

FR_GERICHTE 602 2018 24 vom 25. Juli 2018

FR Kantonsgericht, 2018-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_24

FR: FR_GERICHTE 602 2018 24 du 25 juillet 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2018 24 del 25 luglio 2018

Regeste

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

Erwägungen

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 l'espèce.

E. 2

En l'occurrence, l'objet du litige est limité à la question du rétablissement de l'état de droit des travaux extérieurs entrepris sans autorisation sur l'habitation sise sur la parcelle article ccc RF; il s'agit plus précisément des fenêtres, des volets et de la teinte des façades (le remplacement des portes en PVC exigé par le préfet n'étant pas remis en cause).

E. 3.1

La Commune de Romont est recensée comme site d'importance nationale à l'ISOS. La parcelle article ccc RF se trouve dans l'ensemble construit (E) 3.1, lequel est défini comme un "secteur compact et bien conservé du faubourg de E._____". Celui-ci est répertorié en catégorie d'inventaire "AB" avec un objectif de sauvegarde "A" ainsi que des qualités spatiales et historico-architecturales et une signification prépondérantes. Selon les explications relatives à l'ISOS, un ensemble construit est une composante bâtie de petite taille, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, mais aussi pour ses contrastes prononcés, p. ex. place de la cathédrale, enfilade de ruelles, maisons groupées autour d'un moulin. Les environnements sont des aires construites ou non, indispensables à la cohésion des périmètres et des ensembles et qui, de ce fait, font partie intégrante du site construit. Pour l'ensemble construit, la catégorie d'inventaire "A" indique "l'existence d'une substance

d'origine. La plupart des bâtiments et des espaces présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région";

Tribunal cantonal TC Page 6 de 14 quant à la catégorie d'inventaire "B", elle indique "l'existence d'une structure d'origine. L'organisation spatiale historique est conservée; la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région". L'objectif de sauvegarde "A" préconise "la sauvegarde de la substance. Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres; suppression des interventions parasites". Les recommandations générales de sauvegarde suivantes s'appliquent: " - démolitions et constructions nouvelles interdites; - prescriptions détaillées en cas d'intervention". Sous le titre "application pratique de l'ISOS", les mesures appropriées pour un ensemble avec un objectif de sauvegarde "A" suivantes sont énumérées: " - Sensibiliser le public - Etablir un inventaire de détail permettant de sélectionner les constructions et les arbres à protéger - Accorder des subventions pour des interventions exemplaires sur le plan de la sauvegarde - Prévoir une application différenciée de la réglementation en matière de constructions - Adapter la planification au tissu ancien - Introduire des alignements sur rue et sur cour - Prévoir des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments". Le secteur dans lequel se trouve la parcelle ccc RF appartient à la catégorie 1 des périmètres construits au sens du plan directeur cantonal (PDCant, chapitre 14, sites construits à protéger). Pour cette catégorie 1, les mesures préconisées sont les suivantes: " - Conserver les objets inscrits au recensement des biens culturels immeubles, les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site ainsi que leurs composantes (notamment murs, revêtements de sols, arborisation). - Adapter les nouvelles constructions ou transformations (implantation, dimensions, matériaux et expression architecturale) et les aménagements de chaussées au caractère du site. - Supprimer les constructions et les aménagements qui altèrent le caractère du site". Concrètement, le PDCant impose au plan d'affectation de désigner: " - Les constructions à protéger sur la base du recensement des biens culturels immeubles. - Les constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site. - Les espaces libres non-constructibles significatifs pour la structure du site. - Les espaces libres constructibles. - Les constructions qui altèrent le caractère du site". Il impose en outre au RCU de fixer: " - Les dispositions relatives à la protection, la transformation et l'entretien des constructions à protéger, des constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site, des espaces libres non- constructibles significatifs pour la structure du site, y compris les dispositions relatives aux composantes caractéristiques (murs, revêtement de sol, arborisation) de ces derniers. - Les dispositions relatives à l'implantation, l'orientation, la volumétrie et le caractère architectural des nouvelles constructions dans les espaces libres constructibles.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 14 - Les dispositions relatives à l'entretien, l'éventuel remplacement ou la suppression des constructions qui altèrent le caractère du site. Le règlement communal d'urbanisme exige la demande préalable pour toutes les demandes de permis de construire, de démolir ou de transformer situées dans des secteurs de protection du site construit".

