

# FR\_GERICHTE 602 2019 57 vom 22. Mai 2020

FR Kantonsgericht, 2020-05-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2019\\_57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_57)

FR: FR\_GERICHTE 602 2019 57 du 22 mai 2020

IT: FR\_GERICHTE 602 2019 57 del 22 maggio 2020

## Regeste

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

## Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 602 2019 57 Arrêt du 22 mai 2020 Iie Cour administrative Composition Président : Christian Pfammatter Juges : Johannes Frölicher, Yann Hofmann Greffière-stagiaire : Sarah Vuille Parties A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Me Nicolas Kolly, avocat contre PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GLÂNE, autorité intimée C. \_\_\_\_\_, intimé Objet Aménagement du territoire et constructions – Permis de construire – Maison mitoyenne Recours du 29 mai 2019 contre les décisions du 26 avril 2019 Tribunal cantonal TC Page 2 de 8 considérant en fait A. C. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'art. ddd du registre foncier (RF) de la Commune de E. \_\_\_\_\_. Ce terrain juxte l'art. fff RF, copropriété de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. A cheval sur les deux parcelles est implantée une ancienne ferme. Chaque partie de cette ferme est constituée en un bâtiment distinct (bâtiment ECAB n° ggg pour C. \_\_\_\_\_ et bâtiment ECAB n° hhh pour A. \_\_\_\_\_/B. \_\_\_\_\_. La limite de propriété se situe au niveau du faîte du toit. La construction est composée d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles. Elle est affectée à la zone centre, selon l'art. 19 du règlement communal d'urbanisme (RCU). L'art. ddd RF comporte déjà un studio au rez-de-chaussée ainsi qu'un appartement duplex au rez et au 1er étage. B. Par avis publié dans la Feuille officielle (FO) en 2018, C. \_\_\_\_\_ a mis à l'enquête publique la création d'un nouvel appartement duplex au deuxième étage et dans les combles, dans la partie de l'ancien rural désaffecté, avec pose de velux et création d'ouvertures en façades. Par acte du 17 août 2018, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont formé opposition à ce projet de construction en invoquant l'insuffisance de l'isolation phonique du mur mitoyen, respectivement les risques d'incendie. Ils ont critiqué l'ouverture de fenêtres et velux en façade nord-est et se sont plaints du fait que les travaux avaient déjà commencé. Le 4 septembre 2018, le Conseil communal de E. \_\_\_\_\_ a émis un préavis favorable avec conditions. Le projet a obtenu, par ailleurs, des préavis favorables (certains avec conditions) de la part des services spécialisés de l'Etat, à l'exception du Service de l'énergie (SdE) qui s'est prononcé négativement le 2 octobre 2018 en exigeant qu'une part minimale de 50% de l'eau chaude soit produite par des énergies renouvelables. Le 23 octobre 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un préavis de synthèse défavorable en se basant non seulement sur la position du SdE, mais en relevant également que le projet ne respectait pas la distance aux limites et qu'une convention dérogatoire devait être signée par les propriétaires concernés avant la délivrance du permis de construire. Le 11 février 2019, le Préfet du district de la Glâne a organisé une inspection des lieux. Le 18 février 2019,

