

FR_GERICHTE 602 2019 144 vom 19. Oktober 2021

FR Kantonsgericht, 2021-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_144

FR: FR_GERICHTE 602 2019 144 du 19 octobre 2021

IT: FR_GERICHTE 602 2019 144 del 19 ottobre 2021

Regeste

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

Erwägungen

E. 18

al. 1 LATeC) à l'occasion de la procédure d'adaptation aux conditions d'approbation; que la distinction que relèvent les intimés entre la notion de périmètre environnant et celle d'échappée dans l'environnement n'est pas pertinente dans le contexte du PDCant. Ainsi que le souligne le SBC, le PDCant regroupe sous le terme "périmètre environnant" aussi bien les périmètres environnants au sens strict que les échappées dans l'environnement. En effet, à défaut, il faudrait admettre que le PDCant n'intègre jamais les dites échappées dans l'environnement dans la protection à établir aux abords d'un site construit protégé. Or, ce type de périmètre constitue un élément incontournable de la protection des sites protégés (cf. arrêt TC FR 602 2017 100 du

E. 20

janvier 2020), qui est forcément réglementé par le PDCant. On doit donc admettre qu'en subordonnant son approbation du PAL à l'obligation pour la commune d'introduire une norme au RCU pour assurer la protection des périmètres environnants au sens du PDCant, la DAEC englobait également les échappées dans l'environnement; qu'au vu des constructions nombreuses qui ont été réalisées dans le quartier, on peut se demander si le terme "échappée dans l'environnement" est encore adéquat pour caractériser le secteur proche du village protégé de K._____. Compte tenu des précisions apportées par le SBC dans sa détermination du 8 juillet 2021, il semble plus juste désormais de parler de périmètre environnant au sens strict. Quoi qu'il en soit, il n'en demeure pas moins que la substance du site construit protégé du village de K._____, situé au Sud du secteur, a été préservée. Dans ces conditions, même s'il n'y a plus véritablement de dégagement vers le Nord, largement construit, il importe de prendre des dispositions pour que les bâtiments dans ce secteur s'harmonisent le

Tribunal cantonal TC Page 10 de 14 mieux possible avec le patrimoine construit encore préservé. Or, ainsi que le SBC l'a indiqué, la typologie de bâtiments à toit plat semble, en l'état, incompatible avec le noyau à protéger par le biais du périmètre environnant. Contrairement aux affirmations des intimés, les toits plats sont rares dans ce quartier, de sorte qu'il ne semble pas trop tard pour éviter une aggravation des atteintes. De plus, même si, à examiner le quartier dans le détail, on peut constater l'existence de toits à 4 pans ou de toits à pans qui n'ont pas une orientation horizontale par rapport à la pente, l'impression d'ensemble qui se dégage reste quand même celle d'une certaine unité, conforme à ce qu'a indiqué le SBC. En d'autres termes, même si depuis les relevés ISOS, le tissu construit a

