

FR_GERICHTE 602 2018 41 vom 7. September 2020

FR Kantonsgericht, 2020-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_41

FR: FR_GERICHTE 602 2018 41 du 7 septembre 2020

IT: FR_GERICHTE 602 2018 41 del 7 settembre 2020

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). 1.2. Aux termes de l'art. 81 al. 1 CPJA, le mémoire contient, sous peine d'irrecevabilité, les conclusions du recourant et ses motifs. Dans le cas particulier, la recourante a certes motivé son recours du 27 avril 2018, répétant pour l'essentiel l'argumentation développée devant l'autorité précédente, mais elle n'a pas pris de conclusions formelles. Toutefois, il ressort clairement des arguments invoqués qu'elle demande l'annulation des décisions attaquées. Cette conclusion implicite est suffisante pour admettre qu'un recours remplissant les exigences minimales de recevabilité a été déposé dans le délai de trente jours fixé à l'art. 79 CPJA. La recourante pouvait dès lors formaliser ses conclusions par l'intervention de son avocat du 4 juin 2018. 1.3. Selon l'art. 93 CPJA consacré aux nouveaux allégués, en cours de procédure, seuls peuvent être invoqués des faits et moyens de preuve qui ne pouvaient pas l'être lors de l'échange des écritures au sens de l'art. 89. Les parties ont cependant à chaque fois le droit de répondre aux mémoires de la partie adverse (arrêt TC FR 2A 2004 59 du 5 novembre 2004). En l'espèce, l'intimé estime que la réplique du 8 novembre 2018 est irrecevable, car elle n'aurait pas été déposée dans le délai imparti. Il apparaît cependant qu'une prolongation a été accordée à la recourante, qui a remis ses observations dans le nouveau délai ainsi imparti. Cet acte est donc recevable. Tel est également le cas de l'expertise privée du 31 octobre 2018, produite à cette occasion, et qui relève de l'allégation de la partie. Dans ce cadre, l'expert s'est exprimé sur la question du dessin du terrain naturel, de la hauteur du muret existant et sur celle du mur construit, soit sur des points déjà invoqués dans le recours du 27 avril 2018. 1.4. Dans les deux décisions attaquées d'octroi du permis et de rejet de l'opposition, le Préfet, d'une part, s'est prononcé sur l'admissibilité de la demande de permis de construire visant à mettre en conformité les travaux supplémentaires qui n'avaient pas été autorisés par l'autorisation

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 accordée en 2014, soit pour l'essentiel le mur de soutènement en limite de propriété, et, d'autre part, a rejeté les critiques des opposants concernant d'autres irrégularités, qui, à leur avis, auraient dû faire l'objet d'une mise en conformité, critiques qui peuvent être assimilées à une dénonciation. Ces deux aspects des prononcés litigieux constituent l'objet du litige et les deux peuvent être contestés devant le Tribunal cantonal par l'opposante déboutée. En particulier, selon la jurisprudence, la décision du préfet constatant, suite à une dénonciation par le voisin, la conformité de l'exécution avec le permis et, partant, la renonciation à exiger une nouvelle mise à l'enquête peut être portée par ce dernier devant le Tribunal cantonal (arrêts TC FR 602 2017 141 du

18 juin 2018; 602 2014 12 du 6 mars 2015). 1.5. 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 et de dérogation. 1.6. Dès lors que le dossier de la cause comporte les plans mis à l'enquête, des photographies et l'expertise privée de la recourante, il ne se justifie pas d'ordonner en plus une inspection des lieux. Cette mesure d'instruction n'est pas de nature à influencer le sort du litige.

E. 2.1

En vertu de l'art. 60 al. 1 ReLATeC, la hauteur des murs de soutènement ou de clôture ne peut pas dépasser 1.20 m dans l'alignement des bornes. Si un mur dépasse cette valeur, il doit être reculé d'autant. La hauteur du mur se calcule à partir du niveau du terrain naturel en limite de propriété. Par ailleurs, le terrain naturel équivaut au terrain de référence. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire (Commentaire de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions [AIHC]).

