

FR_GERICHTE 602 2022 212 vom 29. August 2023

FR Kantonsgericht, 2023-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_212

FR: FR_GERICHTE 602 2022 212 du 29 août 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 212 del 29 agosto 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

Lorsque, comme en l'espèce, la procédure de la demande de permis de construire s'est déroulée en la procédure simplifiée, la décision de la Commune est sujette à recours au préfet et la décision rendue par celui-ci est sujette à recours au Tribunal cantonal, qui statue en la forme du prononcé présidentiel (art. 141 al. 2 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 les constructions [LATEC; RSF 710.1]; art. 100 al. 1 let. c et 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative [CPJA ; RSF 150.1]; art. 85 al. 1 let. j ReLATEC).

E. 1.2

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. 79 ss CPJA. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites.

E. 1.3

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, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

E. 2.1

« Les conditions suivantes émises par le Service de l'environnement dans son préavis du 18 janvier 2021 font partie intégrante du permis de construire :

E. 2.1.1

Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 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 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la

compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêts TC FR 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 2.1; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions.

E. 2.1.2

Selon l'art. 132 al. 1 et 3 LATeC, 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. 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. Les différents types de construction mentionnés à l'art. 132 al. 3 LATeC sont définis aux ch. 2.2 à

E. 2.2

En l'occurrence, alors que devant l'instance précédente, les recourants contestaient que l'art. 82 ReLATeC soit applicable en l'espèce - selon eux, le toit projeté ne constitue pas une surface utile secondaire au sens de la norme SIA 416 - ils ne le font plus valoir dans le cadre de leur recours. En revanche, ils estiment que, contrairement à ce qu'a retenu l'instance précédente, la construction litigieuse n'en respecte pas les conditions, en particulier celles des let. b), d) et e). L'on peut se poser la question de savoir si l'art. 82 ReLATeC est applicable à une construction s'ajoutant à une construction existante au bénéfice d'une dérogation du voisin pour construire à distance non conforme de la limite du fond. Dans l'arrêt 602 2013 69, la Cour y a répondu par l'affirmative, tout en constatant toutefois que les conditions de l'article du règlement concerné n'étaient pas respectées. En l'occurrence, il n'y a pas lieu de réexaminer cette question, dès lors que l'on parvient à la même conclusion, à savoir que les conditions de l'art. 82 ReLATeC ne sont pas respectées (cf. consid. 2.3 ci-après).

E. 2.3

2.3.1. Comme l'exposent les recourants, leur propre maison ainsi que celle de l'intimé font partie d'un ensemble de 6 maisons similaires qui sont toutes construites sur la limite des bien-fonds. De plus, les maisons sont implantées sur un terrain en pente. Par conséquent, la route et les places de parc situées devant la maison sont à hauteur du rez-inférieur, tandis que le jardin et la terrasse située sur le couvert à voiture sont à hauteur du rez.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 Pour une meilleure visualisation, le plan de l'ensemble ainsi qu'une photo démontrant, sur la droite, la maison de l'intimé et, sur la gauche, une partie du couvert à voiture/terrasse des recourants, produite par ces derniers, sont ici reproduits : (Plans supprimés) La construction litigieuse consiste en un toit vitré sur piliers. Celui-ci sera fixé, sur une distance (maximale) de 6m de long, sur la façade du bâtiment existant donnant sur la terrasse. La largeur du toit est de 4.5m. La hauteur arrière à la façade du toit vitré est fixée à 2.4m et la hauteur avant (piliers) à 2m. La terrasse ne sera couverte que sur le haut, tandis que les 3 côtés restent ouverts. Pour ce projet, aucune convention de dérogation pour construire à distance non conforme de la limite du fond n'a été signée par les parties. 2.3.2. Il y a lieu de rejoindre les recourants lorsqu'ils font valoir que la construction litigieuse dépasserait les 3.50m prévu par la let. d de l'art. 82 ReLATeC, dès

