

FR_GERICHTE 602 2019 11 vom 29. Mai 2019

FR Kantonsgericht, 2019-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_11

FR: FR_GERICHTE 602 2019 11 du 29 mai 2019

IT: FR_GERICHTE 602 2019 11 del 29 maggio 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

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. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 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). Les recourants sont propriétaires, respectivement, des articles ppp, qqq, rrr, sss et nnn RF, lesquels ne sont séparés de l'article jjj RF – destiné à accueillir la construction litigieuse – que par la route ou sont distants de moins de 150 mètres du projet litigieux. Ayant de plus formé opposition à ce projet, ils disposent de la qualité pour interjeter un recours contre les décisions litigieuses. On précisera encore que le droit s'applique d'office et que, dans cette mesure, des griefs qui n'ont pas été soulevés en procédure d'opposition sont en principe recevables devant le Tribunal cantonal, contrairement à ce que soutiennent les intimés. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 1.2

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

Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 LATeC), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 al. 2 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 22 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Il s'ensuit qu'en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige (RJN 2005, p. 210 et les références citées; cf. également ATF 138 III 49 consid. 4.4; arrêt TF 1P.410/2006 du 28 août 2006 consid. 2; STEINAUER, Les relations entre le droit public et le droit privé [cantonal et fédéral] de la construction: confirmation des principes et nouveautés depuis la

révision de 2012, in Droit de la construction 2013, p. 116).

E. 3

Selon le plan de situation, le bâtiment litigieux sera implanté à deux mètres de la limite de la parcelle article 000 RF, située en zone viticole selon le plan d'affectation des zones (PAZ). De l'avis des recourants, cette situation n'est pas conforme aux dispositions légales qui prescrivent une distance minimale de quatre mètres, à laquelle il ne serait pas possible de déroger. Les constructeurs intimés se réfèrent pour leur part à une convention de droit privé de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites du fonds, les autorisant à construire à deux mètres de leur propre parcelle article 000 RF.

E. 3.1

L'art. 132 LATeC prévoit que, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres (al. 1). La distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds situé en zone viticole est fixée de telle sorte que l'implantation du bâtiment ne porte pas préjudice à la surface viticole (al. 2). Le Conseil d'Etat peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriété d'annexes, de petites constructions, de constructions souterraines ou de constructions en sous-sol (al. 3). Le Conseil d'Etat fixe les cas dans lesquels la distance à la limite doit être augmentée (al. 4). Selon l'art. 133 LATeC, les propriétaires peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds. D'après l'art. 134 LATeC, les prescriptions sur les distances de la législation spéciale sont réservées (al. 1). Les distances minimales à respecter entre les constructions et les installations de transport existantes ou prévues, les eaux publiques, les forêts, les limites de fonds et les points de vue peuvent également être réglées dans un plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail au moyen d'alignements. Les alignements ont la priorité sur toutes les autres prescriptions sur les distances. Les alignements obligatoires prescrivent l'édification des constructions sur l'alignement (al. 2). L'art. 148 al. 1 LATeC prescrit que 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.

E. 3.2

Il y a d'emblée lieu de souligner que, selon la jurisprudence, dans la mesure où la possibilité de déroger, par convention privée, aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de fonds est prévue par la loi, elle ne peut pas par conséquent être qualifiée de dérogation au sens de l'art. 148 LATeC, qui vise précisément les cas qui ne sont pas prévus par la loi et le règlement d'exécution ou par les plans et leur réglementation (cf. par analogie, arrêt TF 1C_478/2015 du 8 avril 2016 consid. 3.3). Par ailleurs, il sied de relever que le but des règles contenues aux art. 132 ss LATeC était de simplifier le système concernant les distances et de prévoir la possibilité pour les particuliers de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 déroger aux prescriptions sur les distances aux limites (cf. message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Le message précise encore que l'alinéa 2 de l'art. 132 LATeC (correspondant à l'art. 131 du projet de loi) est introduit pour renforcer la protection des surfaces viticoles (objectif découlant de la législation sur l'agriculture), afin que l'implantation des bâtiments ne porte pas préjudice à la culture de la vigne. C'est

