

FR_GERICHTE 602 2015 86 vom 19. Mai 2016

FR Kantonsgericht, 2016-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_86

FR: FR_GERICHTE 602 2015 86 du 19 mai 2016

IT: FR_GERICHTE 602 2015 86 del 19 maggio 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) prévoit un maximum de 0,67, que l'exigence de toiture en tuile n'était pas respectée, que l'ampleur et la proximité du projet immobilier avec son immeuble protégé constituait une violation de l'art. 22 LPBC, que la distance à la route n'était pas conforme, qu'une étude acoustique devait être réalisée au vu du bruit que génèreraient les cinq sondes géothermiques prévues et que l'exercice de son droit de source à charge des art. eee et fff RF risquait d'être compromis. Le 31 janvier 2014, une deuxième mise à l'enquête a eu lieu pour la construction de trois immeubles d'habitation avec parking souterrain de 22 places, dérogation à l'art. 11 RCU ch. 1 al. 2 (nombre de logements), ch. 3 (taux d'occupation) et ch. 6 al. 3 (les couvertures). Par courrier du

E. 4

février 2014, la Commune de C._____ a confirmé que les plans mis à l'enquête étaient identiques à ceux déposés précédemment, seule la demande de dérogation avait été ajoutée. Le 5 février 2014, A._____ a, à nouveau, fait opposition, en concluant principalement au rejet de la demande de dérogation et du permis de construire et subsidiairement à l'octroi d'un délai de trente jours pour ouvrir action en indemnisation devant le juge de l'expropriation. Elle a relevé que la demande de dérogation n'était pas motivée et qu'aucune circonstance particulière ni intérêt privé ou public prépondérant ne la justifiait et elle a réitéré les arguments invoqués dans sa première opposition du 30 janvier 2014. Par courrier du 18 février 2014, la commune a transmis le dossier au Service des constructions et de l'aménagement (ci-après: SeCA), assorti d'un préavis favorable de sa part. Le 18 juillet 2014, le projet de construction a été mis une troisième fois à l'enquête pour trois immeubles avec un parking souterrain de 25 places et une demande de dérogation à l'art. 11 RCU ch. 6 al. 3 (les couvertures). Par opposition du 31 juillet 2014, A._____ a conclu à nouveau au rejet de la demande de dérogation et du permis de construire ainsi qu'à l'octroi d'un délai de trente jours pour ouvrir action en indemnisation devant le juge de l'expropriation. Elle a précisé que les conditions relatives à la procédure de dérogation n'étaient manifestement pas remplies. De plus, elle a soulevé différentes irrégularités relatives au projet, à savoir notamment la non-conformité de la toiture, l'absence

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 d'étude acoustique en lien avec la ventilation, l'absence de protection de son bien culturel, la distance insuffisante à la route et la construction contiguë des bâtiments. Le 8 janvier 2015, la Commission des biens culturels (ci-après:

