

# FR\_GERICHTE 602 2019 124 vom 13. November 2020

FR Kantonsgericht, 2020-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2019\\_124](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_124)

FR: FR\_GERICHTE 602 2019 124 du 13 novembre 2020

IT: FR\_GERICHTE 602 2019 124 del 13 novembre 2020

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 25

janvier 2017 figure au dossier. Elle précise également que les travaux communaux d'installation des canalisations d'eaux claires sont terminés, confirmant au surplus qu'ils s'arrêtent sur la parcelle sss RF et qu'il n'y aura donc aucune intervention sur les parcelles rrr et III RF. H. Dans sa détermination du 31 janvier 2020, l'intimée conclut, sous suite de frais et dépens, principalement, au rejet du recours et, subsidiairement, à son admission très partielle et partant à la modification des décisions attaquées dans le sens où les plans qui doivent être respectés pour le bâtiment A et pour le tracé de la conduite des eaux usées des bâtiments B et C sont ceux produits devant le Tribunal cantonal. Elle requiert de plus le rejet de la requête d'effet suspensif. A l'appui de ses conclusions, l'intimée est d'avis que les modifications mineures apportées au projet en octobre 2016 et janvier 2017 ne nécessitent ni une nouvelle mise à l'enquête ni un second préavis du SeCA. Elle estime en outre que, même si le droit d'être entendu du recourant devait avoir été violé, celui-ci a été réparé par la présente procédure, dès lors que le Tribunal cantonal dispose du même pouvoir d'examen que le préfet et que le recourant a pu avoir accès aux pièces du dossier et se déterminer sur leur contenu. Sur le plan matériel, l'intimée soutient que l'équipement nécessaire existe. Elle explique que les articles eee, fff et hhh RF disposent tous d'un droit de passage inscrits au RF de 4.50 m de large à charge des articles III et sss RF ainsi que d'une servitude de droit d'égout à charge de l'article III RF. S'agissant du raccordement des eaux pluviales, elle souligne que le nouveau collecteur réalisé par la commune ne se trouve ni sur l'article rrr ni sur l'article III RF et que les eaux claires des trois immeubles projetés se raccorderont sur la conduite privée se trouvant sur l'article III RF avant de s'écouler dans le nouveau collecteur communal sis sur l'article sss RF. En ce qui concerne les eaux usées, elle relève que, dans la mesure où le raccordement des articles eee et hhh RF est prévu sur l'article kkk RF sur lequel ils n'ont – contrairement à l'article fff RF – pas de droit d'égout, les conduites de ces deux parcelles seront raccordées directement sur la conduite d'eaux usées de l'article fff RF, comme cela ressort des nouveaux plans produits en annexe aux observations au recours. En ce qui concerne l'accès, l'intimée se réfère au préavis du SMO pour soutenir que la visibilité ne pose pas de problème, hormis au Sud-Est, d'où la condition imposée d'y poser un potelet; elle rappelle du reste que l'accès prévu dessert déjà plusieurs parcelles, dont celle du

Tribunal cantonal TC Page 5 de 20 recourant. Elle apporte des explications sur les différentes remarques faites par le SeCA dans son préavis; en particulier, elle reconnaît que la hauteur de la façade Ouest de la villa A dépasse de 14 cm la limite autorisée par le RCU. Elle est cependant d'avis que ce très léger dépassement d'une seule façade sur les douze que