E. 2.2

La recourante se plaint du fait que le tracé du terrain naturel sur la façade Est est erroné dans les plans de 2014, 2016 et 2017. Cette erreur a empêché l'autorité de constater que le mur de soutènement dépassait la hauteur de 1.20 mètre dans l'alignement des bornes. Dans l'expertise privée du 31 octobre 2018, l'expert a tracé d'une couleur verte, avec l'annotation "TN jardin", ce qu'il estime être le terrain naturel du côté Est. Ce tracé longe la ligne du jardin de la recourante, englobe le petit muret préexistant séparant les propriétés et redescend le long du terrain voisin dans son état avant les travaux, soit dans la pente du talus préexistant. Ce faisant, faute de disposer de plus d'informations, l'expert a tracé le terrain tel qu'il existait depuis de nombreuses années déjà, avant les travaux entrepris par l'intimé, mais avec les aménagements antérieurs réalisés au fil des années, soit avec le muret. Le SeCA lui-même reconnaît dans sa détermination du 19 octobre 2019 que le terrain naturel est difficile à définir, le secteur ayant visiblement été remblayé il y a de nombreuses années du côté de la recourante et déblayé du côté du voisin. Il relève que seuls des relevés d'un géomètre et un travail de recherche en amont permettraient de définir au mieux le terrain naturel. A défaut, il

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 convient de procéder à une comparaison avec les parcelles voisines et, si cela n'est pas possible, c'est le dernier état avant les transformations qui doit être pris en compte. Or, dans le cas d'espèce, le SeCA relève que "cet état se rapprocherait vraisemblablement le plus de la proposition de terrain naturel marqué en vert dans l'expertise privée du 31 octobre 2018 (annexe 4)". Dans ces circonstances, et faute d'indice objectif formulé par l'intimé qui remettrait en cause la position du Service de l'Etat spécialisé, il paraît raisonnable de se baser sur la proposition de terrain naturel formulée dans l'expertise privée et de retenir que le terrain tel qu'il existait avant les travaux peut en l'espèce être considéré comme le tracé naturel. Toutefois, le muret ne sera pas pris en compte, celui-ci ne pouvant de toute évidence pas être considéré comme du terrain naturel.

E. 2.3

Il ressort du dossier que le mur litigieux s'enfonce à une profondeur de 1.10 m sous la ligne du terrain naturel (où il soutient un déblai) et se prolonge encore de 35 cm, au-dessus de celui-ci, le long du muret existant (où il soutient un remblai). Il atteint ainsi une hauteur totale de 1.45 m et dépasse en conséquence la hauteur maximale de 1.20 m mentionnée à l'art. 60 al. 1 ReLATEC. L'avis du SeCA, repris par le Préfet, selon lequel un mur en limite de propriété et dans un talus peut mesurer jusqu'à 1.20 m en déblai sous le terrain naturel et 1.20 m au-dessus en remblai ne peut être suivi. Cela reviendrait à admettre la légalité d'un mur d'une hauteur totale de 2.40 m en limite de propriété, ce qui s'avère en contradiction avec le texte de l'art. 60 RELATEC. Cette Figure 1: Extrait de l'annexe 4 de l'expertise privée du 31 octobre 2018. Le terrain naturel (état avant travaux) est représenté par la ligne verte, tandis que le mur de soutènement (état après travaux) est dessiné en rouge. Figure 2: Etat après travaux.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 disposition précise clairement que la hauteur des murs de soutènement ou de clôture ne peut pas dépasser 1.20 m dans l'alignement des bornes. Elle ne fait pas de différence entre un remblai ou un déblai. Quelle que soit la hauteur du mur sous le terrain naturel ou au-dessus de celui-ci, c'est bien la hauteur totale du mur en limite de propriété qui doit être prise en considération. Il n'y a pas lieu de superposer les deux schémas distincts illustrant la pente admissible des talus de l'art. 59 ReLATEC (une fois en déblai et une fois en remblai) pour en tirer des conséquences sur la hauteur admissible du mur de soutènement en limite de propriété et estimer qu'il est possible d'additionner la hauteur en remblai et la profondeur en déblai pour aboutir à un ouvrage de 2.40 m. En réalité, la mesure de 1.20 m constitue une valeur globale à ne pas dépasser. Par ailleurs, dans ce cadre, on ne peut ignorer les constructions déjà existantes en limite. La hauteur d'un mur ou d'une clôture qui aurait déjà été érigé doit ainsi être prise en considération pour déterminer la hauteur admissible d'une nouvelle construction posée dans l'alignement des bornes, de manière à ce que la hauteur totale de la structure entière ne dépasse pas 1.20 m. Dans le cas d'espèce, un muret de 35 cm a déjà été construit en limite de propriété. Dès lors, même si le mur litigieux vise en partie à renforcer cet ancien muret qui menaçait de s'écrouler, cette circonstance n'a pas pour effet de permettre un dépassement de la hauteur maximale fixée par l'art. 60 ReLATEC. Au demeurant, il apparaît sur les photographies figurant au dossier que l'intimé semble avoir en plus installé sur le mur litigieux une barrière qui devrait aussi entrer dans le calcul prévu par l'art. 60 ReLATEC. Au vu de ce qui précède, on doit constater que le mur de soutènement faisant l'objet du recours est contraire à l'art. 60 ReLATEC et qu'il ne peut donc pas, tel quel, faire l'objet d'un permis de construire. Il convient ainsi d'inviter le Préfet à statuer sur le sort de cette construction, illégale car sans permis valable, dans le cadre de l'application de l'art. 167 LATEC relatif au rétablissement de l'état de droit.