dans ce sens que les dispositions précitées doivent être interprétées. L'art. 132 al. 1 LATeC fixe une distance de 4 mètres par principe. L'al. 2 de cette disposition prévoit que la limite à la surface viticole est fixée de telle manière que l'implantation des bâtiments ne nuit pas à la vigne. L'art. 133 LATeC prévoit ensuite que des dérogations par convention privée entre propriétaires sont possibles. Il découle de cette systématique de la loi qu'il est ainsi licite de réduire d'une manière générale par convention privée les limites de l'art. 132 LATeC, y compris celle de l'al. 2. Ce n'est que l'art. 134 LATeC qui réserve ensuite les dispositions des lois spéciales. La commune a certes fixé dans son RCU les limites par rapport aux fonds voisins pour cette zone à 4 mètres (cf. art. 21 ch. 6 RCU). Or, cette règle ne précise rien de particulier quant aux distances à la zone viticole, si bien qu'elle ne peut manifestement pas être considérée comme une disposition spéciale au sens de l'art. 134 LATeC, comme le prétendent les recourants. En effet, elle ne peut être comprise que dans le sens d'une transcription du contenu de l'art. 132 al. 1 LATeC dans le RCU, interprétation qui est partagée par la commune en sa qualité d'auteur de la disposition en question. On notera encore que les règles sur les distances aux limites de l'art. 132 LATeC peuvent être considérées comme des règles mixtes, tendant à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (cf. en ce qui concerne cette notion, ATF 127 I 44 consid. 2d; 118 Ia 232 consid. 1b), notamment par rapport aux émissions et plus spécifiquement encore à leur garantir un minimum de tranquillité. Le fait que le législateur a intégré la distance à la limite de la zone viticole dans l'art. 132 LATeC et non dans une loi spéciale au sens de l'art. 134 LATeC met en évidence que c'est principalement le voisin propriétaire des vignes que doit protéger cette règle. Celui-ci a signé en l'espèce la convention de droit privé. Or, en l'occurrence, on constate de surcroît que la convention ne porte pas préjudice à la zone viticole et qu'elle ne saurait ainsi pas non plus léser un éventuel intérêt public à prendre en compte, ce qui est explicitement confirmé par la commune dans sa détermination du III février 2019. En outre, les intimés ont produit une décision de la DIAF datée du III avril 2019 qui confirme que la surface de la parcelle destinée à la plantation des ceps de vigne reste inchangée et que ceux-ci sont autorisés à déplacer des plantes situées à la limite du fonds vers le sud-est de la parcelle article 000 RF. Partant, le grief relatif à la distance du bâtiment à la limite du fonds 000 RF doit être rejeté.

E. 4

Les recourants contestent que le projet respecte les prescriptions du RCU relatives à la hauteur au faîte.

E. 4.1

Selon l'art. 21 ch. 7 RCU, la hauteur totale maximale des bâtiments en zone résidentielle à faible densité est de 8 mètres.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 Le ch. 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 ch. 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. Il ressort de l'annexe A à l'AIHC (message

type, commentaires des définitions de l'annexe) que le point culminant du toit est, s'il s'agit d'un toit à deux pans, la hauteur au faîte et, s'il s'agit d'un toit plat, la surface du toit, respectivement la surface de toiture située au-dessus de la partie la plus basse du terrain de référence (cf. ch. 5.1). Le commentaire de l'AIHC du 3 septembre 2013 précise sous ch. 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. Sous ch. 8, il est indiqué que si aucun point de la charpente du toit ne domine tous les autres – comme dans le cas d'un toit plat ou d'une ligne de faîte –, la hauteur totale du bâtiment devra se mesurer à partir de celui des points les plus hauts qui se trouve à la verticale du point le plus bas du terrain de référence. Cela ne ressort certes pas du libellé de la définition du ch. 5.1, mais correspond bien à son sens et aux croquis explicatifs de l'annexe 2.

E. 4.2

Se référant au plan de la villa individuelle de la façade Nord-Ouest, les recourants soutiennent que la hauteur au faîte se situe à la cote de 497.70 mètres tandis que le terrain naturel serait à 488.53 mètres, d'où résulterait une hauteur de 9.17 mètres, non conforme au RCU. Partant, ils estiment que l'autorité intimée retient de manière erronée une hauteur au faîte de 7.70 m. On doit constater que les recourants se livrent à une lecture erronée des plans et dispositions de l'accord précité. En effet, il ne suffit pas de se référer au seul plan de façade Nord-Ouest qui peut être trompeur pour la détermination de la hauteur totale. Selon le plan de façade Sud-Ouest, la cote à la charpente du toit est de 497.70 m. Le terrain naturel à l'aplomb est situé à 490 m, et non pas à 488.53 m, qui est la cote du terrain naturel à l'angle Sud-Ouest - Nord-Ouest de la construction. Ainsi qu'il ressort des dispositions précitées, la hauteur est mesurée à l'aplomb de la charpente du toit, ce qui met en évidence qu'elle est de 7.70 m. Partant, la hauteur du bâtiment respecte l'art. 21 ch. 7 du RCU. Aucun motif ne justifie dès lors de s'écarter des constatations des autorités consultées et de la décision du lieutenant de préfet.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9

E. 5

Les recourants contestent également que le projet respecte les prescriptions du RCU relatives à la hauteur de façade.

E. 5.1

Selon l'art. 21 ch. 7 RCU, la hauteur de façade à la gouttière doit s'élever au maximum à 6.50 mètres. Cette hauteur maximale de façade à la gouttière s'élève à 7 mètres si le terrain est en pente de plus de 10 %. Le ch. 5.2 de l'annexe à l'AIHC définit la hauteur de façade comme la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant. Le pied de façade est l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence (ch. 3.2 de l'annexe à l'AIHC). Le terrain de référence équivaut au terrain naturel (ch. 1.1 de l'annexe à

l'AIHC).

