

FR_GERICHTE 602 2016 96 vom 17. August 2017

FR Kantonsgericht, 2017-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2016_96

FR: FR_GERICHTE 602 2016 96 du 17 août 2017

IT: FR_GERICHTE 602 2016 96 del 17 agosto 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 28

septembre 2016, le recourant a fait parvenir au Tribunal cantonal des documents et des copies de lettres. G. Le 22 mai 2017, le Juge délégué à l'instruction du recours a procédé à une inspection des lieux. Interrogée, l'intimée a indiqué qu'après la démolition du toit du garage, aucune toiture sur la

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 terrasse envisagée n'était prévue. La présence d'un trou a été constaté sur la façade du recourant. Le Conservateur des biens culturels a déclaré que la toiture du garage de B. _____ devra de toute façon être refaite. D'après celui-ci, suite au préavis défavorable du SBC du 23 septembre 2014, la requérante a contacté le SBC afin de trouver une solution qui s'intégrerait au contexte bâti. La première proposition du SBC consistait en la création d'une toiture sur la terrasse. L'intimée l'a rejetée, car elle était trop coûteuse. Ensuite, la requérante a suggéré la mise en place de plaques translucides ou en verre autour de la terrasse, ce qui a été refusé par le SBC. Finalement, l'intimée et le SBC se sont mis d'accord sur la création d'une palissade, sous réserve du respect de conditions quant à sa matérialisation. Le SBC s'est rallié à cette dernière suggestion surtout en raison du fait que B. _____ ne possède aucun aménagement extérieur qui lui permettrait de créer une terrasse. Néanmoins, pour le SBC, la meilleure solution eut été la création d'une toiture sur la terrasse. Par lettre du 28 mai 2017, l'intimée apporte une précision à ses déclarations transcrites dans le procès-verbal du 22 mai 2017. Par courrier du 20 juin 2017, le recourant expose que par gain de paix, il a proposé à l'intimée un accord sur son projet dans la mesure où une toiture serait prévue. Cette proposition a essuyé un rejet catégorique. Le 26 juin 2017, l'intimée a justifié son refus de conclure un accord par le fait que la présente affaire concerne uniquement le recourant et la préfecture de la Gruyère qui a délivré le permis requis. Elle relève en outre la présence dans le voisinage d'un balcon sans toiture, alors que ledit balcon en possédait une autrefois. L'intimée mentionne encore que le recourant n'a toujours pas pris de mesures afin de remédier au trou de sa façade. Il sera fait état des arguments, développés par les parties à l'appui de leurs conclusions, dans les considérants en droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

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 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. b) 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 matière de permis de construire. 2. a) L'intimée envisage de démolir une partie du toit de son garage afin d'y aménager une terrasse sans toiture. Le garage est affecté à la zone de village et n'est pas protégé selon le PAL. Il y est mentionné comme bâtiment atypique. b) Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction, l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions. 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 et est conforme

