

FR_GERICHTE 602 2016 47 vom 6. Dezember 2016

FR Kantonsgericht, 2016-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_47

FR: FR_GERICHTE 602 2016 47 du 6 décembre 2016

IT: FR_GERICHTE 602 2016 47 del 6 dicembre 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

et 3 du règlement particulier en tant qu'elle était détachée du bâtiment principal et qu'elle ne respectait ni la longueur ni la hauteur fixées, elle bénéficiait cependant de la garantie de la situation acquise. Il a relevé que le changement d'affectation projeté – soit la transformation d'un atelier en maison d'habitation – nécessitait l'octroi d'une dérogation à l'art. 26 ch. 1 du règlement particulier, lequel exclut les locaux d'habitation des affectations permises dans les bâtiments annexes en zone d'ordre contigu. Il a considéré qu'il existait des circonstances particulières justifiant l'octroi d'une dérogation, à savoir une situation similaire à celle de l'annexe des opposants, l'intérêt pour l'intégration dans le site à rénover un bâtiment destiné à être maintenu, le préavis favorable du SBC et la position de la commune. Enfin, selon lui, les intérêts privés des opposants à ne pas avoir de voisins directs ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics tendant à la protection du patrimoine de la vieille ville. E. Par mémoire du 17 mars 2016, A. _____ et B. _____ ont recouru auprès du Tribunal cantonal contre la décision préfectorale rejetant leur opposition, en concluant – sous suite de frais et dépens – à l'annulation de la décision attaquée. Ils requièrent également l'octroi de l'effet suspensif à leur recours. A l'appui de leurs conclusions, les recourants font en substance valoir qu'aucune situation exceptionnelle ne permet en l'espèce de justifier une dérogation au règlement particulier. Ils exposent que, contrairement à leur bâtiment, dont la façade nord-ouest a été recomposée pour satisfaire aux exigences du SBC, l'annexe litigieuse n'a subi et ne subira aucune modification depuis le jour où le planificateur a décidé de sa suppression, de sorte que la situation est toujours la même. Ils soutiennent en outre que, si la garantie de la situation acquise interdit certes la démolition immédiate de l'annexe litigieuse, elle ne permet pas d'autoriser une aggravation de la non-conformité dudit bâtiment, en l'occurrence en le rénovant et en l'affectant à l'habitation. Ils relèvent également qu'il n'existe aucun intérêt privé ou public justifiant la dérogation requise, l'intérêt privé des intimés étant uniquement de nature économique. Ils estiment ainsi que la décision attaquée pourrait réduire à néant le règlement et créer un précédent pour les propriétaires d'annexes désireux d'améliorer leur revenu immobilier en affectant à l'habitation leurs bâtiments appelés à disparaître. Ils se réfèrent enfin à un arrêt rendu par le Tribunal cantonal concernant un bâtiment proche de celui litigieux (arrêt TC FR 602 2009 13 du 14 novembre 2011). Les recourants critiquent également le fait que l'annexe litigieuse comporte un toit plat recouvert d'une simple couche de gravier, alors que le règlement particulier proscriit les toits plats pour les bâtiments d'habitation et pose des exigences quant aux matériaux et aux teintes des toitures. Ils soulignent que, contrairement à leur bâtiment

qui comportait un balcon d'origine reposant sur une armature métallique ancrée dans le mur de façade, celui des intimés n'a jamais compris ni balcon, ni escalier, ni terrasse. Selon eux, il s'agit d'éléments nouveaux qui doivent impérativement respecter les distances de construction au sens de l'art. 132 al. 1 de la loi fribourgeoise du

E. 2

Dans le cas de démolition de constructions existantes de ce type, leur reconstruction au même emplacement est interdite.

E. 3

Les recourants invoquent en outre une violation de l'art. 29 du règlement particulier, respectivement, une application arbitraire de cette disposition, dès lors que l'annexe litigieuse est composée d'un toit plat recouvert d'une simple couche de gravier. L'art. 29 du règlement particulier dispose que les toitures en pente sont obligatoires, sauf pour les bâtiments sur un seul niveau (rez-de-chaussée) et les bâtiments annexes (al. 1).

L'ordonnance générale des toitures existantes doit être maintenue (al. 2). Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates en terre cuite vieillie de teinte naturelle; les vieilles tuiles seront, dans la mesure du possible, réutilisées et mélangées aux nouvelles (al. 6). Le SBC, qui a émis un certain nombre de conditions particulières à son préavis favorable, notamment en lien avec les matériaux et les teintes des façades, n'a formulé aucune remarque quant à la toiture, tout en mentionnant expressément l'art. 29 du règlement particulier. Il ressort clairement du règlement particulier que les toitures en pente ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes et que l'ordonnance générale des toitures existantes doit être maintenue. Partant, l'art. 29 dudit règlement n'est pas violé et ce grief doit être rejeté.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12

