

FR_GERICHTE 602 2018 53 vom 5. Oktober 2018

FR Kantonsgericht, 2018-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_53

FR: FR_GERICHTE 602 2018 53 du 5 octobre 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2018 53 del 5 ottobre 2018

Regeste

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

Erwägungen

E. 20

ans en bordure de la parcelle iii RF, n'a aucune influence sur les constructions litigieuses. Cet ouvrage n'est pas utilisé, même indirectement, pour réaliser le projet actuel, de sorte qu'il ne fait pas partie de l'objet du litige. Cas échéant, une procédure de rétablissement de l'état de droit distincte pourra être engagée à ce propos sans que cela ne touche en rien la construction des deux villas. Tous les arguments développés dans le recours et la réplique à ce sujet sont par conséquent sans pertinence; qu'ainsi que les recourants le relèvent eux-mêmes, le Tribunal cantonal a déjà admis (arrêt TC FR 602 2015 1e2 du 18 novembre 2016) que deux volumes distincts comportant chacun trois unités de logement reliés entre eux par des locaux communs répondent encore à la notion d'habitation

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 individuelle au sens de l'art. 55 du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11). Le fait qu'en l'occurrence, les éléments communs ne soient pas constitués par une cage d'escaliers, mais par un parking souterrain avec sa rampe d'accès et un couvert à vélos ne change rien à la typologie des bâtiments. Il ressort clairement des plans que les deux constructions seront effectivement séparées et qu'il s'agit donc bien d'habitations individuelles. D'ailleurs, le fait que le parking soit souterrain permet de renforcer le caractère séparé des constructions en surface. Il ne s'agit pas d'habitations collectives selon l'art. 57 ReLATEC. En outre, on ne voit pas en quoi le fait d'utiliser les possibilités de construire offertes par la loi pourrait constituer en l'espèce un abus de droit; que c'est en vain également que les recourants invoquent la clause d'esthétique prévue à l'art. 125 LATEC pour tenter d'interdire des constructions conformes à la réglementation en vigueur. L'inspection des lieux a montré que, contrairement aux affirmations de ceux-ci, le site présente une grande hétérogénéité et n'est en rien dénaturé par les habitations litigieuses (cf. PV de l'inspection des lieux du 26 juillet 2018). De plus, les nouveaux quartiers, largement densifiés et en zone résidentielle à moyenne densité, qui se construisent à proximité comportent des bâtiments bien plus imposants que ceux des intimés. Cette proximité atténue clairement l'impact des constructions litigieuses - elles mêmes conformes à la zone résidentielle à faible densité - sur le quartier existant. En réalité, on doit constater qu'à l'issue de la procédure de première instance, les autorités locales (commune et préfet) n'ont pas retenu une violation de la clause d'esthétique. Leur position, renforcée par l'avis de la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU) du 7 juin 2017, est clairement confirmée par l'instruction menée dans le cadre du recours. Le grief de violation de l'art. 125 LATEC ne peut ainsi être que rejeté; que les recourants font valoir aussi que le préfet

aurait dû suspendre la procédure de permis de construire en application de l'art. 92 LATeC dès lors que la demande des intimés ne respectait pas la future planification de la Ville de J. _____, et plus spécialement l'art. 73ter al. 1 du projet de règlement communal d'urbanisme (P-RCU) concernant l'indice de surface verte imposé aux habitations individuelles et l'art. 18bis P-RCU qui exige de prévoir des toits plats utilisables ou végétalisés; qu'à l'instar de ce qui est expressément prévu par l'art. 92 al. 1 LATeC pour la suspension des plans d'aménagement de détail, la suspension d'une demande de permis de construire selon l'art. 92 al. 2 LATeC suppose elle aussi que la construction qui en fait l'objet risque de compromettre les mesures d'aménagement en cours d'étude, avant leur mise à l'enquête publique; qu'il est donc nécessaire que la construction en cause soit de nature à déployer un impact non négligeable sur la future planification, apte à porter véritablement atteinte de sa substance. Le principe de la proportionnalité s'applique dans l'appréciation de l'influence négative que pourraient avoir les futures constructions sur les dispositions d'aménagement projetées (ZEN-RUFFINEN/GUY- ECABERT, p. 198; DUBEY/ZUFFEREY, Droit administratif général, 2014, n° 370 ss; cf. arrêt TC FR 602 2018 36 du 5 juin 2018); qu'en l'occurrence, par le biais de la construction d'un garage souterrain et la renonciation à plusieurs places de parc en surface, on doit constater qu'une surface non construite importante, de l'ordre de celle exigée par l'art. 73ter al. 1 P-RCU, est préservée sur cette parcelle (1'202 m² pour une surface totale de 2'280 m²). Cela suffit pour exclure une suspension de la procédure de permis de construire. Même si, par hypothèse, certaines surfaces non construites ne correspondent pas en tous points à la définition de la surface verte au sens de l'art. 73ter al. 1 P-

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 RCU, cette situation n'a pas pour effet de compromettre la substance de la nouvelle règle et ne justifie donc pas une suspension; qu'il en va de même avec le non-respect de l'obligation d'aménager un toit végétalisé prévue par l'art. 18bis P-RCU. A l'évidence, l'absence d'un toit végétalisé dans un environnement complètement bâti où aucune construction ne respecte cette exigence ne déploie pas un impact sensible sur le site, de sorte qu'il serait contraire au principe de la proportionnalité de bloquer pour ce motif la construction, conforme au droit et à la planification en vigueur; que, dès l'instant où c'est à juste titre que le préfet n'a pas ordonné la suspension requise par les recourants, le projet de l'intimé, qui a fait l'objet d'un permis de construire sous l'ancienne réglementation, échappe à l'interdiction temporaire de construire prévue par l'art. 91 LATeC suite à la mise à l'enquête publique du projet de PAL le 18 mai 2018. Ce n'est que si la suspension litigieuse avait été admise que l'interdiction de construire aurait pu prendre la suite de cette mesure initiale dès la mise à l'enquête publique de la nouvelle planification (cf. arrêts TC FR 602 2016 114 du 30 avril 2018; 602 2018 36 du 5 juin 2018); qu'au vu de ce qui précède, le grief lié à l'absence de suspension étant de toute manière sans fondement, la question peut demeurer indécise de savoir si les recourants disposaient d'une légitimation suffisante pour invoquer une violation de l'art. 92 LATeC, disposition qui reste en principe en mains du planificateur local et de l'autorité compétente en matière de permis de construire pour assurer la réalisation de l'intérêt public; que, mal fondé, le recours 602 2018 53 doit être rejeté; que, la Cour ayant statué au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2018 54) est devenue sans objet; qu'il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; que, pour le même motif, il leur appartient de verser une indemnité de partie aux intimés qui ont fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts (art. 137 CPJA). Dans la mesure où un forfait pour les débours n'est pas prévu en procédure administrative, il y a lieu de s'écarter

de la liste de frais produite et de fixer l'indemnité par appréciation; (dispositif page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 la Cour arrête : I. Le recours 602 2018 53 est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, les décisions du 20 avril 2018 sont confirmées. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés avec l'avance de frais qui a été effectuée. III. Un montant de CHF 8'040.- (y compris CHF 574.- de TVA) à verser à Me Magnin à titre d'indemnité de partie est mis solidairement à la charge des recourants. IV. Notification. 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 et de l'indemnité de partie 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 5 octobre 2018/cpf Le Président : Le Greffier-stagiaire :

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