l'intimé a déposé des plans corrigés. Après examen, le SdE a émis un nouveau préavis défavorable. Le 8 mars 2019, pour répondre aux conditions du SdE, le requérant a modifié une nouvelle fois son projet en prévoyant l'implantation de deux sondes terrestres verticales. Le 13 mars 2019, au vu des modifications apportées au projet, le SdE a émis un préavis favorable avec conditions. Le 15 avril 2019, le Service de l'environnement (SEn) a également émis un préavis favorable avec conditions. C. Par décisions du 26 avril 2019, le Préfet du district de la Glâne a rejeté l'opposition et octroyé le permis de construire. Il a constaté qu'aucune convention de dérogation aux limites signée par les propriétaires de la parcelle fff RF n'était pas nécessaire, pour le motif que le bâtiment dont il est question est déjà séparé en son centre en deux propriétés par un mur mitoyen existant, de sorte que les modifications intérieures réalisées ultérieurement au sein d'une des deux propriétés ne sont pas soumises à l'obligation de respecter les distances aux limites. Tribunal cantonal TC Page 3 de 8 Constatant que le plan d'aménagement local (PAL) de la commune faisait l'objet d'une révision, le préfet a délivré le permis de construire en faisant application de l'effet anticipé des plans afin d'éviter des retards dommageables. D. Par mémoire du 29 mai 2019, les opposants déboutés ont contesté devant le Tribunal cantonal les décisions préfectorales du 26 avril 2019 dont ils demandent l'annulation sous suite de frais et dépens. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir une violation des distances minimales à la limite de fonds et une violation des normes de protection contre le bruit. Ils invoquent également une modification du projet après la mise à l'enquête publique ainsi qu'une violation des exigences en matière de protection du patrimoine, des règles sur l'effet anticipé des plans et de celles relatives à la protection contre les incendies. E. Par décision de mesures provisionnelles urgentes du 3 juin 2019, le Juge délégué à l'instruction du recours a interdit toute exécution des travaux en lien avec le permis de construire litigieux, étant précisé que les travaux de forage pour les pompes à chaleur qui avaient déjà débuté pouvaient être poursuivis. Le 16 juillet 2019, la commune a indiqué ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le recours. Dans ses observations du 19 juillet 2019, la Préfecture du district de la Glâne a souligné que s'il devait être constaté qu'une convention de dérogation à la limite était nécessaire en l'espèce, il se poserait la question de la validité de l'ancien permis des recourants relatif à la transformation intérieure de leur ferme afin d'aménager un nouveau logement avec locaux de service (dossier iii), respectivement de la nécessité d'exiger également une convention de dérogation à la limite pour ce permis. S'agissant du grief relatif au bruit et à l'absence du préavis du SEn à ce sujet, l'autorité intimée a relevé que le fait de cocher « oui » à la question 2 du formulaire L ne suffisait pas pour fonder une obligation de préavis du SEn, section bruit, puisqu'il fallait que les réponses aux sous-questions y relatives soient affirmatives, ce qui n'était pas le cas en l'occurrence. Par courrier du 29 juillet 2019, l'intimé a fait valoir en substance qu'une expertise du mur mitoyen existant avait été réalisée par une entreprise spécialisée et qu'il en ressortait que ce mur n'était pas conforme aux normes et prescriptions de protection incendie en vigueur. Il a ajouté que le mur mitoyen devait être remis en état aux frais des recourants et que lui-même suivra à la lettre les exigences prescrites par le permis accordé. Le 19 août 2019, le SeCA a transmis ses observations. Il estime qu'une convention dérogoire aux prescriptions des distances à la limite devrait être conclue entre les propriétaires concernés, étant donné que les travaux de transformation impliquent la création d'un élément constructif nouveau (le nouveau mur) qui crée une séparation dans un espace qui était jusqu'à présent ouvert (aux 2e et 3e étages). Il a toutefois précisé que l'appréciation de la Préfecture à cet égard était également défendable et qu'il s'en remettait

donc à justice. S'agissant de l'effet anticipé des plans, il a relevé que le plan d'aménagement local (PAL) avait été approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 10 avril 2019 et que le permis de construire avait été délivré le 26 avril 2019. F. Le 28 août 2019, les recourants ont déposé des contre-observations. Ils maintiennent le fait qu'une convention de dérogation aux limites était indispensable et affirment que l'absence de convention nécessitait une autorisation dérogatoire, fondée sur les art. 147 et 148 de la loi Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1), qui devait être mentionnée comme tel dans la FO afin de leur permettre de faire valoir une indemnité au sens de l'art. 149 LATEC. Ils ont en outre rappelé que le projet de construction comprenait des locaux à usage sensible au bruit, ce qui présupposait l'examen du projet par la section bruit du SEn. Dans sa réplique du 2 septembre 2019, l'intimé a précisé que la construction initiale du mur mitoyen était de l'entière responsabilité des recourants et que l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB) lui a indiqué, dans le cadre du permis litigieux, qu'un mur de compartimentage indépendant du mur mitoyen des recourants devait être érigé. L'intimé a indiqué que ce mur serait entièrement construit sur sa propriété selon les normes précises ECAB REI 60. G. Par décision de mesures provisionnelles du 26 septembre 2019, le Juge délégué a autorisé l'intimé à mettre en service la pompe à chaleur et à y raccorder les appartements existants. Il a accordé pour le surplus l'effet suspensif au recours. en droit 1. 1.1 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 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 LATEC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 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. 2. Les recourants se plaignent tout d'abord d'une violation des distances minimales à la limite de fonds au sens de l'art. 132 LATEC et de l'art. 82 du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11). Ils estiment qu'en application de l'art. 132 al. 1 LATEC et de l'art. 19 ch. 5 RCU, qui ont le même contenu, la distance à la limite est celle de la hauteur divisée par deux mais au minimum de 4 mètres. Ce raisonnement ne peut être suivi. Comme l'a souligné le Préfet, le bâtiment étant séparé en deux propriétés en son centre par un mur mitoyen existant, c'est la nature même de la séparation qui nécessitait une convention de dérogation et non les modifications intérieures réalisées ultérieurement au sein d'une des deux propriétés. Lorsque des propriétaires morcellent un terrain et partagent ce faisant une maison existante qui devient mitoyenne, on doit admettre qu'à cette occasion, ils concluent un accord de dérogation implicite et général pour toutes les parties contiguës du bâtiment. Il importe peu à cet égard que, cas échéant, un étage ne comportait pas encore de mur de séparation au moment du parcellement. Le sol existant dudit étage était par Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 définition déjà en ordre contigu (comme d'ailleurs la partie du toit qui surmonte la maison). En conséquence, la modification de l'étage par adjonction d'une séparation physique ne constitue qu'un aménagement intérieur sans conséquence en matière de distance aux limites. Si tel n'était pas la volonté des propriétaires, il aurait fallu, pour le moins, que ceux-ci