CBC) a émis un préavis favorable avec conditions, tout en précisant qu'une justification argumentée de la dérogation au sens de l'art. 148 LATeC devait être jointe à la demande de permis. Elle a rappelé que la dérogation devait être justifiée par des circonstances particulières, ne portant pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. De plus, elle a réservé les conditions d'exécution, des matériaux et des teintes, devant être précisées au moment opportun et soumises pour approbation au Service des biens culturels (ci-après: SBC) et à la commune. Par courrier du 26 janvier 2015 adressé à la commune, la société a, par le biais des architectes en charge du projet, complété sa demande de permis de construire en déposant un justificatif de la demande de dérogation concernant les toitures plates. A son avis, ces dernières permettraient un gain énergétique d'environ 30 % lors de la mise en place de panneaux photovoltaïques et une diminution de la hauteur des bâtiments d'environ 3 mètres. C. Le 27 janvier 2015, la société a déposé une nouvelle demande de permis de construire pour trois immeubles d'habitation et un espace bien-être avec un parking de 25 places, un mur de soutènement et des panneaux solaires dans le jardin, un permis de démolition des abris voitures no 1c-1d et une demande de dérogation à l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU. A. _____ s'y est opposée le 13 février 2015, en concluant au rejet de la demande de dérogation, du permis de construire et du permis de démolition ainsi qu'à l'octroi d'un délai de trente jours pour ouvrir action en indemnisation devant le juge de l'expropriation. Elle a souligné, à nouveau, que les conditions relatives à la procédure de dérogation n'étaient manifestement pas remplies. De plus, s'agissant de la demande de permis de construire, elle a relevé que le dossier de mise à l'enquête ne comportait aucune indication sur le local destiné aux rencontres communautaires, que le projet dépassait l'indice IBUS prescrit, que la distance aux limites du fonds était largement inférieure à celle prescrite par l'art. 11 ch. 5 RCU, que le terrain naturel se trouvait substantiellement modifié par le projet, que le nombre de places de parc prévues ne correspondait pas à l'art. 15 RCU, que la distance à la route était insuffisante, que la construction contiguë des bâtiments était contraire à l'art. 11 ch. 4 RCU et que le projet était incomplet s'agissant de la question de l'arborisation des fonds et des matériaux utilisés pour la toiture et les façades. Elle a précisé également qu'elle craignait les désagréments importants qu'elle subirait s'agissant du bruit, de la circulation supplémentaire engendrée par le projet et pour son droit de source situé sur les fonds faisant l'objet des travaux projetés. D. Le 5 mars 2015, la CBC a rendu un préavis favorable avec conditions. Elle a exigé que les façades soient teintes de façon discrète en se référant aux couleurs traditionnelles, le bois en façade soit naturel (ni peint, ni teinté, hormis une couche de protection fongicide et insecticide) ou autoclavé (brun foncé ou gris moyen), la ferblanterie de type cuivre ou zinc prépatiné (pas de métal brillant du genre inox) et les garde-corps des balcons ne soient pas vitrés. De plus, elle a souligné que les installations solaires devaient se composer de cadres d'une seule teinte et que les surfaces minéralisées des aménagements extérieurs devaient être réduites au strict nécessaire. La CBC a laissé à l'Autorité compétente le soin de régler la question de la dérogation. Le 10 mars 2015, le Service de la mobilité (ci-après: SMO) a préavisé défavorablement la demande de permis. Il a considéré que la géométrie des places de stationnement extérieures n'était pas conforme à la norme VSS SN 640 291a (largeur minimale de 2,35 mètres et longueur

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 minimale de 5 mètres). De plus, il a souligné que la largeur de l'allée de circulation entre l'abri de vélos et les places nos 2, 3 et 4 était insuffisante. Le 24 mars 2015, la Commission d'accessibilité s'est prononcée défavorablement, constatant, en se référant à la norme SIA 500, qu'il n'y avait pas de place de parcage adaptée pour les clients et les visiteurs à mobilité réduite, que la disposition des

