

FR_GERICHTE 602 2021 5 vom 14. Juli 2021

FR Kantonsgericht, 2021-07-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_5

FR: FR_GERICHTE 602 2021 5 du 14 juillet 2021

IT: FR_GERICHTE 602 2021 5 del 14 luglio 2021

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 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 602 2021 5 Arrêt du 14 juillet 2021 Iie Cour administrative
Composition Président : Christian Pfammatter Juges : Johannes Frölicher, Dominique Gross Greffière-stagiaire : Charlotte Mottet Parties A. _____ SA, recourante, contre PRÉFECTURE DE LA SARINE, autorité intimée
Objet Aménagement du territoire et constructions
Recours du 11 janvier 2021 contre la décision du 11 décembre 2020 Tribunal cantonal TC Page 2 de 6 attendu que, suite à la mise à l'enquête publique du 27 octobre 2017, la société A. _____ SA a obtenu un permis de construire pour démolir le bâtiment sis sur l'art. bbb du registre foncier (RF) de la Commune de C. _____ et réaliser deux volumes d'habitation à trois appartements en PPE avec sondes géothermiques et couvert à véhicules; que, le 9 octobre 2019, elle a déposé une demande de permis visant à modifier l'autorisation obtenue précédemment afin de procéder à des modifications typologiques du projet initial; que cette requête a été mise à l'enquête publique le 18 octobre 2019 et le projet n'a suscité aucune opposition; que, le 11 novembre 2019, la Commune de C. _____ a rendu un préavis favorable avec conditions et a donné son accord à l'effet anticipé des plans en application de l'art. 91 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1); que, dans le cadre de la consultation des services de l'Etat concernés, le Service de l'énergie (SdE), le Service de la mobilité (SMo), le Service de l'environnement (SEn) et l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB) ont également rendu un préavis favorable avec conditions; que, le 10 janvier 2020, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a, quant à lui, émis un préavis défavorable au motif que les différents schémas ne représentaient que partiellement les niveaux pris en considération. Il a requis que des schémas représentant chaque niveau du bâtiment, avec indication de la surface de plancher prise en compte, soient joints au dossier. En outre, il a relevé une incohérence entre le plan de la toiture, la photo de la maquette, les schémas de calculs et les façades s'agissant de l'exécution de la toiture dans l'angle sud-est du bâtiment A et l'angle sud-ouest du bâtiment B. Il a également demandé à ce que la ligne à plus de sept mètres du terrain de référence figure sur les plans et coupes des façades; que, le 24 février 2020, informée du préavis négatif, la société A. _____ SA a fait parvenir par l'intermédiaire de son représentant, la société D. _____ SA, des nouveaux documents et des plans modifiés du projet à la Préfecture de la Sarine; qu'invité à se prononcer, le SeCA a rendu un nouveau préavis défavorable en date du 5 mars 2020, dès lors que la conformité de la hauteur totale en son angle sud-ouest du bâtiment B ne pouvait être attestée. Il a également constaté des différences entre les divers plans; que, par courrier du

