

FR_GERICHTE 602 2018 120 vom 11. September 2019

FR Kantonsgericht, 2019-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_120

FR: FR_GERICHTE 602 2018 120 du 11 septembre 2019

IT: FR_GERICHTE 602 2018 120 del 11 settembre 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

de la construction lors de la mise à l'enquête du nouveau PAL, ils ne peuvent plus s'en plaindre. Les autres parties n'ont pas présenté d'observations. en droit

E. 1.1

Déposé dans le délai et les formes prescrits, 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) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). La qualité pour recourir de la DICS est donnée par l'art. 59 al. 3 de la loi fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 1.2

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). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

E. 2.1

Bien qu'à ce jour, la DAEC n'ait que partiellement approuvé le nouveau PAL, la partie d'ores et déjà approuvée, en particulier les art. 8 et 10 du RCU et leurs annexes respectives ainsi que les dispositions modifiant le degré de protection de l'art. bbb RF, a force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers depuis son approbation, soit depuis le 28 février 2018 (art. 87 LATEC). La Préfecture, qui a octroyé le permis de construire le 13 septembre 2018, devait dès lors en tenir compte pour rendre sa décision. En vue de son approbation complète, la numérotation des annexes du RCU a été partiellement modifiée. Dans la présente décision, par mesure de simplification, il sera fait référence à la numérotation utilisée par la DICS dans son recours, soit à la numérotation de la version de 2016 du RCU – date de la première mise à l'enquête publique du règlement.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13

E. 2.2

L'art. 8 RCU régit les biens culturels. Selon l'art. 8 let. a RCU, pour les immeubles placés en catégorie de protection 1, la protection s'étend: - à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture); - à la structure porteuse intérieure de la construction; - à l'organisation générale des espaces intérieurs; - aux éléments décoratifs des façades; - aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent l'organisation; - aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent (revêtement des sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, etc.). Les art. 8 let. b RCU et 22 LPBC précisent que la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, etc.). L'art. 8 RCU est concrétisé par des prescriptions particulières comprises à l'annexe 1 RCU. Aux termes de l'art. 10 RCU, applicable à tous les bâtiments et non pas seulement aux biens culturels, le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doivent être conservés. La disposition comporte en outre diverses prescriptions relatives, notamment, à l'agrandissement et à la transformation des bâtiments existants ainsi qu'aux aménagements extérieurs. Elle indique en particulier que les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes (art. 10 al. 4 RCU). L'art. 10 RCU est concrétisé par l'annexe 2 RCU.

E. 3

m, de sorte qu'elles ne peuvent être qualifiées de modifications mineures de la topographie du terrain. Il sied également de relever que, même dans le cas d'une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence ne devrait pas dépasser 1 m.

E. 3.1

Au sens de l'annexe 1 catégorie 3 let. a RCU – dont les prescriptions s'appliquent également aux biens placés en catégorie 1 –, en cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le SBC. En l'occurrence, l'ancien rural de la ferme a été altéré par la réalisation, au milieu du 20ème siècle, d'un pignon transversal très volumineux comparé au reste de l'ancienne ferme. Dans la mesure où le SBC n'exige pas que cet ajout gênant soit éliminé lors de la transformation, il va de soi que la rénovation ne saurait toutefois péjorer la situation et que le pignon ne peut dès lors être utilisé que dans la mesure où il est maintenu dans son état d'origine, ce que le SBC a d'ailleurs expliqué aux propriétaires. Or, le projet, prévoyant notamment l'ajout de plusieurs fenêtres et de lucarnes, transforme l'annexe en petite maisonnette et lui confère un aspect résidentielle qui la fait nettement ressortir par rapport au reste du bâtiment, alors qu'il s'agirait justement de faire en sorte qu'elle ne l'altère pas davantage.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13

E. 3.2

Concernant la toiture en particulier, l'annexe 1 catégorie 3 let. c RCU prescrit que l'aménagement dans les combles de surfaces utilisables n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture. La forme de la toiture doit

