art. 11 du règlement du PAD – qui a trait au stationnement – prévoit enfin que les places privées des habitants doivent être réalisées à l'intérieur des périmètres constructibles; pour la détermination du nombre de places de stationnement, la norme VSS en vigueur est applicable. Selon le rapport explicatif et de conformité (ci-après: rapport explicatif), le PAD définit des périmètres réglant l'implantation des bâtiments à projeter. Une marge de manœuvre leur est toutefois conservée, afin de permettre l'adaptation des projets aux besoins spécifiques des futurs utilisateurs. Le principe de l'implantation est toutefois impératif, notamment en ce qui concerne les hauteurs. Des balcons terrasses ou avant-toits peuvent toutefois dépasser des limites fixées sur le plan d'implantation (ch. 1.4). S'agissant du stationnement, le rapport explicatif indique que le nombre de places est calculé sur la base fixée par le règlement communal d'urbanisme (RCU). Il ajoute qu'il n'y a pas de parking centralisé et que les places seront réalisées – à raison d'un maximum de deux par logement – à l'intérieur des volumes ou dans les espaces de transition (ch. 1.6). Quant aux espaces privés, le rapport explicatif souligne que les surfaces destinées aux espaces extérieurs privés de chaque habitation sont définies par le plan d'implantation. Ces espaces peuvent être clôturés, les installations telles que les piscines ou les constructions de peu d'importance ne dépassant pas 8 m<sup>2</sup> au sol y sont également admises. La hauteur des constructions de minime importance ne pourra excéder 3 m (ch. 2.4). Enfin, il ressort de l'étude de circulation (p. 3) que, selon le règlement du PAD – qui renvoie à la norme VSS SN 640 281 –, les besoins en stationnement pour le secteur sont estimés à 196 cases, en se basant sur 17'800 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (1 case/100 m<sup>2</sup> + 10 % pour les visiteurs). Cette étude relève que, dans les faits, les cases visiteurs seront incluses dans l'espace privé dédié au stationnement. c) En l'occurrence, le préfet a considéré – dans la décision d'octroi du permis de construire – que les places de parc litigieuses n'étaient pas assimilables à une construction de peu d'importance au sens où l'entend l'art. 10.3 du règlement du PAD, au motif qu'il s'agit d'un simple aménagement du sol. Dans ses observations sur le recours, il a précisé qu'il avait interprété cette disposition du règlement en ce sens que la surface maximale de 8 m<sup>2</sup> au sol ne s'appliquait qu'aux constructions représentant un "volume hors sol". Il a également souligné que, dans le cas

d'espèce, le périmètre d'évolution n'offrait pas de place pour aménager des places de stationnement et que la parcelle concernée ne disposait pas d'espace de transition. A la lecture du règlement du PAD, le Tribunal de céans constate que celui-ci n'indique pas clairement où peuvent être implantées les places de stationnement. En particulier, l'art. 11 qui traite explicitement du stationnement ne définit pas un périmètre précis, mais prévoit que les places privées des habitants devront être réalisées à l'intérieur des périmètres constructibles. Dans la mesure où ils peuvent être clôturés et qu'ils peuvent accueillir des constructions de peu d'importance d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> au sol, les espaces privés constituent incontestablement des périmètres constructibles. En revanche, le règlement du PAD ne définit pas la notion de "constructions de peu d'importance". Il précise uniquement que celles-ci ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 m. Le rapport explicatif apporte peu de précisions à ce sujet, puisqu'il mentionne seulement que les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur des volumes ou dans les espaces de transition. Cela étant, il ne définit pas ce que sont ces "volumes". S'il s'agit indiscutablement des périmètres d'évolution, cette formulation n'exclut cependant en soi pas les espaces privés, dès lors que ceux-ci peuvent supporter des constructions de peu d'importance d'une hauteur maximale de 3 m. En outre, le rapport explicatif indique explicitement que les espaces de transition sont prévus comme emplacement pour accueillir les places de stationnement, sans les limiter au secteur II dans lequel des couverts à voitures sont autorisés à certaines conditions. Or, les constructions de peu d'importance ne sont pas du tout admises dans les espaces de transition, alors qu'elles le sont dans les espaces privés, avec une surface limitée certes. Ainsi, force est de constater que, par la notion de "constructions de peu d'importance", la commune entendait bien désigner des constructions hors sol ou en volume, contrairement aux aménagements à même le sol. Dans le cas contraire, des places de stationnement ne pourraient pas être implantées dans les espaces de transition. L'art. 10.3 du règlement du PAD relatif aux espaces privés n'exclut pas l'implantation d'aménagement à même le sol et ne limite pas la surface au sol de tels aménagements. Seule la surface au sol des constructions de peu d'importance est limitée. Par ailleurs, dans la mesure où les espaces privés peuvent, au contraire des espaces de transition, accueillir des constructions de peu d'importance jusqu'à trois mètres de haut, on voit mal pour quelles raisons des places de stationnement ouvertes ne pourraient pas y être implantées. Au demeurant, l'étude de circulation – qui fait partie intégrante du dossier du PAD (cf. art. 2.2 du règlement) comme document d'appui – relève que les cases visiteurs seront incluses dans l'espace privé dédié au stationnement. Or, le règlement du PAD mentionne deux espaces privés – les espaces privés et les espaces de transition – sans Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 indiquer cependant clairement lequel est dédié au stationnement; comme exposé ci-dessus, ces deux espaces peuvent entrer en ligne de compte pour l'emplacement de places de stationnement. Enfin, on doit constater que le PAD est récent, puisqu'il n'a été approuvé par la DAEC que le 28 mars 2013, et que son périmètre n'est pas encore construit. Or, la commune – soit l'autorité qui a élaboré le PAD – soutient l'interprétation effectuée par le préfet, selon laquelle des places de parc ne peuvent pas être assimilées à une construction de minime importance. Dès lors qu'elle rappelle la teneur de l'art. 8.3 du règlement du PAD, qui prévoit que "pour les constructions de minime importance, la hauteur maximale ne peut dépasser 3 m", elle indique clairement le sens qu'elle donne à la notion de "constructions de peu d'importance", à savoir des constructions représentant un volume hors sol. On ajoute encore que les places de parc ici litigieuses se situent sur une partie du PAD où il n'existe pas d'espace de transition, dans lequel