appareils du local sanitaire de l'espace bien-être n'était pas conforme et que les niveaux d'accès vers les balcons et les terrasses n'étaient pas précisés. Le 2 avril 2015, prenant acte des avis défavorables déjà rendus par les services susmentionnés, le SeCA a établi un préavis de synthèse négatif. Cela étant, sous l'angle de la police des constructions, il a indiqué que le projet était conforme à l'art. 11 RCU, à l'exception de la règle exigeant des couvertures en tuiles et pour laquelle une demande de dérogation avait été faite conformément à l'art. 148 LATeC. Au vu des oppositions et du préavis de la CBC, il a renoncé à se prononcer à ce sujet et a laissé à l'autorité compétente la décision d'octroi ou non de la dérogation. E. Par courrier du 21 avril 2015, le Préfet du district de la Glâne a informé la société des préavis défavorables des services en lui impartissant un délai de trente jours afin de se déterminer et, le cas échéant, transmettre de nouveaux plans. Il a également requis ses observations quant aux oppositions déposées, dont celle de A._____. Le 22 mai 2015, la société a produit sa détermination. Elle a annexé de nouveaux plans, datés du 19 mai 2015, faisant figurer des places de parc pour les clients, adaptant le local sanitaire de l'espace bien-être aux normes et précisant la géométrie des places de parc extérieures. De plus, elle a établi une nouvelle fiche de calcul de l'IBUS et souligné que tous les autres éléments mentionnés par les différents Services de l'Etat seraient respectés lors de l'établissement des plans d'exécution. Les 1er, 3 et 16 juin 2015, le SMO, la Commission d'accessibilité et le SeCA ont émis des préavis positifs annulant et remplaçant leur précédente prise de position négative. Le SeCA ne s'est pas prononcé cependant sur la légalité de la dérogation demandée et a laissé cette appréciation à l'autorité de permis de construire. F. Par décision du 16 juillet 2015, le préfet a accordé le permis de construire et autorisé la société à construire trois immeubles d'habitation et un espace bien-être avec un parking de 25 places, à démolir les abris-voitures no 1c-1d, un mur de soutènement et des panneaux solaires dans le jardin et à déroger à l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU pour les couvertures des toits sur la parcelle art. eee RF. Par décision du même jour, le préfet a rejeté les oppositions, dont celle de A._____. Dans la mesure où les divers Services de l'Etat avaient tous émis des préavis favorables, moyennant certaines conditions, après un examen approfondi du projet, il a estimé qu'il n'y avait pas lieu de s'en écarter, de sorte que seuls les griefs relatifs à la dérogation aux toitures restaient à examiner. Le préfet a considéré qu'en l'espèce, l'application stricte des règles prévues dans le RCU engendrerait une intégration disharmonieuse des nouvelles constructions. En effet, la suppression des toitures permettait d'une part la diminution de la hauteur des nouveaux bâtiments et une mise en valeur des bâtiments protégés existants d'autre part. De plus, il a rappelé que le SeCA était arrivé à la conclusion que la première condition de l'art. 148 LATeC était remplie, de sorte que le préfet ne pouvait que constater qu'ils existaient des circonstances particulières justifiant l'octroi d'une dérogation. Dans un second temps, il s'est référé à la clause d'esthétique afin d'examiner, objectivement et selon une valeur générale, si le projet de la requérante, qui prévoit des toitures

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 plates, était de nature à porter atteinte à son environnement bâti et au paysage et, partant, si son implantation apparaissait déraisonnable. Il a constaté que les futures constructions avaient un caractère architectural contemporain, que les toitures plates, diminuant la hauteur des bâtiments, permettaient une diminution de l'importance des nouveaux immeubles mettant ainsi en valeur les bâtiments existants protégés, qu'à proximité immédiate de la parcelle de la société se trouvait une villa avec un caractère architectural clairement contemporain, dont les deux pans de la toiture n'étaient ni alignés, ni à même hauteur, ni de même largeur. Ainsi, il a considéré que l'impact négatif

