

# FR\_GERICHTE 602 2014 103 vom 6. März 2015

FR Kantonsgericht, 2015-03-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2014\\_103](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_103)

FR: FR\_GERICHTE 602 2014 103 du 6 mars 2015

IT: FR\_GERICHTE 602 2014 103 del 6 marzo 2015

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 5

juillet 2012. Les modifications des plans du permis initial et les travaux non autorisés portaient sur: - l'agrandissement du couvert à voitures; - le changement de place des panneaux solaires; - la pose de vélux aux logements des combles; - la transformation des logements aux combles; - l'installation des portes et des fenêtres aux balcons du rez et de l'étage; - l'aménagement d'une piscine non chauffée; - la création de murs de soutènement en enrochement. C. Le 16 juillet 2012, le préfet a par ailleurs été avisé que les deux villas semblaient en réalité comporter chacune quatre appartements, au lieu des trois autorisés par le permis du 5 octobre 2011. Le 25 juillet 2012, la commune a confirmé que les plans déposés par le requérant montraient effectivement deux appartements supplémentaires, en l'occurrence réalisés aux sous- sols des deux villas. Deux oppositions ont été déposées le 31 juillet 2012 et le 2 août 2012 dans le cadre de la mise à l'enquête, publiée en 2012. La commune – le 1er octobre 2012 – et le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) – les 11 octobre 2012 et 27 novembre 2013 – ont préavisé défavorablement la demande de permis au motif qu'il s'agit désormais de deux habitations collectives qui ne sont pas conformes aux dispositions du RCU relatives à la zone résidentielle faible densité. En date du 21 juin 2013, la Commission des dangers naturels (CDN) a également préavisé défavorablement la demande de permis, faute de savoir si les travaux pour lesquels la mise en conformité est requise ont été approuvés et suivis par un géotechnicien. Le 27 novembre 2013, le SeCA a rendu un nouveau préavis défavorable en relevant cette fois-ci également les modifications susceptibles de pouvoir bénéficier d'une autorisation. D. Par décisions des 16 et 17 juin 2014, le préfet a partiellement admis les oppositions et accordé un permis de construire pour les modifications suivantes sur l'article bbb RF: - la transformation des logements dans les combles; - la pose de vélux aux logements des combles; - l'agrandissement du couvert à voitures;

Tribunal cantonal TC Page 3 de 10 - le changement de place des panneaux solaires; - l'installation de portes et de fenêtres aux balcons du rez et de l'étage de chaque villa; - l'aménagement d'une piscine non chauffée. Il a par contre refusé de légaliser par ce permis les travaux suivants: - le changement d'affectation du sous-sol transformant chaque villa de trois logements en habitation collective de quatre logements; - les places de stationnement; - la création de murs de soutènement en enrochement. A l'appui de ce refus d'autorisation, le préfet a relevé que les villas réalisées correspondaient désormais à des habitations collectives, ce qui n'était pas conforme à l'art. 24 RCU qui réserve la zone résidentielle à faible densité aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées. Aussi