être conservée. Si l'éclairage et l'aération ne sont pas assurés par des percements existants, de nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes: a) les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées; b) si les percements cités sous let. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture; c) la construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes: - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm; - le type de lucarne est uniforme par pan de toit; - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au maximum; - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice; d) la somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte; e) la largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante; f) la pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente. En l'espèce, force est de constater que le projet ne respecte pas les dispositions précitées. Les dimensions des prises de jour et des superstructures en toiture posent premièrement problème. En effet, la largeur des lucarnes, qui varie entre 140 et 380 cm, dépasse la largeur hors- tout de 110 cm autorisée. Par ailleurs, les dimensions des fenêtres de toiture – 78/98 cm et 78/140 cm – dépassent également les dimensions de 70/120 cm autorisées. Enfin, l'intimée ne conteste pas que la somme des surfaces des lucarnes et superstructures excède 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit et que leur largeur totale excède le 1/4 de la longueur de la façade correspondante, ce qui n'est en effet pas exclu, bien que les calculs y relatifs n'aient pas été effectués. A cela s'ajoute que les prises de jour et les superstructures sont agencées de manière disparate, sur deux rangées et sans aucune hiérarchie, de sorte que le caractère architectural dominant de la ferme en ce qui concerne la toiture se trouve gravement altéré. Est avant tout touché le toit de l'ancien rural, auquel l'ajout de lucarnes à caractère résidentiel est particulièrement inapproprié. Il sied à cet égard de rappeler que, selon l'annexe 1 RCU, l'aménagement dans les combles de

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 surfaces utilisables n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture. L'annexe 1 catégorie 3 let. c RCU précise en outre que de nouveaux percements peuvent être réalisés si l'éclairage et l'aération ne sont pas assurés par des percements existants. Il ressort clairement de cette disposition que de nouveaux percements ne peuvent être effectués que pour pallier un manque d'éclairage ou d'aération et ne peuvent poursuivre un autre but. En l'espèce, force est d'admettre que la lucarne de 380 cm de large sur le toit de la façade Nord, à l'intérieur de laquelle est prévu un sanitaire, n'a pas pour unique but de garantir l'aération et l'éclairage d'une pièce située à l'intérieur du volume existant – une lucarne plus petite aurait suffi à cette fin – et vise bien plus à augmenter le volume de la pièce en question. De même, la lucarne projetée au sommet de la cage d'ascenseur ne poursuit à l'évidence pas non plus le but prévu par la loi et la cage aurait dû être définie de sorte à ne pas nécessiter de sortie en toiture. Le projet comprend au surplus la modification des pans de toiture Est et Ouest à proximité de l'ancien logis, alors même que, selon l'annexe 1 RCU, la forme de la toiture doit être conservée. Une telle modification, en plus d'être contraire aux dispositions réglementaires, altère de manière considérable les propriétés du toit de l'ancienne ferme, en particulier l'articulation entre les deux parties du bâtiment.

E. 3.3

L'art. 8 al. 2 let. b RCU indique qu'en application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, etc.). En l'occurrence, l'ancienne ferme comporte un jardin aménagé sur un terreplein et, dans ce jardin, un grand tilleul ainsi qu'un escalier extérieur menant à la cave voûtée de l'habitation. Les murs de soutènement réalisés pour le jardin sont déjà visibles sur le plan cadastral de 1864. Le jardin lui-même est encore reconnaissable sur une photographie prise en 1983, lors du premier recensement de la ferme. Malgré son état actuel, dû à un défaut d'entretien, cet aménagement extérieur appartient à la définition et à la qualification de l'ancienne ferme. Il doit ainsi être considéré comme une composante de la construction, ainsi que le rappelle l'art. 3 let. e annexe 2 RCU, selon lequel les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. La protection de l'ancienne ferme doit par conséquent s'étendre aux éléments caractéristiques du jardin, notamment à sa forme et à ses murs de terrassement. Cette extension se justifie d'autant plus que le jardin est recensé en tant que jardin historique de la Suisse par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS). Ainsi, même si la végétation doit à l'évidence être assainie, il n'est pas admissible que le projet remplace une grande partie du jardin en terreplein par une fosse partiellement surmontée d'une dalle en béton formant couvert du parking et terrasse, les murs de la cave se retrouvant hors terre et l'escalier y menant étant supprimé. En effet, une telle transformation modifie de manière criante la typologie de la façade Ouest du bien protégé. Elle prive en outre le jardin de ses caractéristiques essentielles ainsi que du rapport qu'il entretient avec le bâtiment et qui constitue un élément à part entière du caractère architectural de l'ancienne ferme. Il convient en outre de rappeler qu'une partie du PAL n'a pas encore été approuvée par la DAEC car des éléments y faisaient défaut. Ces éléments concernent l'inscription des secteurs non constructibles, des périmètres d'implantation ou des alignements au plan d'affectation des zones (PAZ), conformément aux critères du PDCant relatifs aux sites d'importance régionale. Or, la partie