des toitures plates du projet dans le paysage environnant n'atteignait pas un niveau d'intensité intolérable et que la dérogation à l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU ne portait pas atteinte à des intérêts publics prépondérants. G. En même temps que ses prononcés du 16 juillet 2015, le préfet a également notifié aux parties une autorisation du Service de l'environnement (SEn) du 25 février 2015 d'effectuer des travaux de forage pour sondes terrestres verticales prise sur délégation de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions. Cette autorisation rendue en application de l'art. 19 al. 2 de la loi du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) rappelle que les travaux de forage sont entrepris sous l'entière responsabilité du maître de l'ouvrage (ch. 6). Elle prévoit également qu'en cas de phénomènes géologiques ou hydrogéologiques imprévus (artésianisme, perturbation ou tarissement de sources captées, etc.), les lieux doivent être remis en état et les lésés par d'éventuels dommages doivent être indemnisés (ch. 9). Les droits privés des tiers sont réservés au cas où les travaux leur occasionneraient des dommages, par ex. la coupure d'une source privée(ch. 12). H. Agissant le 11 septembre 2015, A._____ a contesté devant le Tribunal cantonal les décisions préfectorales du 16 juillet 2015 et l'autorisation du SEn du 25 février 2015 en concluant à leur annulation, sous suite de frais et dépens. A l'appui de ses conclusions, elle fait valoir que les conditions relatives à l'octroi d'une dérogation ne sont manifestement pas remplies, la demande de dérogation n'étant nullement étayée. Elle reprend par ailleurs les critiques déjà formulées sur les autres aspects du projet et se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. En particulier, s'agissant de l'autorisation de forage, elle estime que le SEn s'est prononcé sans disposer des informations techniques indispensables et sans tenir compte du fait qu'en plus des sondes géothermiques, il est prévu d'aménager des constructions souterraines dans le périmètre de protection des sources. I. Le 16 octobre 2015, le Juge délégué à l'instruction du recours a informé les parties que, jusqu'à droit connu sur la demande d'effet suspensif jointe au recours, toute mesure d'exécution de la décision attaquée était interdite. J. Le 17 novembre 2015, le préfet a déposé ses observations en concluant au rejet du recours. En raison de l'importance du projet, à savoir au total la construction de trois bâtiments pour une surface au sol de 1'352 m2, il reste d'avis qu'il est judicieux d'abandonner les toits à deux pans couverts de tuiles au profit de toits plats végétalisés afin de diminuer leur impact sur le périmètre voisin figurant à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après: ISOS), solution par ailleurs préconisée par la CBC. Il s'est prononcé par ailleurs sur les autres griefs de nature technique et procédurale soulevés par la recourante pour les rejeter. K. L'intimée a déposé ses observations le 3 décembre 2015, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que le recours soit déclaré irrecevable, subsidiairement à ce qu'il soit rejeté et que les décisions du 16 juillet 2015 soient confirmées. A l'appui de ses conclusions, elle conteste tout d'abord la qualité d'opposante, respectivement la qualité pour recourir de la

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 recourante, précisant que ni la proximité géographique ni la valeur de protection B de la maison sous l'angle des biens culturels ne sont en soi suffisantes pour la lui reconnaître. En réalité, le projet litigieux n'aurait aucun impact sur la propriété voisine dès lors que les constructions ne sont pas visibles depuis le bâtiment protégé. De plus, selon l'intimée, la recourante ne peut pas se prévaloir de son droit d'eau sur la parcelle pour conclure à un intérêt privé digne de protection à l'annulation du permis de construire, dès l'instant où le SEn s'est déjà préoccupé de la question. Sur le fond, l'intimée affirme que son projet est investi d'un intérêt public par les autorités communales et les citoyens de la commune, dans la mesure où il concrétise les réflexions menées par les

citoyens et la jeunesse communale sur le thème « C. _____ dans 20 ans », dans le cadre d'une initiative immobilière privée. Il répond à la Charte « G. _____ » signée par le conseil communal en janvier 2008, en offrant à la population locale a) un lieu de rencontre favorisant les relations intergénérationnelles dans la grande salle de l'ancien restaurant qu'était le bâtiment existant, sis sur l'art. eee RF; b) des appartements en location pour les jeunes qui souhaitent rester ou revenir au village pour y fonder une famille; c) des appartements protégés qui permettent aux personnes âgées de rester au village; d) un bâtiment consacré au bien-être. De plus, l'intimée rappelle qu'elle a effectué de nombreuses modifications au cours des quatre procédures de mise à l'enquête pour satisfaire les Services de l'Etat ainsi que les opposants. A son avis, elle peut se prévaloir d'un intérêt public et privé prépondérant à la réalisation de son projet de construction. Reprenant les arguments déjà développés par le préfet, elle fait valoir par ailleurs que la dérogation à l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU pour les toitures plates de ses nouvelles constructions n'a aucun impact sur la propriété de la recourante, dont les intérêts ne sont pas atteints, et s'avère conforme à l'intérêt public relatif au périmètre ISOS. Elle se prononce en outre sur les critiques de nature technique et procédurale invoqués par la recourante en matière de hauteur, d'excavation, de respect de l'ordre non contigu, de distance à la route communale, de bruit, de protection des sources et de modification des plans en cours de procédure. en droit 1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits – et l'avance de frais ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 LATeC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. b) En particulier, il faut constater que, contrairement aux affirmations de l'intimée, la recourante a manifestement un intérêt digne de protection au sens de l'art. 76 let. a CPJA à pouvoir contester la décision attaquée. L'examen du plan de situation montre clairement que son terrain n'est séparé du périmètre prévu pour la construction des immeubles litigieux que par la route communale des Oches et qu'il se situe ainsi dans la proximité immédiate d'un projet immobilier relativement important. La recourante est potentiellement touchée plus que la généralité des administrés par l'octroi du permis qu'elle conteste, que ce soit sous l'angle des nuisances ou des accès au site (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; cf. ATF 120 Ib 431 consid. 1) et aucun motif ne justifie de s'écarter de la règle qui reconnaît en principe au voisin direct la qualité pour agir (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c). Le simple fait qu'une façade borgne de son immeuble donne sur la construction litigieuse n'est à l'évidence pas suffisant pour considérer