évolué dans le quartier au Nord du village de K. _____, un intérêt certain existe d'accompagner cette densification par des mesures de protection afin de sauvegarder la typicité du patrimoine construit d'importance cantonale situé juste au Sud. C'est le propre des périmètres environnants; qu'à cet égard, on doit rappeler que, selon le thème 115 PDCant, ch. 3.1 fonctions, le SBC "réévalue au besoin les sites d'importance régionale et locale et leurs objectifs de sauvegarde en fonction de ses propres recensements, lors des révisions des plans d'aménagement local ou lorsque des circonstances particulières le justifient". Il faut constater qu'en l'espèce, ledit service spécialisé n'a pas remis en cause l'existence du site d'importance cantonale du village de K. _____ ni n'a proposé de supprimer les périmètres environnants. Au contraire, il a requis l'élaboration d'un article spécifique du RCU pour protéger ces derniers périmètres; que, dans ces conditions, c'est en vain que les intimés prétendent échapper à toute mesure de protection dans le secteur, sous prétexte que l'inscription du secteur au PDCant serait obsolète. Comme il vient d'être dit, la nécessité d'un périmètre environnant est imposée par la présence du périmètre construit protégé du village de K. _____. Peu importe qu'il s'agisse finalement d'une échappée dans l'environnement ou d'un périmètre environnant au sens strict; que la question se pose dès lors de savoir si, dans ces circonstances, il était conforme au droit d'accorder au titre de l'effet anticipé des plans, un permis de construire dans le périmètre environnant reconnu au PDCant avant de connaître l'issue de la procédure d'approbation du PAL; qu'aux termes de l'art. 91 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan (al. 1). Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables (al. 2). L'art. 91 al. 1 LATeC traite ainsi de l'effet anticipé négatif, qui neutralise l'application du droit actuel jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Un tel effet permet à l'autorité de refuser une autorisation de construire lorsqu'une demande est conforme à la planification en vigueur, mais contraire à la planification projetée (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 197 s.); qu'en l'occurrence, la demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique en 2018, soit pendant la procédure de révision du PAL (mise à l'enquête publique du projet de PAL en 2018). Après avoir, dans un premier temps, refusé de donner son accord à un effet anticipé positif des plans au motif que la construction dépassait l'IBUS maximum de 0.5 prévu dans l'ancien PAL (préavis du 8 février 2019), le SeCA a admis, le 1er avril 2019, de lever l'interdiction générale de construire, suite à la modification du projet, qui respectait désormais aussi bien l'indice de l'ancien PAL que celui prévu dans le projet de révision. Il n'a pas abordé, pas plus que la commune, la problématique de la protection du patrimoine;

Tribunal cantonal TC Page 11 de 14 que, pour leur part, les recourants ont contesté l'octroi de l'effet anticipé positif au motif qu'en raison de recours visant la révision du PAL, il était exclu d'accorder un permis de construire alors qu'il existait une incertitude sur le respect des dispositions, spécialement en matière d'indice et de hauteur, qui seront finalement prises dans le nouveau PAL; qu'actuellement, suite à l'approbation partielle du PAL qui renvoie le traitement des périmètres environnants à la procédure d'adaptation aux conditions d'approbation (respectivement à la procédure d'harmonisation des PAL de la commune fusionnée), il appartient à la commune d'introduire dans son RCU une nouvelle norme pour assurer la protection des dits périmètres. Dans cette démarche, s'agissant d'un périmètre

environnant de catégorie 2 (cf. thème 115 PDCant ch. 2), elle doit prévoir des mesures de conservation permettant "d'adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) au caractère du site construit"; que, dans cette perspective, la construction d'un bâtiment à toit plat s'avère problématique. Quand bien même ses dimensions et son implantation semblent compatibles avec les exigences à poser dans le RCU pour réglementer le périmètre environnant de catégorie 2, il est très peu probable qu'une habitation à toit plat du genre que les intimés entendent construire y soit admissible. Cette typologie de construction semble incongrue à proximité du périmètre construit d'importance cantonale de catégorie 2 constitué par le village de K. _____ et qui se caractérise par une expression architecturale rurale. L'antinomie avec le caractère villageois du site protégé que relève le SBC dans ses observations conduit à considérer qu'une éventuelle réalisation de la villa des intimés est de nature à porter un préjudice sérieux au projet de réglementation des périmètres environnants que la commune doit mettre en œuvre suite à la décision d'approbation; que la Cour est consciente que la parcelle voisine des intimés est actuellement construite d'une villa à toit plat et que d'autres bâtiments érigés le long de la route M. _____, comme aussi certaines constructions d'intérêt public (école), ne remplissent vraisemblablement pas les conditions minimales d'intégration qui devront être prises dans le RCU pour assurer la pérennité du périmètre environnant (cf. photomontages ci-dessous). Il n'en demeure pas moins que, même si ce périmètre est altéré, rien n'indique qu'il ne serait plus à même de remplir sa fonction de zone tampon avec le site d'importance cantonale du village de K. _____, juste au Sud. D'ailleurs, par le biais de la disposition légale que la commune doit désormais prendre pour assurer la protection des périmètre environnants, des mesures correctrices sur le long terme peuvent être introduites, aptes à restaurer une meilleure qualité du secteur sous l'angle de la protection du patrimoine;

