

FR_GERICHTE 602 2016 24 vom 28. September 2016

FR Kantonsgericht, 2016-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_24

FR: FR_GERICHTE 602 2016 24 du 28 septembre 2016

IT: FR_GERICHTE 602 2016 24 del 28 settembre 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 15

juillet 2016. Il détaille les raisons pour lesquelles il parvient au constat que le nouveau projet est considérablement différent du projet initial, de sorte que les modifications ne peuvent pas être considérées comme secondaires. en droit 1. a) 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. 114 al. 1 let. c du code

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Les propriétaires voisins du projet soumis au permis de construire sont en principe directement touchés par la décision d'opposition dont ils étaient d'ailleurs destinataires (cf. aussi consid. 2 ci-dessous). Le Tribunal cantonal peut dès lors entrer en matière sur les mérites du recours. b) Selon l'art. 77 CPJA, le recours 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 l'espèce. 2. Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions; LATeC; RSF 710.1), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 al. 2 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 22 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Des tiers – à condition qu'ils soient touchés par le permis de construire (art. 76 CPJA) – peuvent s'opposer à l'octroi de celui-ci. La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; peu importe à cet égard que ces dispositions ne soient pas destinées à protéger le recourant; toutefois, de manière à endiguer l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3). On admet que le recourant retire un avantage pratique à la procédure si l'issue favorable du recours empêche la réalisation de la construction selon les plans autorisés (ATF précité consid. 2.3). La jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 mètres de la

construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt TF 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3, publié in SJ 2012 I 422). De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêts TF 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3, publié in SJ 2013 I 526; 1C_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.1). Pour garantir que les tiers puissent faire valoir ces droits, la législation cantonale prévoit notamment la procédure de la mise à l'enquête publique et la pose de gabarits. 3. a) Plus particulièrement, aux termes de l'art. 140 al. 1, 1ère phrase, LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique, par insertion dans la Feuille officielle, durant quatorze jours. Selon l'art. 91 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), la pose des gabarits indiquant les profils de la construction est obligatoire. Elle doit se faire au plus tard le jour de la publication dans la Feuille officielle (al. 1). Les gabarits ne peuvent pas être enlevés avant l'octroi du permis de construire, à moins que l'autorité compétente ne l'autorise (al. 2).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 b) Il s'agit d'assurer par ce procédé que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (arrêt TF 1C_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; cf. art. 25 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). c) Aux termes de l'art. 97 ReLATeC, lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire (pour le droit bernois similaire: ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, vol. I, 3ème éd. 2007, n° 12 ss ad art. 32). Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne conduise systématiquement à la reprise ab ovo de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (arrêt TF 1C_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2; arrêt TC JU CST 1/2012 du 27 avril 2012 consid. 3). On est en présence d'une modification du projet, et non d'un nouveau projet, lorsque la construction demeure la même dans ses grandes lignes et garde ses éléments fondamentaux. L'existence d'un nouveau projet doit en revanche être admise lorsque la modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, n° 12a ss ad art. 32 et la jurisprudence citée; arrêt TC FR 602 2015 123 du 23 mars 2016). 4. En l'occurrence, suite aux préavis défavorables de plusieurs services de l'Etat, l'intimée a modifié son projet et, respectivement, ses plans (cf. nouvelle demande de permis de construire du 29 octobre 2015 et nouveaux plans datés du 6 octobre