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 qu'elle n'est pas touchée par le projet de l'intimée. Il apparaît en outre que des mesures ont été prises dans la procédure du permis de construire pour éviter qu'il soit porté atteinte au droit de source dont elle dispose sur le terrain où sont prévus plusieurs forages destinés aux pompes à chaleur équipant les nouvelles constructions. Dans ces conditions, il est évident que la recourante dispose de la qualité pour recourir contre l'octroi du permis de construire afin de tenter de s'opposer à cette décision, dont l'exécution (forages) peut, cas échéant, mettre ses droits en péril. c) 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 outre en matière de permis de construire. 2. a) Selon l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU relatif à la zone résidentielle à prescriptions spéciales (RS), il est prévu qu'"en vue de respecter le site bâti, les couvertures en tuiles sont exigées". Cette norme communale d'aménagement du

territoire exclut par conséquent la construction de toits plats dans la zone en question. Face à cette interdiction, l'intimée a sollicité et obtenu du préfet une dérogation lui permettant de passer outre et de construire quand même des toits plats. De l'avis de la recourante, les conditions légales pour accorder une telle exception ne sont pas remplies en l'espèce. b) En vertu de l'art. 148 al. 1 LATeC, 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. Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogoires, telles que l'art. 148 al. 1 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaire. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. L'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose tout d'abord une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire. Il implique ensuite une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêt TF 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées). Seuls des cas particuliers peuvent justifier des dérogations, soit uniquement lorsqu'une application de la réglementation aboutirait à des solutions que le législateur ne peut pas avoir voulues. Cependant, même dans le cas de l'octroi d'une autorisation exceptionnelle, le but de la réglementation ordinaire doit être respecté. En effet, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme. Les buts d'intérêts publics à la base de la réglementation doivent être mis en balance avec les intérêts privés opposés. Un cas particulier est admis uniquement lorsque la balance penche contre la mise en œuvre de la réglementation générale (RUCH, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 3e éd. 2010, art. 23 n. 9 ss).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 c) En l'occurrence, l'intimée a déposé une demande de dérogation le 27 janvier 2015 afin de doter les immeubles de toits plats non recouverts de tuiles et non conforme au RCU pour y installer des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques ainsi qu'un toit végétalisé destiné à devenir un « belvédère ». La demande de dérogation répond principalement à des objectifs économiques, écologiques et architecturaux. Les toits plats permettraient, de l'avis de l'intimée, une diminution de l'importance des nouvelles constructions mettant ainsi en valeur les bâtiments protégés existant dans le voisinage, une diminution de la hauteur des bâtiments d'environ 3 mètres et une augmentation sensible de la production d'énergie renouvelable, étant rappelé que l'utilisation et la production d'énergies renouvelables, plus spécifiquement l'énergie solaire, constituent un intérêt public (privé) important (art. 89 Cst.). d) A titre préalable, il convient de constater qu'il n'y a pas d'exemple de toit plat ou non recouvert de tuiles dans le village. Au contraire, les exigences du RCU sont parfaitement respectées, de sorte qu'aucun précédent ne peut être invoqué par l'intimée pour justifier ses toits plats. La norme de l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU n'est pas désuète et n'a pas fait l'objet jusqu'à ce jour d'une interprétation