l'affectation des locaux du sous-sol en appartements habitables ne saurait être admise. Selon le préfet, il en résulte également un problème en lien avec les places de parc, car il en faudrait 16 au lieu des 14 qui ont été réalisées. En ce qui concerne les murs de soutènement, il a souligné que la Commission des dangers naturels, à savoir le service spécialisé en la matière, avait préavisé négativement la mise en conformité en raison de l'absence d'une surveillance de la bonne exécution par un géotechnicien. E. Par recours du 25 août 2014, A. \_\_\_\_\_ a contesté devant le Tribunal cantonal les décisions préfectorales des 16 et 17 juin 2014 dont il demande – sous suite de frais et dépens – l'annulation et le renvoi au préfet pour instruction complémentaire, au besoin pour mise en œuvre d'une procédure de dérogation et nouvelles décisions dans le sens des considérants. Il souligne que l'acte constitutif de propriété par étages du 16 novembre 2011 stipule que les locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol des villas qu'il a construites forment une seule unité – bien que susceptible de pouvoir être divisée – et qu'on peut dès lors admettre être en présence de trois unités d'habitations seulement. Le recourant estime par ailleurs que le projet respecte l'art. 56 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11). Il reconnaît que les habitations individuelles groupées doivent bénéficier d'un accès à l'extérieur et soutient qu'en l'occurrence, les plans montrent que l'espace avec piscine aménagé entre les deux villas constitue un espace extérieur privatif avec lequel chaque appartement est en relation directe. Il ajoute par surabondance que, si on devait considérer que la construction était non conforme aux dispositions topiques du ReLATEC et du RCU, on devrait faire application de l'art. 148 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1), qui permet d'accorder des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement. La typologie des constructions litigieuses se rapprocherait tellement de ce qui est prévu à l'art. 56 LATEC qu'il serait arbitraire de faire entrer ces constructions dans la catégorie des habitations collectives pour les interdire. Le recourant souligne que le nombre de places de stationnement n'a pas changé par rapport au projet objet du permis initial. Finalement, la problématique du mur de soutènement relèverait du droit privé uniquement. F. Le 1er décembre 2014, le préfet a conclu au rejet du recours. Selon lui, les constructions comportant quatre appartements chacune ne remplissent clairement pas les caractéristiques des habitations individuelles groupées. En l'absence de circonstances particulières, il ne se justifierait pas d'accorder une dérogation à l'art. 24 RCU, en particulier pas dans le cas d'espèce où le requérant du permis a totalement fait fi des injonctions des autorités.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 G. Dans sa détermination du 2 décembre 2014, la commune a maintenu son préavis défavorable, pour les mêmes raisons que le préfet. Elle souligne qu'on est en présence d'une nouvelle configuration des habitations qui ne répond plus aux articles topiques du ReLATEC et du RCU. en droit 1. a) 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. a du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le requérant du permis du projet immobilier est directement touché par les décisions dont il était d'ailleurs destinataire. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. b) 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. 2. La question à résoudre en l'espèce est de savoir si les deux villas telles qu'exécutées sont conformes au RCU et au ReLATEC. Il s'agit de déterminer si elles

répondent aux caractéristiques des habitations individuelles (consid. 3d/aa) ou des habitations individuelles groupées (consid. 3d/bb) et, dans la négative, si elles peuvent bénéficier d'une dérogation en application de l'art. 148 LATeC (consid. 3d/cc). Par ailleurs, il conviendra d'examiner si les murs de soutènement auraient dû être légalisés (consid. 4). Le grief du recourant relatif à la question des places de stationnement sera traité au consid. 3e, puisque le nombre des places de parc est dépendant du type d'habitation. 3. a) Le plan d'aménagement local est l'instrument par lequel la commune choisit l'orientation de son développement et fixe ses choix par des mesures concrètes (art. 39 LATeC). Il comprend notamment le plan d'affectation des zones et la réglementation afférente au plan d'affectation des zones. Selon l'art. 87 LATeC, dès leur approbation, les plans et les règlements ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers. b) Selon le règlement communal d'urbanisme, le territoire communal est divisé en différents types de zones, dont la zone résidentielle à faible densité (R1), où se situe le terrain sur lequel les constructions litigieuses sont érigées. Selon l'art. 24 al. 1 RCU, la zone résidentielle à faible densité est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées définies à l'art. 53 A et B aReLATeC. c) Le RCU en question a été adopté sous l'empire de l'ancienne loi. Les notions d'habitation individuelle et d'habitation individuelle groupée étaient à l'époque définies aux art. 53 al. 1 et 54 al. 1 de l'ancien ReLATeC de 1984, dont la teneur était identique aux actuels art. 55 al. 1 et 56 al. 1 ReLATeC. Les définitions des différents types d'habitation n'ayant pas été modifiées avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et de son règlement, on peut se baser sur la législation actuelle pour interpréter la notion litigieuse.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 10 Le concept d'habitation individuelle groupée est précisé à l'art. 56 ReLATeC. Il est défini comme des constructions juxtaposées telles que maisons en rangées ou en bande continue, ou partiellement superposées telles que maisons en terrasses, comprenant au minimum quatre unités présentant chacune les éléments essentiels d'un logement situé en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif; le cas échéant, ces unités peuvent comporter un petit logement complémentaire situé à un autre niveau (al. 1). Par opposition, l'art. 55 ReLATeC définit les habitations individuelles comme des constructions comportant au maximum trois logements (al. 1). Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs (al. 2). Quant aux habitations collectives, il s'agit de constructions comportant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'art. 56 ReLATeC (art. 57 ReLATeC). d) En l'espèce, on est en présence de deux habitations qui comportent chacune un appartement de deux pièces au sous-sol, un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée, un appartement de trois pièces au 1er étage et un appartement de trois pièces sous les combles. Les deux bâtiments sont édifiés sur un terrain en pente. L'appartement du sous-sol a un accès plain-pied au jardin. L'appartement du rez-de-chaussée a accès à la piscine qui se situe entre les deux villas. L'appartement du 1er étage se situe au niveau des places de stationnement sur l'arrière et comporte un balcon; sa seule sortie plain-pied n'est pas un accès direct, mais passe par la cage d'escalier et sur la place commune des places de stationnement. Quant à l'appartement dans les combles, il compte un balcon mais n'a aucune sortie à l'extérieur. aa) Le recourant soutient que les deux villas remplissent les caractéristiques d'habitations individuelles puisque seules trois unités par maison seraient à prendre en compte. En l'occurrence, les deux villas comportent chacune quatre logements. Cela ressort des plans et a été relevé par la commune. Le recourant ne le conteste à juste titre pas sur le principe. On