lors que pour calculer la hauteur du toit à construire, il convient de mesurer la distance depuis le sol, soit depuis celui des places de parc situées au rez-inférieur et non pas depuis la terrasse située elle-même sur le couvert à voitures. En effet, la construction litigieuse vient se poser sur une construction existante, soit la terrasse/le couvert à voiture. Il est indéniable que si, dès le début, la terrasse avait été construite avec un toit, l'ensemble de la construction aurait dû répondre aux exigences en matière de distances (ou disposer d'une convention de dérogation) et il n'aurait pas été possible de considérer chaque élément pour soi. Le simple fait qu'en l'occurrence, la construction du toit litigieux n'intervient que dans un deuxième temps ne saurait permettre de prendre en considération la hauteur du toit exclusivement. Cette manière de faire permettrait en effet de contourner l'art. 82 ReLATEC notamment, ce qui ne saurait être admis. Bien fondé, le recours doit être admis, sans qu'il y ait besoin d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants. Partant, le chiffre 2 de la décision attaquée est complété en ce sens que le permis de construire le couvert de terrasse est refusé.

E. 2.5

de l'annexe à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.1). Selon le ch. 2.2 de l'annexe à l'AIHC, une petite construction est une construction non accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires. En vertu du ch. 2.3 de l'annexe à l'AIHC, une annexe est une construction accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Le Conseil d'Etat a admis des distances réduites à l'art. 82 ReLATEC dont la teneur est la suivante : 1 La distance à la limite du fonds d'un bâtiment qui ne contient que des surfaces utiles secondaires est au minimum égale à la moitié de la hauteur de la partie de ce bâtiment située à l'extérieur du périmètre d'évolution (ch. 7.4 annexe AIHC), à condition que (voir schémas de l'annexe 3): a) la construction ne nuise pas à un ensemble ordonné de bâtiments et soit disposée de façon à ne pas entraver la lutte contre le feu; b) la plus grande dimension en plan de la partie du bâtiment située à l'extérieur du périmètre d'évolution ne dépasse pas 8m; c) les saillies d'avant-toits de cette partie n'excèdent pas 0.60m; d) la hauteur totale de cette partie ne dépasse pas 3.50m; e) la distance entre les parties de bâtiments situées à l'extérieur du périmètre d'évolution soit au minimum de 3.50m. En vertu du ch. 7.4 de l'annexe à l'AIHC, le périmètre d'évolution est la surface constructible délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation et qui peut s'écarter des règles de distances. Les dispositions du droit public de la construction concernant les distances aux limites, notamment l'art. 132 LATEC, ont pour fonction de garantir un dégagement minimal afin de sauvegarder notamment le droit des voisins au soleil, à la vue et à les préserver d'autres nuisances ordinaires émanant des parcelles qui jouxtent leur terrain. Au-delà de ces normes globales et schématiques, il n'existe pas - sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce - de règle particulière qui protège un droit des voisins au soleil ou à la vue, étant entendu qu'une protection plus étendue peut être prévue par le biais de servitudes de droit civil (arrêt TC FR 602 2019 53 du 9 décembre 2019).

E. 3

Avec la présente décision au fond, la requête d'effet suspensif (602 2022 213) devient sans objet et doit être rayée du rôle.

E. 4

Les frais de procédure, fixés à CHF 1'500.-, sont mis à la charge de l'intimé à raison des trois quarts, soit CHF 1'125.-. Il n'a certes pas pris de conclusions formelles, mais il a maintenu sa demande de construire (art. 131 CPJA, art. 1 et 2 du tarif cantonal du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative ; Tarif JA ; RSF 150.12 ; arrêt TF 1C_233/2009 du 30 septembre 2009 consid. 3). En revanche, des frais de procédure ne peuvent pas être exigés de la part de l'Etat (art. 133 CPJA). L'avance de frais prestée par les recourants d'un montant de CHF 1'500.- leur est restituée. Aucune indemnité de partie, qui comprend les frais de représentation ou d'assistance ainsi que les autres frais de la partie, notamment ses frais de déplacement (art. 140 CPJA), n'est allouée aux

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 recourants qui ne sont pas représentés par un avocat et qui n'ont pas fait valoir de tels frais, étant précisé qu'aucune audience ayant nécessité un déplacement de leur part ne s'est tenue. la Présidente suppléante arrête : I. Le recours est admis. Partant, le chiffre 2 de la décision du 12 septembre 2022 est complété. Il a désormais la teneur suivante : Partant, la décision du Conseil communal relative au permis de construire (n° ggg), concernant la piscine privée, les deux cabanes de jardin et le couvert de terrasse vitré, , Art. eee, Plan hhh du Registre foncier (RF) de la commune de C._____, secteur I._____, est modifiée comme suit :

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