E. 5.2

Se référant aux plans des façades, les recourants soutiennent que ces valeurs sont dépassées (façade côté Nord, 8.65 m; façade côté angle Sud, 8.1 m; façade côté Ouest, 8.15 m). Sur ce point encore, les recourants ne se réfèrent pas aux cotes déterminantes. En effet, pour le calcul des hauteurs de façade, on constate que les recourants font référence au terrain aménagé, respectivement au point "+0.00", alors que le terrain de référence est le terrain naturel, selon le ch. 1.1 de l'annexe à l'AIHC. Le Tribunal peut confirmer les hauteurs suivantes: - façade Nord-Est: 496.55 (hf max. à la charpente du toit côté Nord) – 490.41 (terrain naturel à l'aplomb du pied de façade) = 6.14. Partant, c'est à tort que les recourants ont pris en compte la cote 487.90, qui correspond à un point inférieur au terrain naturel. - façade Sud-Ouest: 496.00 (hf max. à la charpente du toit Ouest) – 489.01 (terrain naturel à l'aplomb du pied de façade, soit la façade se situant en retrait et portant le toit) = 6.99. Partant, c'est à nouveau à tort que les recourants se sont basés sur la cote 487.90, qui correspond à un point inférieur au terrain naturel. S'agissant du plan de façade Nord-Ouest, la hauteur de la façade à l'angle Ouest ne peut se calculer qu'en combinant la hauteur à la charpente du toit Ouest (496.00) avec le terrain naturel à l'aplomb du pied de façade ressortant du plan de façade Sud-Ouest (489.01), soit une hauteur de façade de 6.99 m. Cela s'explique par le fait que les combles – et partant la toiture – se situent en retrait du corps du bâtiment. C'est ainsi à tort que les recourants se réfèrent, sur le plan de façade Nord-Ouest, à la cote 487.85 correspondant au terrain aménagé. Pour cet aspect également, aucun motif ne justifie de s'écarter des constatations des autorités consultées et de la décision du lieutenant de préfet.

E. 5.3

Partant, les griefs liés au non-respect de l'art. 21 ch. 7 RCU sont dépourvus de pertinence.

E. 6

Les recourants font valoir que l'accès n'est pas garanti, dès lors que la route communale d'accès empiète sur la parcelle de l'un des recourants et que les constructeurs ne disposent pas de servitudes.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9

E. 6.1

Une autorisation de construire n'est délivrée qu'à la condition que le terrain soit équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). Ce sont les moyens de la planification qui déterminent en premier lieu l'accès suffisant; celui-ci peut également être aménagé par une convention privée conclue entre les propriétaires concernés (ATF 121 I 65 consid. 4a). L'accès est suffisant lorsqu'il est garanti non seulement pour ceux qui profitent de la construction, mais également pour les véhicules des services publics. Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal (arrêt TF 1C_376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4, résumé in: Raum&Umwelt, VLP-ASPAN 2/09 p. 16). Le zonage devrait avoir pour conséquence que, dans une zone à bâtir, les biens-fonds soient équipés conformément au plan et que des droits de passages nécessaires soient superflus (ATF 120 II 185 consid. 2c; 121 I 65 consid. 4b).

E. 6.2

L'accès à la parcelle des intimés se fait par l'article ttt RF, qui appartient au domaine public communal, comme cela ressort du guichet cartographique et du registre foncier. La route publique que doit supporter cette parcelle est affectée à l'usage commun, de sorte que les propriétaires de l'article jjj RF bénéficient manifestement du droit d'utiliser cet accès, précisément prévu pour raccorder leur parcelle au réseau routier. Le fait que l'un des recourants, propriétaire de l'article nnn RF, soit en conflit avec la commune en raison d'un empiètement de la route sur sa parcelle ne modifie de toute évidence en rien cette constatation. Pour le reste, la route communale satisfait aux exigences des art. 19 et 22 LAT (cf. préavis du Service de la mobilité du 6 septembre 2018). Ce grief est manifestement sans fondement.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que, entièrement mal fondé, le recours (602 2019 11) doit être rejeté et les décisions du 13 décembre 2018 confirmées. L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif du recours (602 2019 12) est devenue sans objet.

E. 8.1

Les frais de procédure sont mis solidairement 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).

E. 8.2

Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Les débours nécessaires à la conduite de l'affaire sont remboursés au prix coûtant, les photocopies effectuées par le mandataire étant remboursées par 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 1 et 2 du tarif). Dans le cas particulier, l'indemnité de partie est ainsi arrêtée à CHF 7'162.05 (honoraires et débours: CHF 6'650.-; TVA 7,7%: CHF 512.05). Elle est solidairement mise à la charge des

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire des intimés (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours (602 2019 11) est rejeté. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2019 12), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. IV. Un montant de CHF 7'162.05 (y compris CHF 512.05 de TVA à 7,7%), à verser à Me Brahier à titre d'indemnité de partie, est solidairement mis à la charge des recourants. V. 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 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 III mai 2019/jfr/vth Le Président : La Greffière-rapporteure :

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