compte le projet ne porte pas atteinte à la situation du recourant. Selon elle, une marge de tolérance doit être admise et il aurait été disproportionné de refuser le projet pour ce seul motif. Dans l'hypothèse où le Tribunal devait ne pas valider le permis pour ce motif, elle a néanmoins produit un nouveau plan contenant une réduction de la hauteur totale de la villa A de 20 cm et formulé la conclusion subsidiaire mentionnée ci-dessus. Enfin, l'intimée relève que son projet est conforme à la zone et que le site environnant ne présente pas des qualités esthétiques remarquables au point qu'il serait de nature à l'enlaidir ou à porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière. I. Dans ses contre-observations du 24 juin 2020, le recourant maintient les conclusions formulées dans son recours et prend de nouvelles conclusions subsidiaires tendant à l'annulation des décisions attaquées et à ce que la décision d'autorisation de construire soit modifiée en ce sens que tous les éventuels travaux relatifs à la demande de permis ne pourront débuter que lorsque certaines conditions – notamment concernant l'accès et les eaux claires – seront remplies. Le recourant réitère les griefs invoqués dans son recours en y apportant des compléments. En particulier, se référant aux extraits du cadastre cantonal de l'article III RF et de la nouvelle mensuration de I. \_\_\_\_\_ (cadastre transitoire nouvel état) qu'il a produits, il relève qu'aucune servitude de passage n'est inscrite à la charge de l'article III RF en faveur des articles eee, fff et hhh RF et que, partant, ces derniers ne disposent d'aucun droit d'accès. Il ajoute que la largeur du chemin existant sur l'article III RF n'atteint pas 4 m sur toute sa longueur et que ce chemin est uniquement revêtu de gravier. Il soutient également que les articles eee, fff et hhh RF ne sont pas raccordés au collecteur d'eaux claires construit par la commune et que, faute de droit de construire de telles canalisations, ils ne pourront probablement pas être équipés, à tout le moins pas dans des délais raisonnables. De plus, le recourant maintient que les exigences sécuritaires liées aux accès ne sont pas respectées, l'absence de visibilité du débouché sur la route cantonale étant caractérisée. A l'appui de ce grief, il produit un rapport d'analyse des conditions de visibilité au débouché de la route de T. \_\_\_\_\_, sur la route de U. \_\_\_\_\_, délivré le 13 mai 2020 par le bureau d'ingénieurs V. \_\_\_\_\_, duquel il ressort que les conditions de visibilité ne sont pas respectées dans les deux directions vérifiées; il y est précisé qu'en direction de W. \_\_\_\_\_, la visibilité mesurée est d'environ 30 m au lieu des 110 m requis par la norme – VSS SN 640 273a Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau – et que la végétation actuelle (haie) représente un obstacle de visibilité; et qu'en direction de J. \_\_\_\_\_, la visibilité mesurée est d'environ 47 m au lieu des 70 m minimum requis par la norme et qu'un mur et de la végétation viennent entraver la visibilité. Le recourant requiert la délivrance d'un nouveau préavis du SMO. Il répète que l'autorisation de construire contrevient à la clause d'esthétique et rappelle que la jurisprudence récente (arrêt TC FR 602 2019 5-6 du 29 octobre 2019 consid. 2) s'appuie de plus en plus sur celle-là pour restreindre des constructions qui dénaturent ou portent atteinte à la cohérence d'un quartier si la réglementation communale est insuffisante. Enfin, affirmant que le nouveau plan directeur cantonal (PDCant) est d'application immédiate, il demande à ce que les services de l'Etat compétents soient amenés à contrôler quel impact ce nouveau PDCant a sur la planification et la réglementation communale et, partant, sur le projet litigieux. J. Dans sa détermination du 15 septembre 2020, l'intimée maintient ses conclusions. Pour l'essentiel, elle explique que la radiation du droit de passage à charge de l'article III RF et en faveur

Tribunal cantonal TC Page 6 de 20 des articles eee, fff et ggg RF procède d'une erreur du RF que ce dernier entend corriger rapidement. Elle soutient de plus que le droit d'égout constitué en 1972 porte tant sur les eaux usées que sur les eaux claires. Quant à l'aspect

relatif à la sécurité routière, elle rappelle, d'une part, que le SMO a émis un préavis favorable après avoir procédé à une vision locale et, d'autre part, que la desserte menant à la route cantonale est déjà utilisée par plusieurs parcelles, dont celle du recourant. En outre, elle considère que le rapport du bureau V. \_\_\_\_\_ ne peut pas être retenu, dès lors qu'il a été produit en deuxième instance, qu'il a été réalisé sur mandat d'une partie à la procédure et qu'il contient bon nombre d'approximations. Enfin, s'agissant de l'argument en lien avec le nouveau PDCant, elle est d'avis que celui-là est irrecevable, le litige ne portant pas sur un problème de planification. K. Invitée par le Juge délégué à l'instruction à fournir des informations sur la situation de l'article III RF, la Conservatrice du Registre foncier de la Broye indique, dans son courrier du

**E. 30**

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et des indemnités 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 13 novembre 2020/jfr/vth Le Président : La Greffière-rapporteure :

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