

FR_GERICHTE 602 2022 115 vom 13. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_115

FR: FR_GERICHTE 602 2022 115 du 13 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 115 del 13 marzo 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 7

respectivement 10 septembre 2021 ne pas vouloir retirer leur opposition. Consulté par l'autorité intimée, le SeCA a revérifié le dossier et, constatant notamment qu'une surface de 121.95 m², consistant en l'accès entre la route communale et la limite de la parcelle

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 art. hhh, n'avait pas été déduite de la surface totale de la parcelle pour le calcul de l'IBUS, a émis un préavis complémentaire défavorable. Après une nouvelle modification des plans par C._____ SA, le SeCA a finalement rendu un préavis complémentaire favorable, le 22 février 2022. Par décisions du 15 mars 2022, le Préfet du district du Lac a délivré le permis de construire à C._____ SA et rejeté les oppositions y relatives. S'agissant de l'opposition de A._____ et B._____, il a en substance considéré que C._____ SA a modifié le projet en ce sens qu'il prévoit désormais un IBUS de 0.65986 (selon le calcul du 26 janvier 2022) et un IOS de 0.38 (selon le calcul du 28 février 2022 du SeCA), ce qui est conforme au règlement applicable. D. Par mémoire posté le 14 avril 2022, A._____ et B._____ ont interjeté recours contre ces décisions (602 2022 115). Elles concluent à l'admission du recours, à l'annulation des décisions attaquées et au prononcé d'une interdiction formelle au Préfet d'accorder un permis de construire à C._____ SA pour le projet litigieux. Subsidièrement, elles concluent au renvoi de l'affaire à l'autorité intimée pour nouvelle décision au sens des considérants. En outre, elles requièrent que l'effet suspensif soit accordé au recours et que partant, interdiction soit faite à C._____ SA de réaliser la construction du projet litigieux, du moins en l'état et jusqu'à droit connu sur le fond du recours (602 2022 116). A l'appui de leurs conclusions, elles font valoir que le projet n'est toujours pas conforme à l'IOS, ni à l'IBUS applicables en l'espèce. Selon elles, l'entier du "chemin d'accès" qui débute sur le chemin de G._____ et qui mène à la parcelle art. ddd doit être qualifié de desserte. Sur le plan qu'elles ont produit à l'appui de leur recours et dont un extrait est reproduit ci-après, la desserte comprendrait les parties qu'elles ont surlignées en jaune et violet. En conséquence, ce ne sont pas seulement 121.95 m² comme retenus par l'autorité intimée, mais bien environ 210 m², soit environ 85 m² de plus, qui doivent être déduits de la surface du terrain afin de déterminer les indices précités. [plan supprimé] Dans ses observations du 14 juin 2022, la Commune indique qu'elle rejoint presque tous les points de la décision rendue par la Préfecture ainsi que ceux du préavis du SeCA. Elle estime que si la déduction de l'IBUS est possible pour le chemin d'accès, une déduction supplémentaire devrait se faire en rajoutant l'accès à la parcelle art. hhh, soit de 22 m², ceci afin de garantir les accès de cette parcelle de manière officielle. La zone restante de 63 m², considérée