E. 3

Les autres griefs de la recourante doivent être écartés.

E. 3.1

Dans la mesure où les modifications de la topographie nécessaires pour parer à l'infiltration d'eau figuraient sur les plans de 2014 (cf. préavis du SeCA du 27 juillet 2017), sanctionnés par un permis de construire en force, on doit admettre que ces travaux sont couverts par ledit permis et qu'il n'est plus possible de les remettre en cause à l'occasion de la présente procédure. Il incombait à la recourante de s'opposer à ceux-ci en temps utile, ce qu'elle n'a

pas fait.

E. 3.2

Il en va de même avec la création d'une porte fenêtrée et d'une terrasse, objets qui figurent sur les plans de la façade Ouest et Sud du permis initial (cf. aussi préavis de la commune du 12 juin 2017).

E. 3.3

Dans la mesure où l'immeuble compte quatre appartements, les normes en vigueur relatives au nombre nécessaire de places de parc sont respectées, à savoir une place par appartement et une pour les visiteurs, pour un total de 5 places (art. 36 RCU et VSS 640281).

E. 3.4

Ainsi que l'autorité intimée l'a indiqué à juste titre, un litige concernant l'usage d'une servitude relève de la compétence du juge civil, de sorte que le grief invoqué relatif au remplacement d'une rampe par un escalier et à la difficulté d'utiliser désormais le passage pour un

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 membre handicapé de la famille de la recourante s'avère irrecevable (cf. arrêt TC FR 602 2017 88 du 14 novembre 2017).

E. 3.5

Finalement, le fait que les logements soient occupés est sans influence sur la présente procédure. On ne voit pas en quoi les irrégularités constatées dans la présente procédure pourraient affecter l'habitabilité des locaux.

E. 4.1

Il résulte de ce qui précède que le recours de A. _____ doit être admis partiellement en tant qu'il vise l'octroi du permis de construire légalisant l'édification du mur litigieux en limite de propriété. Il est rejeté pour le surplus. Le permis de construire 24-17/A/0421 du 27 mars 2018 est annulé dans cette mesure. Il est confirmé pour le reste.

E. 4.2

Le recours de B. _____ est déclaré irrecevable.

E. 4.3

Compte tenu de l'issue du litige, il est équitable de répartir par moitié entre les parties les frais de procédure qui s'élèvent à CHF 2'000.-. Ces frais sont mis à la charge de A. _____ et de B. _____, pris solidairement, à raison de CHF 1'000.- et à la charge de l'intimé, à raison de CHF 850.-, l'Etat de Fribourg étant exonéré de sa part aux frais (art. 133 CPJA).

E. 4.4

La même répartition s'applique en ce qui concerne l'octroi des indemnités de partie, calculées sur la base des listes de frais produites par les avocats respectifs des parties. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. Le recours de B. _____ est déclaré irrecevable. II. Le recours de A. _____ est partiellement admis en tant qu'il vise l'octroi du permis de construire légalisant l'édification du mur litigieux en limite de propriété. Il est rejeté pour le surplus. Le permis de construire 24-17/A/0421 du 27 mars 2018 est annulé dans cette mesure. Il est confirmé pour le reste. III. Des frais de procédure sont mis

solidairement à la charge des recourants à raison de CHF 1'000.-. Ils sont prélevés sur l'avance de frais qui a été effectuée et dont le solde (CHF 1'000.-) est restitué. IV. Des frais de procédure sont mis par CHF 850.- à la charge de l'intimé. V. Un montant de CHF 2'905.-, y compris CHF 207.70 de TVA, à verser à Me Lerf à titre d'indemnité de partie réduite est mis par CHF 2'469.25 à la charge de l'intimé et par CHF 435.75 à la charge de l'Etat de Fribourg. VI. Un montant de CHF 3'351.-, y compris CHF 239.60 de TVA, à verser à Me Loup à titre d'indemnité de partie réduite est mis solidairement à la charge des recourants. VII. 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 et des indemnités de partie 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 7 septembre 2020/cpf/dhe Le Président :
La Greffière :

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