E. 3.2

Le bâtiment ici litigieux est répertorié à l'ISOS comme élément individuel 3.1.3, constituant une "imposante maison étayée par deux contreforts et dotée de quatre balcons en bois, probable origine médiévale". Il est en outre inscrit au recensement des biens culturels en

valeur C. Selon l'art. 48 al. 1 du règlement fribourgeois du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RELPBC; RSF 482.11), la valeur C indique qu'il s'agit d'un bien culturel de qualité moyenne, soit d'un objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée. Par ailleurs, selon l'art. 22 LPBC, sauf disposition contraire, la protection d'un bien culturel s'étend à l'objet dans son ensemble, soit, pour les immeubles, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords, au site et aux objets archéologiques enfouis. L'art. 23 al. 4 LPBC précise que la transformation d'un bien culturel immeuble protégé ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte à son caractère ou à celui du site. Selon le plan d'affectation des zones (PAZ), ce bâtiment est protégé en catégorie 3 et se situe dans un périmètre du site construit protégé, en zone de village. L'art. 16 RCU réglemente la zone de village, dont l'objectif essentiel de la délimitation de cette zone est la protection, la sauvegarde et l'entretien du bâti existant (let. a). Il prévoit des prescriptions particulières (cf. let. h). En particulier, à l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable (cf. let. h ch. 1). En outre, les dispositions de l'art. 9 RCU sont réservées. Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes (cf. let. h ch. 2, 1er et 2ème §). L'art. 9 RCU prévoit que les immeubles protégés en catégorie 3 doivent être conservés dans leur substance et composantes principales, comme suit: "Conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment, considéré du point de vue de la protection du site". S'agissant de la procédure, cette disposition indique notamment que, pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable. L'art. 9 RCU traite également des sites construits protégés, pour lesquels il prévoit notamment des prescriptions particulières s'agissant des façades, des matériaux et teintes et de la procédure: "Façades Le caractère architectural des nouvelles constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier pour ce qui concerne les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides. Cette prescription s'applique également en cas de transformation. Matériaux et teintes Pour les nouvelles constructions, les matériaux et teintes en façades et en toiture seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments. Procédure Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable (...)".

Tribunal cantonal TC Page 8 de 14 Enfin, les annexes au RCU comprennent des recommandations pour les immeubles protégés (mai 2003) se rapportant notamment au caractère des façades, aux matériaux et aux ouvertures. Il y est notamment prévu que les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, particulier les matériaux. En outre, si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrement d'ouvertures par exemple) doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

E. 4

Lorsque des travaux sont hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3."

E. 4.1

L'art. 167 LATeC a la teneur suivante: "1 Lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux. 2 Dans les cas visés à l'alinéa 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue. 3 Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter.

E. 4.2

Une mesure de rétablissement de l'état de droit impose à l'autorité d'effectuer une appréciation circonstanciée de la situation, fondée sur le respect du principe de la proportionnalité (arrêt TC FR 2A 07 70 du 11 mars 2008). Le principe de la proportionnalité exige que la décision litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid. 7.2 et les arrêts cités; GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 349). Dès lors, le fait qu'une construction ou un aménagement soit illégal ne signifie pas encore qu'il doive être automatiquement supprimé. Le constructeur peut se voir dispensé de démolir l'ouvrage, lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque la démolition n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque l'intéressé a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier la construction et que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 / JdT 1987 I 564 consid. 6; ATF 123 II 248 consid. 4a). En d'autres termes, un ordre de remise en état des lieux s'avère disproportionné lorsque l'illégalité est légère et que l'intérêt public lésé n'est pas suffisant pour justifier le dommage que subit le propriétaire en raison du rétablissement ordonné (URP/DEP 2008 p. 590; arrêts TF 1C_616/2014 du 12 octobre 2015 consid. 4; 1C_406/2012 du 5 février 2013 consid. 3.3). Même si un administré ne peut se prévaloir de sa bonne foi, il est en droit d'invoquer le principe de la proportionnalité pour s'opposer à un ordre de mise en conformité. Dans ce cas, toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit accepter que, soucieuse de préserver l'égalité devant la loi et l'ordre juridique, celle-

Tribunal cantonal TC Page 9 de 14 ci attache une importance accrue au rétablissement de l'état de droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation pour la personne touchée (ATF 132 II 21 consid. 6.4; arrêt TF 1C_616/2014 du 12 octobre 2015 consid. 4).