l'indiquent expressément au moment du morcellement du terrain. De ce point de vue, la situation est différente de celle dans laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est composée de plusieurs corps de bâtiment dont certains ne sont pas, comme en l'espèce, nécessairement contigus. Dans ce cas, ces corps d'ouvrage non contigus doivent respecter, notamment entre eux, la distance minimale légale ou faire l'objet d'une convention dérogatoire distincte (arrêt TC FR 602 2016 62/63 du 26 juillet 2017). Partant, le grief relatif à la violation des distances minimales à la limite de fonds doit être rejeté. 3. Les recourants estiment par ailleurs que le projet de construction viole les normes de protection contre le bruit. Ils sont d'avis que l'intimé a mal rempli le formulaire spécifique L (protection contre le bruit) en répondant négativement à la question « votre projet comprend-il des locaux à usage sensible au bruit (conformément à l'art. 2 OBP), notamment chambre, séjour, cuisine habitable, etc. ? ». Or, selon eux, l'intimé aurait dû y répondre affirmativement puisque la création d'un nouvel appartement dans un rural désaffecté comprend des locaux à usage sensible. Ils se plaignent ainsi du fait que le SEn n'a pas examiné les exigences des art. 31 et 32 OPB ni pu vérifier la conformité quant au bruit de la construction projetée. La mention litigieuse sur le formulaire n'est pas déterminante pour la soumission ou non d'une demande de permis de construire à la section bruit du SEn. Il s'agit essentiellement d'une indication qui permet d'attirer immédiatement l'attention des spécialistes sur d'éventuelles contingences liées au bruit, apte à éviter des retards dans la procédure de préavis. Il est en revanche erroné de croire qu'une absence de coche (intentionnelle ou non) serait suffisante pour éviter un examen par l'autorité spécialisée. Cet examen dépend de la nature du projet et non de l'indication subjective du requérant. Or, en l'espèce, hormis la question de la pompe à chaleur - qui a été examinée spécialement par l'autorité - le projet de construction de l'intimé ne présente aucune particularité environnementale qui justifierait un préavis de la part de la section bruit du SEn. En effet, il revient au constructeur de réaliser l'ouvrage, objet du permis de construire, dans le respect des règles de l'art (cf. arrêt TC FR 602 2017 71/72 du 3 décembre 2018 consid. 4). Du moment que l'application correcte de ces règles, contenues notamment à la norme SIA 181, permet de construire l'appartement sans immissions excessives, la problématique soulevée par les recourants – qui craignent une mauvaise isolation phonique de l'appartement - n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire, un éventuel litige sur ces questions relevant cas échéant du droit privé (arrêt TF 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5). C'est donc en vain que les recourants se plaignent de l'absence d'un préavis spécifique de la section bruit du SEn et des risques de bruit excessif consécutif à la construction de l'appartement litigieux. Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 4. 4.1 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, 5ème éd. 2020, 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 (arrêts TF 1C\_309/2013 du 4 juillet 2013 consid. 3; 1C\_340/2014 du 4 novembre 2014 consid. 4; 1C\_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2). L'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, ad art. 32 et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2019 53 du 9 décembre 2019; 602 2015 123 du 23 mars 2016).