note que le Contrôle des habitants a confirmé que les huit appartements étaient occupés à la fin novembre 2014 (courriel du 24 novembre 2014). Selon le permis de construire initial, les sous-sols étaient réservés pour des locaux secondaires (buanderie, cave); ceux-là sont désormais en partie affectés à l'habitation. Il ressort en particulier des plans qu'une cuisine et des installations sanitaires ont été ajoutées. On ne peut pas suivre le recourant qui, en se référant aux unités telles que définies par la PPE, soutient que les locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol constituent un seul appartement de cinq pièces qui serait simplement "divisible" et que, de ce fait, la construction tomberait sous le coup d'une habitation individuelle dans le sens de l'art. 55 ReLATEC. Dans le contexte du cas d'espèce, cette interprétation ne saurait que constituer l'expression de la volonté de contourner une disposition légale. Le Tribunal souligne que la séparation des appartements du sous-sol de ceux du rez-de-chaussée est clairement donnée par la configuration des lieux. En particulier, une cage d'escalier centrale relie tous les appartements qui, sans aucun doute, forment chacun une unité. Si on admettait l'interprétation faite par le recourant, on viderait l'art. 55 ReLATEC de son sens. bb) Le recourant soutient dans un autre moyen que chaque appartement bénéficie d'un accès à un espace privatif. Celui-ci serait constitué par l'accès à la piscine. Selon lui, les conditions d'une habitation individuelle groupée sont dès lors satisfaites.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 Or, force est de constater qu'on ne peut pas considérer que les logements de l'étage et des combles sont conformes à l'art. 56 ReLATEC. Manifestement les deux appartements sous les combles n'ont pas une relation directe et de plain-pied avec l'espace extérieur. Pour ce seul motif déjà, les villas ne peuvent pas être reconnues comme habitations individuelles groupées, puisque chaque logement doit bénéficier d'un tel accès. De plus, l'accès des appartements du 1er étage à un espace privatif de plain-pied ne ressort pas des plans. Dans la mesure où la piscine est affectée à une partie commune, son accès ne saurait satisfaire à l'exigence de l'espace privatif. Sur ce point également, on ne peut pas suivre le recourant. Tel que l'a expliqué le SeCA dans ses déterminations des 11 octobre 2012 et 27 novembre 2013, le caractère des deux bâtiments est celui des habitations collectives et non des habitations individuelles groupées. Le Tribunal ne peut que se rallier à ce constat. cc) En dernier lieu, le recourant fait valoir qu'il peut bénéficier d'une dérogation au sens de l'art. 148 LATEC. Selon cet article, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés (al. 1). Le message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions précise explicitement que le passage de la compétence au préfet, introduit avec la nouvelle LATEC, permet de renforcer le principe selon lequel la dérogation doit rester l'exception: dans la pratique, il est en effet apparu que certaines communes ont eu tendance à vouloir en faire la règle lorsque les prescriptions de leur règlement communal d'urbanisme ne leur semblaient plus adaptées ou que leur application avait des effets non voulus à l'origine. Les conditions principales, communes à tous les cas de dérogation, sont l'existence de circonstances spéciales et l'absence d'un intérêt prépondérant (public ou privé) opposé à l'octroi de la dérogation. Cette formulation donne une marge d'appréciation suffisante aux autorités qui devront néanmoins se montrer cohérentes dans leurs différentes décisions et garder à l'esprit que les dérogations doivent être sérieusement motivées et envisageables (p. 16 ad ch. 3.10). Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires, telles que l'art. 148 LATEC, ne doivent

pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation classiques. Une dérogation peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Pour cette raison, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme (ATF 1C\_196/2007, consid. 5.3-4). Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation ne doit pas porter atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés (A. ZAUGG/P. LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern du 9 juin 1985, 4ème éd., Berne 2013, no 6 et 7 ad art. 26/27 p. 369). Ainsi, lorsque l'existence d'une circonstance particulière est démontrée, l'autorité doit encore procéder à la pondération des intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter, et les