large de la part des autorités dont l'intimée pourrait se prévaloir sous l'angle de l'égalité de traitement (arrêt TC 602 2014 75 du 9 novembre 2015, consid. 3). e) D'après l'intimée, la pose de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques sur des toits plats augmenterait le rendement énergétique d'environ 30 %. Compte tenu de l'orientation des bâtiments, seuls des toits plats permettraient une production de chaleur et d'électricité maximale. Il faut constater d'emblée que l'intimée n'a jamais établi l'importance réelle des prétendus avantages énergétiques qu'elle invoque et se contente d'affirmer avoir procédé à des calculs montrant une amélioration de 30 % avec des toits plats. La Cour constate à cet égard que, dans une autre affaire qui posait exactement la même question (arrêt TC FR 602 2014 75 du 9 novembre 2015), les expertises produites concernant une orientation similaire du bâtiment arrivaient à une différence de rendement de 15 % seulement. Quoi qu'il en soit, s'il n'est pas contestable que, selon l'orientation et l'inclinaison du toit, une certaine amélioration de la rentabilité des installations solaires puisse survenir, ce gain d'efficacité ne constitue pas un motif pour déroger à une norme d'aménagement fixée dans un RCU, dûment approuvée à l'issue d'une procédure complète. Il faut rappeler en effet que des considérations d'ordre économique constituent des motifs d'ordre général que l'on trouve pratiquement toujours. Elles ne créent pas automatiquement des situations particulières qui légitimeraient l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (ATF 107 Ia 214 consid. 5). La simple volonté du propriétaire de garantir une efficacité optimale des installations solaires ne permet pas d'admettre que la réglementation en vigueur n'est pas adaptée et qu'on se trouve en présence d'une situation très particulière qui impose une autre solution que celle voulue par la loi. Il n'est d'ailleurs pas contesté que les installations solaires en cause pourraient être installées sur un toit à pans, surtout si l'on rappelle que le RCU ne fixe une pente minimale à un tel toit. En réalité, il incombe au planificateur local de modifier sa réglementation s'il entend favoriser ce genre d'énergie. En revanche, ce n'est pas le rôle de l'autorité d'exécution de vider la norme de sa substance par le biais d'une dérogation qui pourra être invoquée par tous les propriétaires désirant échapper à l'obligation de poser une couverture en tuiles (arrêt TC FR 602 2014 75 du 9 novembre 2015 consid. 3e; arrêt TA VD AC.2008.0162 du 22 janvier 2009 consid. 3b). Ce n'est donc pas pour des motifs de politique énergétique qu'il est possible d'accorder une exception à l'intimée.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 f) Cette dernière justifie également la pose des toits plats par une diminution de la hauteur des bâtiments d'environ 3 mètres. A ce propos, l'art. 11 ch. 5 al. 2 RCU prescrit que la hauteur maximum au faîte est fixée à 10,50 mètres pour les habitations collectives. D'après les plans, les bâtiments A et C culminent à une hauteur d'environ 8,50 mètres. En d'autres termes, l'intimée négocie une dérogation à l'interdiction des toits plats en échange d'une renonciation de sa part à utiliser le maximum de la hauteur des bâtiments prévue par le RCU. Un tel procédé n'est pas admissible. Aucun motif ne justifie de renoncer à l'application d'une norme en vigueur sous prétexte qu'en compensation, le bénéficiaire de la dérogation choisit une solution architecturale qui n'épuise pas les possibilités légales dont il dispose dans un autre domaine. Il appartient au propriétaire d'organiser ses constructions dans le cadre légal en vigueur et l'art. 148 LATeC n'a pas été institué pour permettre à l'autorité de transiger sur la portée d'une norme, quel que soit l'avantage que le bénéficiaire de la dérogation promet en échange. Du moment que le planificateur local a admis une hauteur maximale de 10.50 mètres dans la zone en question, on ne voit pas en quoi la renonciation volontaire à ce maximum par l'intimée constituerait un motif spécial justifiant une dérogation à l'interdiction des toits plats. Les arguments liés à la protection des biens culturels voisins qui seraient mis en valeur par des