11 mars 2020, la Préfecture de la Sarine a transmis le préavis défavorable du SeCA à la société A._____ SA pour détermination. Un délai de trente jours lui était imparti pour modifier, adapter ou maintenir le projet; que, le 26 mars 2020, l'intéressée lui a fait parvenir des nouveaux documents et des plans modifiés du projet; que, le 25 mai 2020, après avoir pris connaissance des nouvelles pièces, le SeCA a maintenu son préavis négatif. Il a constaté que la demande de modification du permis était en réalité une Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 demande de mise en conformité dès lors que les plans démontraient que la dalle, initialement laissée ouverte s'agissant de la toiture dans l'angle sud-est du bâtiment A et l'angle sud-ouest du bâtiment B, était finalement fermée. Il a souligné que la requérante avait elle-même confirmé cette non-conformité dans un courriel datant du 20 mai 2020. S'agissant de l'effet anticipé des plans (art. 91 LATeC), le SeCA a refusé de donner son accord du fait que le projet n'était pas conforme à la hauteur totale prescrite par le règlement communal d'urbanisme (RCU); que, le 8 juin 2020, A._____ SA s'est prononcée sur le préavis défavorable du SeCA. Elle a reconnu le dépassement en hauteur du coin de la dalle de la toiture, mais a considéré que la dalle de toiture se trouvait cachée par une portion de façade dont la ligne de corniche était similaire au dessin de façade projetée et que ledit dépassement n'affectait en rien l'expression volumétrique du bâtiment soumise lors de la procédure d'enquête; que, le 26 mai 2020, la société a déposé une demande d'autorisation de début anticipé des travaux s'agissant plus spécifiquement de la création des deux pergolas figurant dans la demande de permis de construire; que, le 11 septembre 2020, la Lieutenant de Préfet de la Sarine a indiqué à la requérante qu'elle n'entendait pas donner une suite favorable à sa demande de permis de construire dans la mesure où l'immeuble concerné dépassait la hauteur maximale admise dans la zone et que le SeCA, pour ce motif, avait refusé de donner son accord quant à l'effet anticipé des plans. Elle a également indiqué que la Préfecture était compétente pour accorder des dérogations à la réglementation communale ou cantonale, s'agissant de la problématique de la hauteur, dans des circonstances particulières. Or, elle a précisé, au vu du cas d'espèce, qu'il n'existait pas de circonstance justifiant l'octroi d'une telle dérogation, dès lors que celle-ci n'était requise que parce que les travaux avaient déjà été réalisés. La Lieutenant de Préfet a également indiqué que les autres modifications faisant l'objet de la demande étaient susceptibles d'être autorisées. S'agissant de la toiture, elle a averti qu'un refus de permis entraînerait l'ouverture d'une procédure de remise en état au sens de l'art. 167 al. 3 LATeC. Enfin, elle a fixé un délai de dix jours pour que la société se détermine; que, le 30 septembre 2020, A._____ SA a adressé un courrier à la Préfecture de la Sarine. Elle a présenté deux hypothèses envisageables quant à la résolution du problème concernant la toiture. D'abord, elle a fait valoir la possibilité d'une dérogation, mais a elle-même admis qu'il lui était difficile d'apporter des arguments convaincants privilégiant cette solution. Ensuite, elle a émis l'hypothèse de la mise en conformité, tout en précisant que les coûts engendrés par les travaux se situeraient entre CHF 60'000.- et CHF 80'000.- pour une surface de 0.6 m2 seulement. En outre, elle a fait valoir les désagréments dont seraient victimes les occupants de l'immeuble, installés depuis plusieurs mois. Elle a également indiqué qu'elle avait procédé à la couverture complète du balcon pour rendre cette partie de l'immeuble plus agréable pour ses habitants et qu'elle n'en avait tiré aucun bénéfice financier. Enfin, elle a réitéré sa demande d'autorisation pour les autres modifications (pergolas) et elle a requis que la décision de la Préfecture soit prise sur la base d'une pesée des intérêts, en respect du principe de la proportionnalité et en prenant en compte l'ennui que représenteraient des travaux de mise en conformité pour les habitants de l'immeuble; que, par décision du 11