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation. Partant, des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (ATF 1C\_196/2007 consid. 5.3; P.791/1987 du 28 octobre 1987 consid. 3). En revanche, l'autorisation dérogatoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (ATF 117 Ib 125 consid. 6d p. 134; ATC 602 2008 117 consid. 4.b). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en irait de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (ATA 2A 01 8 du 13 mars 2001 consid. 3, pour le tout ATC 602 2011 43 du

## **E. 8**

février 2012 consid. 5). On note encore que si une zone n'admet que l'habitation individuelle ou individuelle groupée, la volonté du planificateur réside manifestement dans la réglementation de la densité de l'utilisation du sol, évidemment en combinaison avec les indices d'utilisation du sol et d'occupation du sol, les prescriptions sur la hauteur et d'autres limitations. La densité urbaine appropriée au quartier (zone consacrée à la faible densité) est précisément définie par, notamment, le type d'habitat prévu pour le secteur. En l'espèce, on ne peut déceler le moindre indice selon lequel on serait en présence d'une situation particulière permettant de déroger aux règles d'urbanisation telles que prévues dans le RCU, qui réserve le secteur à l'implantation d'habitations individuelles et individuelles groupées. Le grief du recourant reprochant à la commune de prohiber une utilisation rationnelle du sol n'est pas pertinent dans ce contexte. De toute évidence, la commune peut organiser son territoire en prévoyant des zones résidentielles à faible densité. On ne peut, sous prétexte que l'utilisation rationnelle du sol l'exigerait, contourner ce choix. Le préfet et la commune sont par ailleurs unanimes dans leurs déterminations quant à leur volonté de faire respecter le règlement communal, ce qui consiste en un intérêt public important, en particulier au regard des principes de la légalité et du traitement égalitaire des administrés. Si on admettait la dérogation dans les circonstances de l'espèce, on viderait l'art. 24 RCU de son sens,

puisque cela aurait pour effet que toutes les constructions nouvelles ne devraient plus respecter cette disposition. Par conséquent, on ne tiendrait plus compte de ce que la commune a désigné comme critères pour définir le caractère de ce quartier. Le seul intérêt financier du recourant – qui de plus était au courant des exigences des art. 55 et 56 ReLATEC et de l'art. 24 RCU avant d'entreprendre les travaux en lien avec les appartements surnuméraires – ne suffit manifestement pas pour admettre la présence d'une situation particulière ou d'un intérêt privé prépondérant à l'intérêt public. C'est dès lors à juste titre que les autorités n'ont pas envisagé de recourir à l'art. 148 LATEC pour permettre les constructions litigieuses. e) Le recourant conteste également la décision préfectorale en ce qui concerne les places de stationnement. Sur ce point, on peine à voir l'intérêt qu'a le recourant à soulever cette question. En effet, le permis initial prévoyait 14 places de stationnement pour six appartements de trois pièces chacun (cf. art. 33 RCU). Si le recourant souligne que le nombre de places de stationnement est resté inchangé par rapport à ce qui a été autorisé dans le permis initial du 5 octobre 2011, il perd de vue que le but de la nouvelle mise à l'enquête consistait à légaliser huit appartements, dont deux à

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 deux pièces et six à trois pièces. Il est partant logique que le préfet constate que les places de stationnement prévues (soit le nombre pour six appartements) n'auraient pas suffi pour huit appartements. L'art. 33 RCU prévoit en effet la mise à disposition d'une place pour des studios ou appartements à deux pièces, de deux places pour des appartements de 3 pièces et pour les habitations collectives d'une place supplémentaire visiteurs par trois appartements. Il en faudrait dès lors 16 places (cf. également la détermination du Service de la mobilité [SMO] du 30 juin 2014).