E. 4

Les recourants font également valoir que le balcon, l'escalier et la terrasse constituent des éléments nouveaux qui doivent impérativement respecter les distances de construction au sens de l'art. 132 al. 1 LATeC. Ils estiment que l'annexe litigieuse n'a jamais comporté de terrasse ni d'escalier, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une restauration mais d'une construction nouvelle interdite tant en vertu de l'art. 28 RCU et que l'art. 132 al. 1 LATeC. Ils relèvent également que le plan de situation modifié ne comprend pas la réduction de la profondeur du balcon de 50 cm pourtant annoncée par les intimés. Aux termes de l'art. 132 al. 1 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. En l'occurrence, l'annexe litigieuse se situe en zone d'ordre contigu (cf. art. 26 al. 1 et 2 du règlement particulier). L'art. 132 al. 1 LATeC se rapportant à l'ordre non contigu, il n'est partant pas applicable au cas d'espèce. En ce qui concerne la terrasse et l'escalier, on constate sur les photographies figurant au dossier que l'annexe des recourants présente une structure similaire. En outre, le SBC n'a pas formulé de remarques particulières en sus des conditions qu'il a posées à son préavis positif, considérant par conséquent que ceux-ci s'intègrent dans le site construit environnant. Les recourants n'apportent pour leur part aucun élément susceptible de mettre en doute cette appréciation de l'autorité spécialisée. Ils reprochent cependant au préfet de ne pas avoir suivi le rapport du bureau K. _____ – lequel est également à l'origine du règlement particulier – qui proposait de renoncer à la construction de la terrasse. Sur ce point, on constate que ce "rapport" constitue en réalité

une note, établie à la demande de la commune sur le projet litigieux et sans avoir connaissance des préavis des autorités consultées, qui ne formule que des recommandations. S'agissant du balcon en particulier, on relève qu'aucune règle n'interdit expressément la construction d'un balcon sur une annexe (cf. art. 40 du règlement particulier). Le SBC a d'ailleurs préavisé favorablement le projet, sous réserve du respect de certaines conditions, dont notamment la suivante: balcon avec garde-corps exécutés de facture simple en matériaux légers mats non réfléchissants et non vitrés; il précise également que la ferblanterie sera de type cuivre ou zinc (pas de métal brillant du genre inox). En d'autres termes, moyennant le respect de certaines conditions, l'autorité spécialisée considère que la construction du balcon en question n'aggrave pas la situation de ce bâtiment non conforme au RCU et s'intègre à l'environnement bâti existant. Il n'y a pas lieu de se distancier de cette appréciation. Cela étant, l'art. 40 al. 2, 2ème phrase, du règlement particulier prévoit que la profondeur des balcons n'excédera pas 2 m, mesurée par rapport à la façade. En l'occurrence, il ressort des plans approuvés par la préfecture que le balcon a une profondeur de 2,50 m. Partant, celle-ci dépasse la valeur permise par le règlement particulier. Les intimés ne le contestent du reste pas, puisqu'ils ont indiqué dans la présente procédure de recours consentir à réduire la profondeur de leur balcon de 50 cm. Dans ces circonstances, il convient d'admettre ce grief et de modifier le permis de construire et la décision sur opposition du 15 février 2016 en ce sens que la profondeur du balcon est ramenée à 2 m, mesurée par rapport à la façade.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis très marginalement dans le sens des considérants. Partant, le permis de construire et la décision sur opposition du 15 février 2016 sont modifiés en ce sens que la profondeur du balcon de 2.50 m est ramenée à 2 m, mesurée par rapport à la façade; les plans topiques seront modifiés dans ce sens et versés au dossier de la préfecture. Pour le reste, le permis de construire et la décision sur opposition contestée sont confirmées.

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 L'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2016 48) devient sans objet.

E. 6

Nonobstant l'admission très partielle du recours, il faut constater que les recourants échouent dans leurs conclusions qui demandaient l'annulation de la décision sur opposition. Le permis de construire n'étant modifié que sur un point marginal par rapport aux dites conclusions, il se justifie de mettre l'intégralité des frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, à la charge des recourants solidairement (arrêt TC FR 602 2015 9 du 15 octobre 2015 consid. 12). Les intimés ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, ils ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). La liste de frais produite par le mandataire des intimés incluant un certain nombre d'heures ne se rapportant pas à la procédure de recours et ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne les débours, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 7'560.- (dont CHF 560.- au titre de la TVA). Elle est solidairement mise à la charge des recourants, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire des intimés (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est admis très partiellement dans le sens des considérants. Le permis de construire et la décision sur opposition du 15 février 2016 sont modifiés en ce sens que la profondeur du balcon de 2.50 m est ramenée à 2 m, mesurée par rapport à la façade. Les

plans topiques seront modifiés dans ce sens et versés au dossier de la préfecture. Le permis de construire et la décision sur opposition du 15 février 2016 sont confirmés pour le surplus. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont solidairement mis à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais effectuée. III. Un montant de CHF 7'560.- (dont CHF 560.- au titre de la TVA), à verser à Me Moret à titre d'indemnité de partie, est solidairement mis à la charge des recourants. IV. Communication. Le présent arrêt 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 le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 6 décembre 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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