s'implantent normalement les places de parc. Le fait de procéder à une interprétation du PAD qui permette que chaque parcelle puisse comporter des places de parc, comme l'exige le RCU, est parfaitement justifié. Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'interprétation faite par le préfet apparaît manifestement soutenable. La volonté de la commune est claire: elle entend autoriser l'implantation de places de stationnement dans les espaces privés. Ainsi donc, en l'espèce, les places de parc étant situées dans l'espace privé du secteur II – constructible –, le projet est par conséquent conforme au PAD sur ce point.

#### **E. 5**

Les recourants font enfin valoir que le projet viole la réglementation relative aux distances par rapport aux routes. Ils soutiennent que la distance devrait au moins être de 7 m, alors qu'elle n'est que de 3,3 m pour la villa projetée. Selon l'art. 115 al. 1 de la loi fribourgeoise du 15 décembre 1967 sur les routes (LR; RSF 741.1), les limites de construction déterminent les limites au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. L'art. 115 al. 4 LR précisent que les limites de construction peuvent ne pas être parallèles à l'axe de la chaussée ni équidistantes dudit axe. Pour les fixer, il est notamment tenu compte des exigences de la sécurité du trafic et de celles de l'hygiène des habitations ainsi que des nécessités d'un élargissement éventuel de la route dans l'avenir. L'art. 116 LR fixe la distance entre limites de construction dans les zones de l'ordre non contigu. L'art. 117 al. 2 LR dispose que la distance entre les limites de construction peut être réduite, notamment dans les localités et leurs abords immédiats, pour des raisons majeures et si l'intérêt général le permet. L'art. 17, 1er paragraphe, RCU prévoit que, conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. En l'espèce, le SMO – service spécialisé en la matière – a préavisé favorablement le projet et a expressément confirmé que, s'agissant de la distance de la construction à l'axe de la chaussée, le projet était conforme aux exigences du PAD. Dans son préavis du 23 décembre 2015 – qui n'est défavorable qu'en raison de l'emplacement des places de parc –, le SeCA renvoie au préavis du SMO en ce qui concerne l'aspect de la distance à la route. Il relève de plus que les questions de distances aux routes et d'implantation des bâtiments ont été réglées par la mise en place de périmètres d'évolution dans le cadre du PAD. Il ressort en effet du dossier du PAD – et en particulier de l'art. 8.1 du règlement en lien avec le plan d'implantation – que le PAD définit Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 expressément les périmètres d'évolution dans lesquels les constructions peuvent être implantées. Pour être réglementaire, il suffit donc que le projet respecte ces périmètres; tel est le cas en l'espèce de la villa projetée. Au demeurant, il sied de relever que l'implantation des bâtiments délimitée dans le PAD et, partant, la distance y relative par rapport à la route ne peuvent plus être contestée dans la présente procédure. Faute de s'être opposés au PAD, les recourants sont forclos. Partant, le grief relatif à la distance par rapport à la route est rejeté.

#### **E. 6**

Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions rendues par le Préfet du district de la Gruyère le 20 juin 2016 confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2016 104) devient sans objet.

#### **E. 7**

Vu l'issue du litige, les frais de procédure sont solidairement mis à la charge des recourants qui succombent, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie aux recourants. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV.

Communication. Le présent arrêt 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 le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 6 décembre 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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