Tribunal cantonal TC Page 12 de 14 que, pour l'heure, il y a lieu de constater que, s'il devait être réalisé, le projet litigieux est de nature à compromettre la bonne réalisation du PAL, respectivement du RCU. Dans ces conditions, c'est à tort que la commune et le SeCA ont levé l'effet anticipé négatif du plan et se sont déclarés d'accord avec l'octroi d'un permis de construire; que, dans ce contexte, on peut certes regretter que le SBC ne se soit pas prononcé dans le cadre de la procédure de permis de construire. Toutefois, il y a lieu de rappeler que ce service spécialisé n'a pas, actuellement tout au moins, les capacités pour examiner tous les projets de construction dans le canton et se concentre pour l'essentiel sur les périmètres protégés et les révisions de PAL. Cela explique son intervention au stade de l'approbation du PAL. Du moment que le permis de construire a été contesté par recours et n'est pas entrée en force de chose décidée, cette circonstance est sans conséquence et les intimés ne peuvent pas invoquer la bonne foi, ni un quelconque sentiment de l'équité pour prétendre construire un bâtiment qui risque de s'avérer incompatible avec la protection qui sera prévue au terme de la procédure de PAL encore en cours; que de plus, le Tribunal cantonal instruit les faits d'office et ne saurait être lié dans son appréciation si un service ne s'est pas prononcé dans la procédure d'octroi de permis; qu'au stade actuel, il n'appartient pas au Tribunal cantonal de définir les règles qui devront figurer dans le RCU pour assurer la protection requise du périmètre environnant. Il suffit de prendre acte en l'état que des éléments objectifs démontrent que le permis de construire litigieux a été délivré en violation de l'art. 91 al. 1 LATeC; qu'au demeurant, s'agissant de la mise en œuvre de l'art. 91 al. 1 LATeC, il importe peu que la décision d'approbation ait déjà été rendue dès lors que celle-ci renvoie expressément à une procédure subséquente d'adaptation aux conditions d'approbation et d'harmonisation, au cours de laquelle la commune va devoir concrétiser les

exigences posées par la DAEC. En d'autres termes,

Tribunal cantonal TC Page 13 de 14 la procédure d'approbation se prolonge conformément à l'art. 89 al. 2 LATeC et, sur les points que doit encore traiter la commune, l'effet anticipé négatif du plan s'applique pleinement; que, du moment que l'autorisation de construire accordée en violation de l'art. 91 al. 1 LATeC n'a pas encore été exécutée, celle-ci doit être annulée, ce qui entraîne l'admission du recours; qu'il est ainsi inutile d'examiner les autres griefs des recourants; qu'il appartient aux intimés qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; qu'il leur incombe également de verser une indemnité de partie aux recourants qui ont fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts (art. 137 CPJA); que, dans la mesure où cette affaire ne présente aucune ampleur ou difficulté particulière, il ne se justifie pas de dépasser la limite ordinaire de CHF 10'000.- d'honoraires prévue par l'art. 8 al. 1 du tarif cantonal du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.22). La liste de frais de Me Fiechter est donc réduite en conséquence;

(dispositif sur la page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 14 de 14 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, les décisions préfectorales du 25 octobre 2019 sont annulées. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des intimés. L'avance de frais effectuée par les recourants (CHF 2'500.-) leur est restituée. III. Un montant de CHF 11'039.25 (soit CHF 10'000.- d'honoraires, CHF 250.- de frais et CHF 789.25 de TVA) à verser à Me Fiechter à titre d'indemnité de partie est mis solidairement à la charge des intimés. 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 19 octobre 2021/cpf Le Président : Le Greffier-stagiaire :

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