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 du PAL désormais en attente d'approbation attribue justement le jardin de l'ancienne ferme à une zone libre inconstructible. Selon l'art. 66 LATeC, une telle zone vise à structurer le milieu bâti, à préserver des espaces de verdure dans les localités et à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique des localités et des biens culturels (al. 1). Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admissibles (al. 2). Partant, outre le fait qu'il n'est pas conforme aux dispositions du RCU d'ores et déjà en vigueur, le jardin est également concerné par les dispositions non encore approuvées. Le projet ne devait ainsi pas être autorisé, ne serait-ce qu'en vertu de l'effet anticipé des plans: ce principe, consacré par l'art. 91 LATeC, prescrit qu'aucun permis ne peut être délivré pour des objets prévus sur des terrains compris dans les plans jusqu'à leur approbation par la DAEC (al. 1), sauf accord préalable de la commune et du SeCA (al. 2), accord qui n'a nullement été sollicité en l'espèce.

E. 3.4

Il ressort de l'art 58 ReLATeC que, d'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain et le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. Au sens de l'art. 3 let. a de l'annexe 2 RCU, pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6° ,

la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,5 m. En l'espèce, cette prescription n'est une fois de plus pas respectée. En effet, alors que la pente du terrain est faible en raison du terrassement réalisé lors de la construction de la ferme, les excavations prévues dans le projet portent sur un étage habitable entier, soit sur près de

E. 4

Au vu de ce qui précède, aucune autorisation ne pouvait être délivrée aux requérants pour le projet en question. Celui-ci comporte des dérogations nombreuses et importantes aux dispositions réglementaires applicables, dérogations qui n'ont été ni demandées ni accordées et qui portent atteinte à l'intérêt public prépondérant que constitue la protection des caractéristiques essentielles de l'ancienne ferme (art. 148 LATeC). Il sied de préciser que la Cour de céans s'est fondée sur les plans révisés de mai 2018 pour apprécier la situation. Or, les modifications apportées dans ces nouveaux plans sont minimes, bien qu'existantes, et n'améliorent pas la situation quant à la conservation de l'aspect général du bien. C'est ainsi à tort que la requérante prétend que les griefs invoqués par la DICS sont devenus "caducs". Le permis délivré comporte certes certaines exigences relatives au choix des matériaux et visant à sauvegarder les caractéristiques du bâtiment. Il n'en demeure pas moins que le projet, par la violation persistante des dispositions réglementaires concernant la toiture, les aménagements extérieurs ou encore les modifications de terrain, altère toujours de manière globale et patente le caractère architectural dominant de l'ancienne ferme, malgré les nombreuses recommandations du SBC – qui a notamment fourni aux propriétaires des exemples de transformations effectuées dans les règles. Or, de telles violations, qui visent manifestement à densifier les possibilités d'habitation de l'ancienne ferme et à rendre cette habitation plus attractive, cela au détriment de la conservation des propriétés originelles du bâtiment, ne sauraient en aucun cas être justifiées par des contraintes architecturales ou de sécurité liées à la vétusté de celui-ci. Dès lors que les motifs qui précèdent suffisent pour annuler le permis litigieux, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs de la Direction, qui concernent avant tout des éléments de détail relatifs, notamment, aux aménagements intérieurs. De même, il est superflu d'examiner si la surface au sol de l'agrandissement excède 20% de la surface au sol du bâtiment principal et si le

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 projet, par-là, contrevient à l'art. 10 al. 2 RCU, la Cour ne disposant au demeurant pas de calculs suffisamment précis pour ce faire.

E. 5

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le nouveau PAL place l'art. bbb RF en valeur de recensement A et en catégorie de protection 1. N'ayant fait l'objet d'aucune opposition lors de la mise à l'enquête publique du PAL en novembre 2016, ce changement a été approuvé par la DAEC le 28 février 2018, si bien qu'il est entré en vigueur et qu'il n'est plus possible de le contester. Il convient cependant de préciser que cette modification n'a d'incidence qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs du bâtiment protégé. En effet, les dispositions auxquelles contrevient le projet des requérants s'appliquent non seulement à la catégorie de protection 1, mais également aux catégories 2 et 3. Par conséquent, il est manifeste que le projet n'aurait pas non plus pu être autorisé sous le régime de l'ancien RCU.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours (602 2018 120) doit être admis et le permis octroyé par le Lieutenant de préfet du district de la Broye le 16 mars 2016 annulé. L'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2018 121) devient sans objet. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis pour deux tiers à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours (602 2018 120) est admis. Partant, la décision du Lieutenant de préfet du district de la Broye du 13 septembre 2018 est annulée. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2018 121), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis pour deux tiers (soit CHF 1'666.65) à la charge de l'intimée. IV. Notification. 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 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 11 septembre 2019/cpf/eda Le Président : La Greffière-stagiaire :

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