Manifestement, le grief du recourant est sans aucun fondement. Puisque les deux appartements supplémentaires ne sont pas autorisés, le constat que huit appartements nécessiteraient 16 places n'a aucune portée pratique. 4. Le recourant conteste le refus d'autorisation pour les murs de soutènement au motif que cette problématique ressortirait uniquement du droit civil. Selon l'art. 1 al. 2, la LATEC a notamment pour but de garantir la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (let. j). Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATEC, les constructions et installations doivent être édifiées de façon appropriée par rapport à leur but, de sorte que les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger. Les constructions et installations doivent satisfaire durablement aux exigences en matière de sécurité et de protection de la santé (al. 2). En ce qui concerne la construction sur des terrains problématiques à l'égard de la géologie, le prescrit de l'art. 121 LATEC précise qu'aucune construction ou installation ne peut être édiflée sur un terrain exposé à un danger élevé, à moins qu'elle ne soit imposée par sa destination et ne réponde à un intérêt public prépondérant (al. 1). Dans les secteurs de danger moyen, un permis de construire ne peut être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels peut être garantie, notamment par des mesures de protection et de sécurité (al. 2). Dans les secteurs de danger faible, des mesures particulières peuvent également être exigées selon la nature du projet (al. 3). L'art. 94 al. 2 LATEC prévoit à cet effet que le SeCA recueille les préavis nécessaires dans les plus brefs délais. Pour garantir le respect de ces normes légales, l'art. 170 LATEC prévoit également que, si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels ou naturels l'exigent, le conseil communal peut, même en l'absence de règlement, ordonner à un ou une propriétaire d'entretenir son immeuble construit ou non construit (al. 1 let. a). Le préfet peut au même titre intervenir d'office (al. 2). Par ailleurs, on souligne que les avis des services spécialisés de l'Etat ne sont pas des expertises, mais un rapport officiel au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document

écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_405/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.6; RFJ 2001 p. 224; ATA 1A 03 61 du 12 septembre 2007).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 Au vu de ce qui précède, il convient de constater que la sécurité du site a été examinée par la commission spécialisée et, plus précisément, au regard du risque du glissement du terrain. Le recourant ne fait valoir aucun argument susceptible d'émettre des doutes quant aux constatations de cette commission. En réduisant la problématique au seul aspect civil, il semble ignorer que la Commission spécialisée – n'étant pas en possession d'informations détaillées sur la manière dont ce mur a été planifié et en l'absence du contrôle de l'exécution par un géotechnicien – ne peut tout simplement pas se prononcer sur le risque lié à l'instabilité du terrain. Le bureau de la commission souligne, dans sa détermination du 21 juin 2013, qu'elle avait émis dans un premier temps un préavis favorable avec conditions pour la construction des deux villas, sur la base d'une étude géologique et géotechnique réalisée dans le cadre du PED F. \_\_\_\_\_ ("Commune de D. \_\_\_\_\_ PED G. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_: Etude géologique et géotechnique sommaire - Reconnaissance préliminaire", HYDRAP, J. Bertrand du 22 décembre 1998). Parmi les conditions formulées dans ce préavis du 8 septembre 2011 – produit dans la procédure du permis du 5 octobre 2011 – figurait notamment l'exigence qu'un géotechnicien devait accompagner les travaux d'exécution (excavation, inspection du fond de fouille, fondation, drainages, mise en forme des terres, etc.); sur la base des terrains rencontrés, il devait confirmer ou adapter les mesures préconisées pour l'ensemble du projet, afin d'assurer la sécurité et la stabilité de la construction et de son environnement, durant l'exécution et à long terme. Il est manifeste que la construction du mur de soutènement ne pouvait pas être libérée des conditions qui valaient pour le permis du 5 octobre 2011. Le préfet, qui aurait même la compétence d'intervenir en pareilles circonstances sur la base de l'art. 170 LATeC précité, n'a pas outrepassé ses compétences en refusant le permis en se référant à l'avis du bureau de la CDN du 21 juin 2013. Ce grief doit également être rejeté. 5. Au vu des considérants qui précèdent, il peut sans autre être renoncé à ordonner une inspection des lieux. Compte tenu des types d'habitation permis dans le secteur R1, des arguments du recourant, des plans du dossier, de la planche photographique et des autres pièces du dossier de la cause, cette offre de preuve ne changera rien au résultat de la présente procédure. 6. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions du préfet des 16 et 17 juin 2014 confirmées. 7. Les frais de procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, les décisions rendues par le Préfet du district de la Glâne les 16 et 17 juin 2014 sont confirmées. II. Les frais de procédure, fixés à 2'500 francs, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Communication. 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 6 mars 2015/JFR/vth Président Greffière

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