comme route par les opposants, peut être aménagée par une zone de verdure ou d'aménagements divers. Par conséquent, cette zone ne peut pas être considérée comme surface non-constructible. Le 21 juin 2022, l'autorité intimée renvoie intégralement aux considérants de la décision attaquée ainsi qu'aux préavis des autorités communales et cantonales, conclut au rejet du recours et à la confirmation de sa décision. Par mémoire du 23 juin 2022, C._____ SA conclut avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Elle se réfère au préavis rendu par le SeCA et estime que le chemin d'accès devant être déduit n'est pas celui menant à la parcelle art. ddd, celui-ci étant de toute manière entièrement sur cette dernière parcelle, mais le chemin d'accès entre la route communale et la limite de la parcelle art. hhh. Par ailleurs, elle conteste la force probante du plan produit par les recourantes, dans la mesure où les parties colorées ainsi que les calculs effectués ne sont pas l'œuvre du géomètre.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Dans ses observations du 14 juillet 2022, le SeCA conclut également au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Il explique que d'après le guide des constructions (guide-des- constructions-version-022022.pdf [fr.ch]), une surface de desserte est déduite du calcul de la surface de terrain déterminante lorsqu'elle sert notamment d'accès à plusieurs immeubles situés sur des parcelles différentes, lorsqu'elle sert d'accès à plusieurs immeubles sur une même parcelle ou lorsqu'elle sert d'accès à un parking destiné à plusieurs immeubles sur une même parcelle. Il en déduit qu'une surface permettant l'accès uniquement à un seul immeuble n'est pas considérée comme une surface relative au réseau routier et, de ce fait, ne doit pas être déduite de la surface de terrain déterminante. Toujours selon le SeCA, la surface de 121.95 m² retenue par l'autorité intimée correspond à l'entier de la surface du chemin permettant aux propriétaires l'accès à la parcelle art. hhh RF, depuis le chemin de G._____, jusqu'à la limite de cette dernière parcelle. Le prolongement de ce chemin, soit les environ 85 m² que les recourantes souhaitent voir déduits, permet uniquement l'accès à l'immeuble de la parcelle art. ddd et n'a donc pas à être déduit de la surface de terrain déterminante puisqu'il n'est pas considéré comme une surface relative au réseau routier. Si les surfaces relatives au réseau routier doivent être déduites, tel n'est pas le cas des accès au bâtiment. A titre d'illustration, il a produit le plan suivant avec la surface à déduire colorée en jaune : [plan supprimé] en droit 1. 1.1. Déposé par des voisins qui ont participé à la procédure d'opposition, 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. a et c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 1.2. Selon l'art. 77 al. 1 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). En revanche, le grief d'inopportunité ne peut être examiné que dans le cadre de l'art. 33 al. 3 lit. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et ce pour autant qu'en l'occurrence, une telle question d'appréciation se pose (art. 78 al. 2 CPJA). 2. Les recourantes contestent le calcul de l'IBUS ainsi que celui de l'IOS, soutenant qu'il convient de déduire l'entier du "chemin d'accès" qui débute sur le chemin de G._____ et qui mène à la parcelle art. ddd de la surface de terrain déterminante (STd). 2.1. Selon l'art. 130 LATeC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte. Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables. D'après l'art. 80 ReLATEC, dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat, l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0.6. La réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice, à condition que les autres prescriptions soient suffisantes. Un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé notamment pour les nouvelles constructions respectant la classification A du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Sous réserve de situations particulières, l'IBUS minimal pour la zone résidentielle est ainsi obligatoirement fixé à 0.6, respectivement à 0.66, bonus compris. Dans la commune d'espèce, l'art. 24 ch. 4 du règlement communal d'urbanisme (RCU) prévoyait que, dans la ZRFD, l'IBUS d'habitations individuelles était fixé à 0.70. Cela étant, comme on l'a vu, la DIME a ramené cet indice à 0.60. Des mesures spécifiques sont encore à élaborer par la Commune pour certaines parcelles bien précises dont ne fait pas parti l'art. ddd. Cette décision a été confirmée par la Cour de céans et le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé contre l'arrêt de celle-ci. Il s'ensuit qu'un IBUS maximal de 0.66 s'applique au projet du cas d'espèce. Le Canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), accord dont les parties harmonisent les notions et les méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction (cf. art. 1 al. 1 AIHC). Conformément au ch. 8.1 de son annexe, la surface de terrain déterminante comprend les terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Par contre, ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte). Pour sa part, le ch. 8.2 de l'annexe AIHC prescrit que l'IBUS correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher et la STd et le ch. 8.4 de la même annexe que l'IOS équivaut au rapport entre la surface déterminante d'une construction et la STd. D'après le guide des constructions, une surface de desserte est déduite du calcul de la surface de terrain déterminante lorsqu'elle sert notamment d'accès à plusieurs immeubles situés sur des parcelles différentes, lorsqu'elle sert d'accès à plusieurs immeubles sur une même parcelle ou lorsqu'elle sert d'accès à un parking destiné à plusieurs immeubles sur une même parcelle, tels que représentés dans les figures en page 87 du guide et reproduites ci-dessous : 2.2. En l'occurrence, le projet litigieux prévoit la construction de trois villas mitoyennes et partant, d'un seul immeuble. L'accès à cet unique bâtiment est dès lors constitué, comme expliqué par le SeCA, par le prolongement du chemin qui mène depuis le chemin de G. _____ jusqu'à la limite de l'art. hhh RF. L'AIHC étant clair, la desserte débutant sur le chemin de G. _____ ne va ainsi

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 pas au-delà de cette dernière limite, le prolongement servant d'accès au bâtiment à construire sur l'art. ddd RF exclusivement. Par ailleurs, les recourantes n'apportent aucun élément susceptible de mettre en doute cette réglementation claire. Partant, on ne saurait se fonder sur leur plan sur lequel elles ont apporté des colorations en jaune et violet. En particulier leur ajout de quelque 85 m² (partie violette) paraît plutôt avoir été choisi de manière totalement aléatoire, respectivement en fonction de la forme de la parcelle, ce qui ne saurait être admis au vu de la réglementation claire en la matière. Il s'ensuit qu'il convient de tenir compte uniquement de l'emprise de la voie de circulation donnant accès à la parcelle hhh RF. Ni le chiffre y relatif ni d'ailleurs le calcul de l'IBUS ni de l'IOS n'étant en eux-mêmes contestés, la Cour retient que la surface de la

seule route de desserte est de 121.95 m2, constate que c'est le chiffre dont il a été tenu compte pour effectuer les calculs des deux indices et confirme, par conséquent, la décision attaquée sur ce point. 3. Il résulte de ce qui précède que le recours (602 2022 115), mal fondé, doit être rejeté. L'affaire étant jugée au fond, la requête d'octroi de l'effet suspensif (602 2022 116) devient sans objet. 4. Il appartient aux recourantes qui succombent de supporter solidairement les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Il leur incombe également de verser une indemnité de partie à C._____ SA, qui obtient gain de cause et qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 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.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). Compte tenu de la liste de frais produite par son mandataire, il y a lieu d'allouer, pour les services de Me Philippe Bardy, une indemnité de CHF 3'652.80 composée d'un montant de CHF 3'545.10 à titre d'honoraires (dont CHF 253.45 de TVA) et de CHF 107.70 de débours appréciés ex aequo et bono (dont CHF 7.70 de TVA), étant rappelé qu'actuellement, il n'existe pas de règle prévoyant un forfait de 5% des honoraires pour les débours en procédure administrative cantonale. Elle est solidairement mise à la charge des recourantes qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire des intimés (art. 137, 140 et 141 CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Le recours (602 2022 115) est rejeté. Partant, les décisions préfectorales du 15 mars 2022 sont confirmées. II. La requête d'effet suspensif (602 2022 116) est devenue sans objet et, partant, rayée du rôle. III. Les frais de procédure sont mis solidairement, par CHF 2'000.-, à la charge de A._____ et B._____. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. IV. Une indemnité de CHF 3'652.80 (dont CHF 261.15 au titre de la TVA), allouée à C._____ SA et à verser à Me Philippe Bardy, est solidairement mise à la charge de A._____ et B._____. 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 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 13 mars 2023/cth Le Président : Le Greffier-stagiaire :

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