bâtiments moins hauts sont sans aucune pertinence sous l'angle de l'art. 148 LATeC. On ne déroge pas à une règle impérative du droit des constructions en échange d'un avantage factuel consenti par le bénéficiaire de l'exception. A défaut, on pourrait tout aussi bien accorder une dérogation contre simple paiement. D'ailleurs, il n'est pas exclu qu'avec la possibilité de construire des toits plats, l'intimée gagne en rentabilité sous l'angle de la hauteur même en limitant volontairement la hauteur des immeubles à 8.50 mètres. De plus, si l'on considère les bâtiments protégés alentours, il faut constater qu'il s'agit d'anciennes bâtisses peu élevées avec des toits à pans recouverts de tuiles. Au vu de cette situation, il est très douteux que l'impact des nouveaux bâtiments sur le site soit moindre s'ils ont une hauteur de 8.50 mètres avec un toit plat ou s'ils sont construits jusqu'au maximum légal avec des toits recouverts de tuiles. Il faut remarquer à cet égard que si, dans son préavis du 5 mars 2015, la CBC s'est montrée réceptive à l'idée des toitures plates, elle s'est bien gardée de se prononcer sur la justification de la dérogation. Or, la renonciation à une hauteur maximale selon le RCU est une décision architecturale relevant de l'autonomie du constructeur et ne peut pas justifier une dérogation à l'interdiction des toits plats. Il faut constater par conséquent qu'il n'existe pas en l'espèce de circonstance particulière au sens de l'art. 148 LATeC qui autorise la dérogation litigieuse. g) Du moment que la volonté d'aménager un toit plat n'est pas fondée sur des motifs objectifs exceptionnels et qu'ainsi, la première condition de l'art. 148 LATeC n'est pas remplie, il n'y a pas lieu d'examiner si la deuxième condition est satisfaite, à savoir si la dérogation porte atteinte à des intérêts prépondérants privés ou publics. Tout au plus convient-il d'émettre les doutes les plus sérieux sur les affirmations selon lesquelles un intérêt supérieur justifierait d'ignorer la règle d'aménagement en vigueur. La volonté du législateur communal, au moment de l'adoption du RCU, d'éviter les toits plats et non recouverts de tuiles répond à des considérations urbanistiques qui relèvent clairement des compétences reconnues au planificateur local. Il est admis également que ce genre de limitation n'a rien d'extraordinaire et se retrouve fréquemment dans les RCU. En l'espèce, cette exigence n'apparaît pas déraisonnable, compte tenu de la configuration des lieux, en hameau avec une harmonie du

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 milieu bâti particulièrement élevée et préservée, comme en atteste l'inscription du périmètre à l'ISOS. La création d'un toit plat pour de simples questions de meilleure efficacité énergétique des panneaux solaires ne justifie pas de mettre à néant les efforts consentis par le planificateur local pour préserver le site. Par ailleurs, les considérations de l'intimée liées à la prétendue mauvaise intégration de bâtiments construits avec des toits conformes à l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU ne sont pas convaincantes (cf. consid. 2f) et n'ont jamais été soutenues par la CBC. Cette dernière s'est limitée à déclarer que des toits plats ne portaient pas préjudice au site, mais on cherche en vain dans ses préavis une indication selon laquelle il ne serait pas possible de respecter l'harmonie du périmètre protégé avec des toits à pans. Au demeurant, si un projet conforme à l'interdiction des toits plats devait ne pas s'intégrer dans le périmètre, il serait possible d'exiger le respect du site en application de l'art. 125 LATeC, sans recourir à la dérogation litigieuse. Il n'appartient pas dès lors à l'autorité d'exécution de vider l'art. 11 ch. 6 al. 3 RCU de l'essentiel de sa substance en délivrant une dérogation pour de simples motifs de convenance personnelle, motifs qui pourront être invoqués par n'importe quel autre propriétaire désireux de construire un toit dans le secteur. h) Il apparaît dès lors que le préfet a violé l'art. 148 LATeC en accordant la dérogation litigieuse. Le recours doit ainsi être admis et le permis de construire refusé. Partant, il est inutile de se prononcer sur les autres griefs de la recourante, quelle que soit, par ailleurs, leur pertinence. 3. A titre accessoire, la