4.2. En l'occurrence, suite aux préavis défavorables de plusieurs services de l'Etat, l'intimé a modifié son projet, respectivement ses plans. Initialement, le projet prévoyait la pose de panneaux photovoltaïques. Le projet finalement corrigé et autorisé prévoit la pose de plusieurs sondes géothermiques afin de satisfaire aux exigences du SdE en matière de production d'énergie renouvelable. En l'espèce, cette modification du projet doit être considérée comme étant de moindre importance par rapport au projet initial qui prévoit, pour rappel, la création d'un appartement dans un rural désaffecté avec pose de velux et création d'ouvertures en façades. Il y a dès lors lieu de constater que les éléments fondamentaux du projet initial demeurent, étant précisé que les sondes géothermiques sont implantées à l'extrémité opposée du terrain des recourants. Ainsi, une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. Le grief doit par conséquent être rejeté.

5. Tel est également le cas des critiques visant une prétendue violation des exigences en matière de protection du patrimoine. Les recourants estiment que la solution autorisée par le permis de construire - qui autorise l'ouverture de deux fenêtres doubles sur la façade Nord-Est alors même que l'immeuble comporte déjà quatre petites fenêtres - est totalement disharmonieuse et va à l'encontre de la protection de l'édifice. Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 Le projet tel qu'autorisé a été soumis pour préavis au Service des biens culturels (SBC) qui a émis un préavis favorable le 4 octobre 2018. En ce qui concerne la façade Nord-Est, il s'est limité à des exigences de matière (bois) et de teinte. Le nombre de fenêtres n'a pas été remis en question. L'examen des plans montre que les nouvelles fenêtres s'organisent de manière équilibrée par rapport à celles percées par les recourants dans leur partie de l'immeuble. Face à cette constatation qui s'impose d'elle-même, ceux-ci n'indiquent pas pourquoi la solution retenue serait disharmonieuse, ni pourquoi il serait indispensable à la typologie du bâtiment de garder une façade asymétrique en lien avec les fenêtres. Faute d'indice objectif qui laisserait penser que tel serait le cas, il y a lieu de s'appuyer sur l'appréciation favorable du SBC, que la Cour partage complètement. Au demeurant, ce préavis constitue en l'espèce un rapport officiel au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA, auquel pleine valeur probante peut être reconnue (RFJ 2001 p. 224; arrêt TF 1C\_319/2015 du 25 février 2016, consid. 5.3).

6. Dans un dernier grief, les recourants font valoir que les normes relatives à la protection incendie ont été violées. Ils craignent que la construction projetée ne respecte pas les différentes exigences en matière de protection incendie notamment du fait que le mur mitoyen existant a été percé dans son épaisseur pour la pose de WC. Ce faisant, les recourants ne se plaignent pas du permis de construire qui a été accordé, mais de la manière, contraire aux règles de l'art, dont ils pensent que l'intimé va exécuter les travaux. Dès lors que le préavis de l'ECAB du 20 septembre 2018, favorable avec conditions, fait partie intégrante du permis de construire et qu'il exige expressément la création d'un mur de

compartimentage coupe-feu REI 60, les critiques des recourants sont sans pertinence. Il a été vu précédemment (cf. consid. 3) que le respect des règles de l'art ne relève pas de la procédure de permis de construire. 7. Il n'y a pas en l'espèce de violation des règles sur l'effet anticipé des plans du moment que la DAEC a approuvé la révision générale du PAL le 10 avril 2019 et que le permis de construire a été délivré le 26 avril 2019. 8. Mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions du 26 avril 2019 du Préfet de la Glâne sont ainsi confirmées. Vu l'issue du recours, il appartient aux recourants, qui succombent, de supporter les frais de procédure (art. 131 CPJA). Pour le même motif, il ne leur est pas alloué d'indemnité de partie. L'intimé, qui n'a pas fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, n'a pas droit à une telle indemnité (art. 137 CPJA en lien avec l'art. 14 al. 1 CPJA). (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours (602 2019 57) est rejeté. Partant, les décisions du Préfet du district de la Glâne du 26 avril 2019 sont confirmées. II. Les frais de procédure sont mis solidairement, par CHF 2'500.-, à la charge des recourants. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. La présente 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 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 22 mai 2020/cpf/svu Le Président : La Greffière-stagiaire :

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