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 aux règles applicables (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone. D'après l'art. 54 let. a RCU en lien avec les art. 42 et 30 al. 1 RCU, l'architecture des toitures à pans doit être conservée même pour les bâtiments atypiques. c) Dès lors que l'intimée ne prévoit pas de construire une toiture à pans couvrant sa terrasse après la démolition d'une partie importante du toit à pans de son garage, son projet n'est pas conforme au RCU. D'ailleurs, il ressort du premier préavis défavorable du SBC du 23 septembre 2014 que, pour pouvoir être admise, la terrasse sur le garage devrait être couverte d'une toiture traditionnelle, en référence au caractère du bâti villageois, soit une toiture à double pan avec une pente d'au moins 20°. Même si par la suite, l'intimée et le SBC sont parvenus à un accord sur la réalisation de la terrasse en renonçant à couvrir la terrasse d'une toiture, cela ne permet pas encore d'éluder une disposition claire du RCU qui ne laisse aucune marge de manœuvre d'après sa formulation ("doit"). L'intimée aurait dû donc requérir une dérogation à l'art. 30 RCU. 3. Même si l'intimée avait sollicité une dérogation à la disposition réglementaire précitée, celle-ci n'aurait pas pu être octroyée pour les raisons suivantes. a) Selon l'art. 148 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 (al. 1). Le message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions précise explicitement que le passage de la compétence au préfet, introduit avec la nouvelle LATeC, permet de renforcer le principe selon lequel la dérogation doit rester l'exception: dans la pratique, il est en effet apparu que certaines communes ont eu tendance à vouloir en faire la règle lorsque les prescriptions de leur règlement communal d'urbanisme ne leur semblaient plus adaptées ou que leur application avait des effets non voulus à l'origine. Les conditions principales, communes à tous les cas de dérogation, sont l'existence de circonstances spéciales et l'absence d'un intérêt prépondérant (public ou privé) opposé à l'octroi de la dérogation. Cette formulation donne une marge d'appréciation suffisante aux autorités qui devront néanmoins se montrer cohérentes dans leurs différentes décisions et garder à l'esprit que les dérogations doivent être sérieusement motivées et envisageables (p. 16 ad ch. 3.10). Les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 148 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation classiques. Une dérogation 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 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 dérogatoire. Pour cette raison, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme (arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.3-4).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation ne doit pas porter atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés (ZAUGG /LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern du 9 juin 1985, 4ème éd. 2013, n° 6 et 7 ad art. 26/27 p. 369). Ainsi, lorsque l'existence d'une circonstance particulière est démontrée, l'autorité doit encore procéder à la pondération des 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. Partant, 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 (arrêts TF 1C_196/2007 précité consid. 5.3; P.791/1987 du 28 octobre 1987 consid. 3). En revanche, l'autorisation dérogatoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (ATF 117 Ib 125 consid. 6d; arrêt TC FR 602 2008 117 consid. 4b). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en irait de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (arrêt TA FR 2A 2001 8 du 13 mars 2001 consid. 3; pour le tout, arrêts TC FR 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5; 602 2014 103 du 6 mars 2015). b) En l'espèce, l'intimée a justifié la création de la terrasse par le fait qu'elle apportera une plus-value au village, que la maison permettra ainsi d'héberger par la suite une famille ayant accès à une place de jeu sécurisée et que la maison est dépourvue de terrain supplémentaire. Il sied de relever que la place de jeux la plus proche (C. _____ à D. _____) se situe à 500 mètres de la maison de l'intimée. En outre, il est douteux qu'une telle terrasse déploie une quelconque influence positive sur le village de Grandvillard et son attractivité. Elle pourrait tout au plus augmenter la valeur de la maison de l'intimée. Or, il faut rappeler 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). Par ailleurs, il est fréquent que les parcelles des propriétaires n'aient pas suffisamment de superficie pour créer des places d'agrément, si bien qu'il n'y a rien d'exceptionnel dans le manque de terrain. La simple volonté du propriétaire d'améliorer le confort de sa maison par l'accès à une terrasse 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 la terrasse en cause pourrait être couverte par une toiture à pans qui respecterait le prescrit de l'art. 30 RCU. L'intimée aurait rejeté cette solution en raison de son coût élevé, ce qui ne saurait manifestement pas constituer un motif permettant une dérogation. Il ne convient dès lors pas de vider l'art. 30 al. 1 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 une terrasse sur le toit dans le secteur. En outre et surtout, un intérêt public prépondérant s'oppose en l'espèce à l'octroi d'une dérogation. En effet, la Commune de Grandvillard est recensée comme site d'importance nationale à l'Inventaire des sites

construits à protéger en Suisse (ci-après: ISOS). Celui-ci expose que la lisibilité de la silhouette de Grandvillard - un impressionnant paysage de toitures regroupées autour de l'église dont seul émerge le clocher - est entravée par les récents développements éparpillés à sa périphérie immédiate. L'ISOS identifie le périmètre qui nous occupe comme un périmètre construit d'importance nationale avec un objectif de sauvegarde prioritaire (A), ce qui en fait un périmètre construit à protéger de catégorie 1 au sens du plan directeur cantonal. Les mesures exigées pour ce périmètre stipulent entre autres que le plan d'aménagement local doit prévoir des