recourante a également recouru contre l'autorisation de forage accordée le 25 février 2015 par le SEN en soulignant qu'il n'était pas possible de permettre des forages dans un secteur particulièrement menacé selon l'art. 19 LEaux et 29 OEaux sans disposer préalablement des informations géologiques nécessaires. Ce faisant, elle perd de vue la portée de l'autorisation qu'elle conteste. A sa lecture, on constate qu'il s'agit d'une permission standard qui est accordée lorsque le projet se situe dans un secteur admis selon la carte cantonale des périmètres aptes aux forages de sondes géothermique. Elle ne va pas au-delà et est étroitement liée au permis de construire, qui, lui, fixe des conditions extrêmement strictes pour l'intervention dans le périmètre. Dès l'instant où ce permis doit être refusé, il faut constater que l'autorisation de forage est devenue sans objet. a) Au vu de l'issue du procès, aucun frais de procédure n'est mis à la charge de la recourante qui obtient gain de cause. L'avance de frais qu'elle a versée, par CHF 2'500.-, lui est restituée. Elle a droit en outre à une indemnité de partie pour les frais qu'elle a consentis dans la défense de ses intérêts (art. 137 CPJA). Considérant la liste de frais qu'elle a produite, cette indemnité est fixée à CHF 3'472,90 (y compris CHF 257,25 de TVA). Dans la mesure où l'Etat de Fribourg, agissant par le préfet, est une partie défenderesse (art. 11 al. 2 CPJA) aux côtés de la société intimée, il y a lieu de répartir avec cette dernière les frais de justice (arrêt TF 2C_1136/2014 du 15 juin 2015). La demande de dérogation ayant été déposée par l'intimée, qui seule retirait un bénéfice de cette autorisation extraordinaire, il se justifie d'arrêter à 4/5 – 1/5 la répartition des frais entre l'intimée et l'Etat de Fribourg. Partant, 4/5 des frais de procédure d'un total de CHF 2'500, soit CHF 2'000, sont mis à la charge de B. _____ SA, l'Etat de Fribourg étant exonéré de sa part des frais conformément à l'art. 133 CPJA. Par ailleurs, selon la même répartition, il incombe à l'intimée de verser un montant de CHF 2'778,30 au mandataire de la recourante à titre d'indemnité de partie. Pour sa part, l'Etat de Fribourg lui versera au même titre un montant de CHF 694,60.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête: I. Le recours est admis. Partant, les décisions du Préfet du district de la Glâne du 16 juillet 2015 sont annulées. La dérogation litigieuse et le permis de construire sont refusés. Il est constaté que l'autorisation de forage du 25 février 2015 est devenue sans objet. II. Les frais de procédure sont mis partiellement (4/5) à la charge de B. _____ SA à raison de CHF 2'000. L'avance de frais, par CHF 2'500.-, versée par la recourante lui est restituée. III. Un montant de CHF 3'472,90 (y compris CHF 257,25 de TVA) à verser à Me a Marca à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de B. _____ SA par 4/5, soit CHF 2'778,30 et à la charge de l'Etat de Fribourg par 1/5, soit CHF 694,60. IV. Communication. 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 mai 2016/cpf Président
Greffière-stagiaire

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