E. 5

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les travaux extérieurs litigieux consistant à repeindre les façades avec une couleur vive (orange/jaune) et en la pose de fenêtres (et de portes) en PVC et de volets en aluminium ont été effectués sans autorisation ou, respectivement, en violation du permis de construire délivré le 12 février 2015 en ce qui concerne les ouvertures réalisées dans les pignons. On note dans ce contexte que l'art. 87 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11) prescrit que même les travaux d'entretien et de réparation qui ne modifient pas sensiblement l'aspect de l'ouvrage sont soumis à la procédure simplifiée lorsque les constructions et installations se situent dans un secteur faisant l'objet d'une mesure de protection et lorsqu'elles sont en relation avec un bâtiment protégé. Il ressort de ce qui précède (cf. consid. 3.1 et 3.2) que le bâtiment sis sur l'article ccc RF est au bénéfice d'une mesure de protection, notamment en ce qui concerne les façades. Compte tenu de ces circonstances, le préfet a considéré que les travaux extérieurs effectués sans autorisation ne pouvaient pas être légalisés dans le cadre d'une nouvelle demande de permis de construire et, partant, a engagé une procédure de rétablissement de l'état de droit, ce qui n'est à juste titre pas critiqué par les parties. En outre, l'examen du dossier permet d'emblée de constater que l'autorité intimée a entendu les propriétaires ainsi que le SBC, conformément à l'art. 167 al. 3 LATEC, avant de rendre la décision ici litigieuse. Reste à examiner si c'est à bon droit ou non que l'autorité intimée a partiellement renoncé au rétablissement de l'état de droit et, partant, toléré la pose de fenêtres en PVC et de volets en aluminium (cf. consid. 6 ci-dessous) et la teinte de la façade (cf. consid. 7 ci-dessous).

E. 6.1

S'agissant des fenêtres et des volets, il ressort du procès-verbal de la séance d'inspection des lieux du 17 mars 2016 que, sur la façade Est, les nouvelles fenêtres du rez-de-chaussée sont en PVC et celles des étages en bois-métal. Quant aux fenêtres des façades Nord et Sud, elles sont en PVC. Pour ce qui a trait aux volets, ils sont tous neufs et en alu.

E. 6.2

En ce qui concerne la pose de fenêtres en PVC et de volets en aluminium, la bonne foi des propriétaires ne peut pas être retenue. En effet, au moment où ceux-ci ont procédé aux travaux litigieux, ils savaient parfaitement que leur bâtiment faisait l'objet d'une mesure de protection (cf. notamment lettre de la préfecture du 13 février 2014, courriel du SBC du 8 juillet 2014). Or, au vu des dispositions précitées, il appert très clairement que la protection de l'immeuble en question s'étend aux façades, ce que le SBC avait d'ailleurs également rappelé dans ses préavis des

E. 9

Les frais de procédure de CHF 2'500.- sont mis à raison de 2/3 à la charge des intimés (solidairement entre eux), qui succombent en ce qui concerne le rétablissement de l'état de droit des fenêtres et des volets. L'autorité intimée est exonérée de sa part des frais (art. 133 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est partiellement admis dans le sens des considérants. Partant, la décision du Préfet du district de la Glâne du 26 janvier 2018 est modifiée comme suit: "Art. 1. Ordre est donné à M. et Mme B. _____ et A. _____ de procéder au rétablissement de l'état de droit des fenêtres et des volets ayant fait l'objet des travaux extérieurs qu'ils ont entrepris. Il leur est imparti un délai au 30 octobre 2018 pour déposer une demande de permis de construire pour les travaux d'exécution du rétablissement de

l'état de droit. Art. 2. Il est renoncé au rétablissement de l'état de droit de la teinte des façades, celle-ci étant tolérée." Pour le surplus, la décision attaquée est confirmée. II. Des frais de procédure partiels (2/3), à savoir CHF 1'666.65, sont solidairement mis à la charge de B. _____ et A. _____. III. 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 25 juillet 2018/jfr/vth Le Président: La Greffière-rapporteure:

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