

FR_GERICHTE 602 2016 158 vom 1. Dezember 2017

FR Kantonsgericht, 2017-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_158

FR: FR_GERICHTE 602 2016 158 du 1 décembre 2017

IT: FR_GERICHTE 602 2016 158 del 1 dicembre 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) 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. c CPJA et de l'art. 141 al. 1 LATeC. 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

E. 2

La recourante envisage de construire un immeuble d'habitation collective avec une hauteur au faite de 11,50 m. Selon le PAL en vigueur, le terrain litigieux est affecté à la zone de village où, selon l'art. 15 ch. 8 RCU, la hauteur maximale des constructions est de 10,50 m, pour autant qu'elle s'adapte aux dimensions des bâtiments existants dans les environs immédiats. En outre, selon le ch. 9 al. 1 let. c de la même disposition, la pente [des toits] est comprise entre 50 et 100% (27-45 degrés), le Conseil communal pouvant accorder des exceptions, notamment pour des bâtiments utilitaires. Il n'est pas contesté au vu des plans déposés que le projet litigieux, objet de la demande de permis de construire, ne respecte pas les exigences de hauteur et que, par conséquent, il ne peut pas être autorisé selon la réglementation communale en vigueur.

E. 3

a) En vertu de l'art. 148 al. 1 LATeC, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 148 al. 1 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation usuelles. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. L'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose tout d'abord une situation exceptionnelle et ne saurait

devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique ensuite une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêt TF 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées). En revanche, l'autorisation dérogatoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (ATF 117 Ib 125 consid. 6d; arrêt TC FR 602 2008 117 du 15 juin 2010 consid. 4b). L'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle peut en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en va de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (arrêt TC FR 2A 2001 8 du 13 mars 2001 consid. 3; pour le tout, arrêt TC FR 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5). La dérogation ne doit pas servir à corriger une réglementation en vigueur qui ne reposerait plus sur des considérations sérieuses et objectives. Il convient en pareil cas de réviser le PAL selon la procédure suivie pour son adoption (arrêt TF 1C_197/2007 du 27 février 2008 consid. 5.5).

b) En l'espèce, pour justifier sa demande de dérogation, la recourante invoque une conjonction de plusieurs circonstances. Elle explique que l'implantation du bâtiment de trois étages un mètre plus en profondeur rendrait le système gravitaire dysfonctionnel en raison du raccord aux canalisations communales et nécessiterait l'aménagement d'un système de pompes, totalement disproportionné. Il n'est pas possible en outre de construire un toit plat dès lors que l'art. 15 ch. 9 al. 1 let. c RCU exige que les toits aient une pente d'au moins 27 degrés. Enfin, la suppression d'un étage irait notamment à l'encontre de la volonté de densification du planificateur local et condamnerait le projet pour manque de rendement. A l'examen, il ressort clairement de ces explications qu'en réalité, la dérogation n'est motivée que par des raisons purement économiques afin d'obtenir une meilleure rentabilité de l'immeuble. De telles considérations d'ordre économique constituent des motifs d'ordre général que l'on trouve pratiquement toujours. Elles ne créent pas automatiquement des situations particulières qui légitimeraient l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (ATF 107 Ia 214 consid. 5). Quant aux autres arguments invoqués par la recourante, ils découlent tous de sa volonté de construire un bâtiment de trois étages. Or, comme le SeCA l'a relevé à juste titre, la suppression d'un étage pourrait permettre au projet de respecter à la fois les exigences concernant la toiture et la hauteur maximale. S'il est vrai qu'une densification par une augmentation des hauteurs maximales autorisées est un des moyens pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et correspond à l'esprit du nouvel art. 1 al. 2 lit. abis LAT, il n'en demeure pas moins que la densification est un processus de planification qui ne passe pas par l'octroi de dérogations, mais suppose une modification de la réglementation en vigueur, en respectant la procédure prévue à cet effet par les art. 77 ss LATeC.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 Il ne saurait être question d'éluder ces normes et les garanties procédurales qu'elles contiennent par le biais d'une dérogation. A cet égard, il importe peu qu'à l'issue d'un accord avec la commune, la recourante ait obtenu de cette dernière qu'elle augmente la hauteur maximale autorisée dans le projet de modification du RCU, actuellement en phase d'examen préalable. Cette circonstance n'est pas une raison pour accorder une dérogation. La recourante bénéficiera de cette nouvelle réglementation