2015). Initialement, chaque bâtiment était composé de 5 niveaux, soit d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un attique. Le dossier incluait une demande de dérogation à l'IBUS. Dans le cadre de son préavis négatif, le SeCA a relevé que les calculs transmis étaient erronés, motif pris que la route de desserte n'avait pas été déduite de la surface de terrain déterminante qui sert de base pour ces calculs. En raison de plusieurs préavis défavorables, dont celui du SeCA, le projet a été modifié en deux bâtiments composés chacun de 4 niveaux, soit d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, l'IBUS ainsi obtenu devenant conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU). L'attique a été supprimé et une toiture à deux pans est prévue au-dessus du deuxième étage. En termes de volumétrie, le nouveau projet est un peu plus petit que le premier, mais on passe d'une toiture plate avec attique à une grande toiture à pan (cf. détermination du SeCA du 15 juillet 2016). Sur ce constat, le SeCA est d'avis que, malgré la diminution de la volumétrie globale du projet, les adaptations apportées – changeant considérablement l'apparence des bâtiments – ne peuvent être considérées comme modifications secondaires au sens de l'art. 97 al. 2 ReLATeC (cf. détermination du SeCA du 15 juillet 2016).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 Le Tribunal se rallie entièrement à l'avis du service spécialisé. En effet, le résultat est sensiblement différent par rapport au projet initial qui a largement changé d'aspect. Le service explique clairement pour quelles raisons il estime que les conditions de l'art. 97 al. 2 ReLATeC ne sont pas satisfaites, raisons qui sont parfaitement déterminantes au vu de la jurisprudence précitée. Le Tribunal constate non seulement que les changements ne se limitent pas uniquement à des adaptations de détail ou à l'intérieur des bâtiments, mais qu'ils concernent notamment une configuration totalement différente du toit. Cet aspect peut être déterminant pour les voisins, ce d'autant plus que l'intégration du projet dans le quartier doit être examinée avec une attention particulière selon le RCU. En effet, son article 11 – qui a trait à la zone centre village – dispose que "le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins" (ch. 5, 2ème paragraphe). A cela s'ajoute que l'art. 2 al. 1 ReLATeC prévoit que le SeCA assure la coordination dans les domaines de l'aménagement du territoire et des constructions. Bien qu'il ne puisse pas décider dans les cas concrets de la nécessité d'une nouvelle mise à l'enquête, compétence qui revient au préfet, il lui incombe d'établir un préavis motivé à l'intention de l'autorité de décision. Il y fait la synthèse des préavis émis par les services et organes consultés et se prononce sur l'admissibilité du projet, en tenant compte du cadre légal, des différents intérêts en présence et de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (art. 2 al. 2 ReLATeC). Il va de soi que le cadre légal comporte également l'aspect formel de la procédure et que ce service spécialisé peut dès lors se prononcer dans le cadre des permis de construire et ainsi garantir l'application uniforme de la législation topique, en particulier de l'art. 97 al. 2 ReLATeC. En l'occurrence, sur demande du Tribunal, le SeCA s'est déterminé de manière circonstanciée sur la nécessité d'une nouvelle mise à l'enquête. Au regard de ce qui précède et, plus particulièrement, du rôle de coordination dans le domaine du droit des constructions qui incombe à ce service spécialisé, la Cour de céans ne voit aucune raison de se distancier de l'avis de celui-ci, même s'il a omis de soulever cette problématique dans ses préavis. Partant, le préfet n'aurait pas dû accorder le permis sans ordonner une nouvelle mise à l'enquête, procédure qui permettra aux tiers intéressés de faire valoir leur droit d'être entendu. Si le préfet explique que les modifications apportées allaient dans le sens des recourants, il perd de vue que l'art. 97 ReLATeC n'est pas seulement destiné à garantir les

droits des personnes qui ont déjà interjeté opposition, mais permet également de respecter le droit d'être entendu des tiers touchés par les modifications du projet. 5. Bien fondé, le recours doit être admis et les décisions litigieuses annulées. Le dossier est renvoyé à l'autorité intimée afin qu'elle ordonne une nouvelle mise à l'enquête publique. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif au recours devient sans objet (602 2016 78). 6. Au vu de l'issue du litige, les frais de procédure sont mis, pour trois quarts, à la charge de l'intimée qui succombe, dès lors que, par le simple maintien de son projet de construction, elle s'oppose au recours (art. 131 et 132 al. 1 CPJA; cf. arrêt TF 1C_233/2009 du 30 septembre 2009 consid. 3). L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais de CHF 2'000.- est restituée aux recourants. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie. Au vu de la liste de frais produite par leur mandataire et corrigée selon le tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) applicable (prise en compte des opérations à partir des décisions attaquées et montant des débours pour les photocopies), l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 1'893.30 (honoraires et débours: CHF 1'753.05; TVA 8%: CHF 140.25). Elle est mise pour trois quarts à la charge de l'intimée et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est admis. Partant, les décisions du Préfet du district de la Sarine du 29 avril 2016 sont annulées et le dossier est renvoyé à l'autorité intimée dans le sens des considérants. II. Les frais de procédure de CHF 2'000.- sont mis, pour trois quarts, soit CHF 1'500.-, à la charge de l'intimée. L'avance de frais de CHF 2'000.- versée par les recourants leur est restituée. III. Un montant de CHF 1'893.30 (TVA de CHF 140.25 comprise), à verser au mandataire des recourants à titre d'indemnité de partie, est mis pour trois quarts à la charge de l'intimée (soit CHF 1'420.-) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 473.30). 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 28 septembre 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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