décembre 2020, la Lieutenante de Préfet de la Sarine a refusé le permis de construire s'agissant de la mise en conformité du dépassement de la toiture et a délivré le permis de construire pour les modifications intérieures du projet initial et la création de deux pergolas; Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 que, par mémoire du 11 janvier 2021, A. _____ SA a interjeté recours auprès du Tribunal cantonal contre la décision préfectorale du 11 décembre 2020. Elle conclut implicitement à ce qu'il soit fait suite à sa demande de mise en conformité, sous réserve d'éventuelles sanctions; qu'à l'appui de ses conclusions, la recourante propose deux solutions pour remédier à la situation litigieuse. Dans un premier temps, elle requiert que la Préfecture de la Sarine lui octroie une dérogation. Dans un deuxième temps, elle avance la possibilité d'une mise en conformité, tout en affirmant que, sur le plan technique, les travaux relèveraient du possible, mais que sur le plan financier, les coûts seraient démesurés par rapport à la surface incriminée (0.6 m²). Elle assure également que les habitants de l'immeuble subiraient un désagrément conséquent si elle était contrainte de remettre l'immeuble en état. Enfin, la recourante demande à ce que l'autorité de céans fasse une pesée des intérêts et se prononce sur les conséquences de son erreur soit sur la base de l'art. 167 al. 3 LATeC (mise en conformité), soit sur la base de l'art. 173 LATeC (sanctions pénales); qu'invitée à déposer des observations, la Préfecture de la Sarine conclut au rejet du recours. Elle affirme que les arguments avancés par la recourante devront être pris en compte dans le cadre d'une éventuelle procédure de remise en état au sens de l'art. 167 al. 3 LATeC et rappelle que l'ouverture d'une telle procédure a été réservée dans sa décision du 11 décembre 2020. Pour le surplus, elle renvoie à dite décision; qu'il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige; considérant que, 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) et de l'art. 141 al. 1 LATeC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites; que, 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; qu'en l'espèce, les travaux ont été réalisés en violation des plans et du permis de construire no eee. En effet, les nouvelles pièces fournies par la recourante dans le cadre de la procédure de modification du permis de construire précité démontrent que la dalle, initialement laissée ouverte s'agissant de la toiture dans l'angle sud-est du bâtiment A et l'angle sud-ouest du bâtiment B, est finalement fermée. La toiture a donc été réalisée, respectivement modifiée en violation du permis de construire; qu'ainsi, la demande de permis déposée par le recourante, s'agissant de la toiture, doit être considérée comme une demande de mise en conformité; Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 que, conformément à l'art. 26 ch. 4 RCU, il est prévu que, dans la zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I) où se situent les immeubles concernés, la hauteur totale pour une construction à toiture plate est de sept mètres, sous réserve de prescriptions particulières; qu'il ressort des plans modifiés du projet que la toiture dans l'angle sud-est du bâtiment A et l'angle sud-ouest du bâtiment B telle que réalisée dépasse cette hauteur maximale; que, selon l'art. 26 ch. 9 RCU, il est prévu notamment que, dans le cas des constructions à toiture plate, la hauteur totale est augmentée d'un mètre côté aval du terrain si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%; qu'en l'espèce, les plans démontrent que cette circonstance particulière n'est pas réalisée; que la

recourante ne peut invoquer aucune autre circonstance particulière qui justifierait l'octroi d'une dérogation, fondée sur la réglementation communale ou cantonale (cf. art. 148 LATeC); qu'il ne peut donc être fait suite à sa demande de dérogation, étant rappelé au demeurant qu'une telle requête devait de toute manière être jointe à la demande de permis (art. 148 al. 2 LATeC) de la recourante. Comme l'a justement souligné la Lieutenante de Préfet dans sa décision du 11 décembre 2020, la dérogation est uniquement rendue nécessaire parce que les travaux sont déjà réalisés. Un tel motif ne justifie pas une dérogation (cf. arrêt TC FR 602 2020 23 du 18 juin 2021 consid. 2.4); qu'il apparaît ainsi que la construction réalisée en violation du permis ne peut pas être légalisée; que, conformément à l'art. 167 al. 3 LATeC, 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; que c'est dans le cadre de la procédure de rétablissement prévue par cette disposition que les motifs de proportionnalité invoqués par la recourante pourront être examinés. En l'état, cette procédure n'a pas encore été ouverte par le préfet, mais uniquement réservée dans la décision du 11 décembre 2020. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les arguments de la recourante qui relèvent de cette procédure ultérieure. Il suffit ici de constater que c'est à bon droit que l'autorité intimée a refusé d'accorder le permis de construire mis à l'enquête le 18 octobre 2019; que la question des sanctions pénales est indépendante du sort réservé aussi bien à la demande de permis qu'à la procédure de remise en état, de sorte que cet argument de la recourante ne joue aucun rôle actuellement; que, manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté; qu'il appartient à la recourante qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA; Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision du 11 décembre 2020 est confirmée. II. Les frais de procédure sont mis par CHF 2'000.- à la charge de la recourante. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. III. Notification. Cette 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 14 juillet 2021/cmo Le Président : La Greffière-stagiaire :

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