lorsqu'elle sera en vigueur. Cas échéant, elle pourra invoquer, si elle en remplit les conditions, un éventuel effet anticipé de cette règle lorsque celle-ci aura été mise à l'enquête publique. Pour l'heure, la simple perspective d'une modification de la législation communale n'est pas un motif de dérogation. Admettre le contraire reviendrait à vider de son sens l'art. 91 al. 2 LATeC et à étendre à l'excès l'effet anticipé des plans et règlements. Quant à la prétendue mauvaise intégration du bâtiment, il convient de rappeler que la limite maximale des constructions à 10,50 m a été voulue par le planificateur local afin de garantir une harmonie dans le village. Sa volonté de porter à l'avenir cette limite à 11,50 m n'a pas pour effet de rendre les bâtiments actuels mal intégrés sous prétexte qu'ils sont plus petits. Pour le surplus, la recourante n'a invoqué aucun argument spécifique à la configuration des lieux qui démontrerait un défaut d'intégration du bâtiment litigieux s'il était construit en respectant la limite de hauteur. En particulier, la proximité de l'ancienne ferme de D. _____, avec son volume important, n'est pas une raison pour ignorer la réglementation en vigueur. Enfin, la recourante ne peut invoquer l'impossibilité d'implanter l'immeuble plus en profondeur comme circonstance particulière justifiant la dérogation. Même si, ainsi qu'elle le prétend, un enfoncement supplémentaire du bâtiment dans le sol l'empêcherait d'utiliser un système gravitaire pour ses canalisations, cette situation n'est pas en lien direct avec la dérogation à la hauteur. Elle ne dépend que de la volonté de la recourante de construire un immeuble de trois étages pour des raisons de rendement. C'est seulement dans cette optique de rentabilité qu'un enfoncement compliqué de l'immeuble dans le sol entre en considération, pour préserver l'aménagement des trois étages prévus. c) Du moment que la volonté de construire un bâtiment si haut n'est pas fondée sur des circonstances particulières et qu'ainsi, la première condition de l'art. 148 LATeC n'est pas remplie, il n'y a pas lieu d'examiner si la deuxième condition de cette disposition est satisfaite, à savoir si la dérogation porte atteinte à des intérêts prépondérants privés ou publics. Tout au plus convient-il d'émettre les doutes les plus sérieux sur les affirmations selon lesquelles un intérêt supérieur justifierait de ne pas respecter la règle d'aménagement en vigueur. La volonté du législateur communal, au moment de l'adoption du RCU, d'autoriser les constructions d'une hauteur maximale de 10,50 m répond comme déjà mentionné à des considérations urbanistiques qui relèvent clairement des compétences reconnues au planificateur local. Il est admis également que ce genre de limitation n'a rien d'extraordinaire et se retrouve fréquemment dans les RCU. En l'espèce, le législateur de l'époque a voulu empêcher la construction de bâtiments trop hauts, ce qui ne paraît pas déraisonnable compte tenu de la configuration du village. Ainsi, à l'intérêt principalement financier de la recourante s'oppose notamment l'intérêt public consistant au respect du RCU, lequel est important, en particulier au regard de la légalité et du traitement égal des administrés. C'est dès lors à juste titre que le préfet a refusé l'octroi d'une dérogation.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9

E. 4

a) Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté et la décision du 22 novembre 2016 confirmée. b) Vu l'issue du litige, les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe, 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 à la recourante. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision du 22 novembre 2016 est confirmée. II. Les frais de procédure, fixés à CHF

2'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. 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 et de l'indemnité de partie 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 1er décembre 2017/cpf/cje Président Greffière-stagiaire

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