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 mesures pour adapter les nouvelles constructions ou transformations au caractère du site et que la priorité accordée à la protection des sites construits ne peut être remise en question que pour des intérêts équivalents ou supérieurs à l'importance nationale attribuée au site. Le garage est affecté à la zone de village qui est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique, esthétique et pittoresque selon l'art. 19 al. 1 RCU. L'art. 51 al. 4 RCU concernant les bâtiments atypiques, comme le garage litigieux, dispose que toute transformation extérieure doit contribuer à la valorisation des caractères urbanistique et architectural du milieu villageois en général et du site construit en particulier et doit s'harmoniser avec les bâtiments d'intérêt architectural voisins ou qui présentent une référence architecturale de qualité. Par conséquent, le législateur communal, en exigeant que l'architecture des toitures à pans soit conservée, s'est aligné à l'ISOS et au plan directeur cantonal qui tendent à intégrer les transformations au contexte bâti. Même si la terrasse litigieuse n'est que très peu visible depuis le domaine public et n'a que très peu d'effet sur le caractère du site d'après le préavis du SBC du 2 mars 2016, il n'en reste pas moins que le fait d'enlever la toiture à double pans modifie significativement la lecture du bâtiment dans son rapport avec le village d'après le préavis du SBC du 23 septembre 2014. Compte tenu de ce qui précède, l'intérêt public à protéger le site construit d'importance nationale, respectivement l'impressionnant paysage de toitures est en l'espèce prépondérant par rapport à l'intérêt privé de l'intimée à jouir d'une terrasse. c) Par ailleurs, le fait allégué par l'intimée, selon lequel un propriétaire aurait pu réaliser un balcon sans toiture dans le secteur, n'a pas pour conséquence d'obliger l'autorité de recours à lui accorder l'égalité de traitement. Il n'y a pas lieu, en l'espèce, de garantir une égalité dans l'illégalité (arrêt TF 1C_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 4.1; ATF 127 I 1 consid. 3a et les références citées). 4. En résumé, le projet viole le règlement communal. Partant, le recours doit être admis et les décisions préfectorales du 20 juin 2016 annulées. Il est donc inutile de se prononcer sur les autres griefs du recourant, quelle que soit, par ailleurs, leur pertinence. Du moment que la Cour s'est prononcée sur le fond de l'affaire, la demande d'effet suspensif (602 2016 97) est devenue sans objet. 5. a) Les frais de procédure sont mis à la charge de la partie qui succombe. Si elle n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en proportion (art. 131 al. 1 CPJA). Lorsque plusieurs parties à la procédure succombent, les frais sont répartis entre elles, compte tenu de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 132 al. 1 CPJA). En cas de recours, de révision ou d'interprétation devant une autorité statuant en dernière instance cantonale et en cas d'action, l'autorité de la juridiction administrative alloue, sur requête, à la partie qui obtient gain de cause une indemnité pour les frais nécessaires qu'elle a engagés (art. 137 al. 1 CPJA). L'indemnité est mise à la charge de la ou des parties qui succombent. Lorsque plusieurs parties sont tenues au paiement de l'indemnité, la répartition s'opère conformément à l'article 132 CPJA, applicable par analogie (art. 141 al. 1 CPJA). D'après l'art. 11 CPJA ont qualité de partie les personnes dont les droits ou obligations pourraient être atteints par la décision à prendre.

Dans une procédure de recours, l'autorité qui a pris la décision attaquée a aussi qualité de partie. b) Contrairement à ce que semble penser l'intimée dans sa lettre du 6 juin 2017 adressée au mandataire du recourant, celle-ci revêt la qualité de partie au sens de l'art. 11 al. 1 let. a CPJA dans la présente procédure, dès lors que le recours concerne son droit à construire une terrasse sur son garage, qu'elle a participé à la procédure en prenant des conclusions et qu'elle n'a pas

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 renoncé à son projet de construction. Par conséquent, des frais de procédures et une indemnité de partie peuvent être également mis à sa charge, puisqu'elle succombe. Au vu de l'issue du procès, les frais de procédure, fixés à CHF 2000.-, sont mis à la charge de l'intimée à raison de 2/3, soit CHF 1'333.35, et de l'Etat de Fribourg agissant par le préfet à raison d'1/3, étant entendu que cette collectivité publique est exonérée de sa part aux frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais que le recourant a versée, par CHF 2'000.-, lui est restituée. Ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, le recourant a droit à une indemnité de partie. Au vu de la liste de frais produite par le mandataire du recourant, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 2'467.60 (honoraires et débours: CHF 2'284.80; TVA 8%: CHF 182.80). Elle est mise pour 2/3, soit CHF 1'645.10, à la charge de l'intimée et pour 1/3, soit CHF 822.50, à la charge de l'Etat de Fribourg. la Cour arrête: I. Le recours (602 2016 96) est admis. Partant, les décisions préfectorales du 20 juin 2016 sont annulées. La demande d'effet suspensif (602 2016 97) est devenue sans objet. II. Les 2/3 des frais de procédure, soit CHF 1'333.35, sont mis à la charge de B._____. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part (1/3) des frais. L'avance de frais, par CHF 2'000.-, versée par le recourant lui est restituée. III. Un montant de CHF 2'467.60 (TVA comprise) à verser à Me Laurent Bosson, à titre d'indemnité de partie, est mis pour 2/3, soit CHF 1'645.10, à la charge de B._____ et pour 1/3, soit CHF 822.50, à la charge de l'Etat de Fribourg IV. Communication. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 30

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure 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 17 août 2017/cpf/elo
Président Greffier-stagiaire

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