

FR_GERICHTE 602 2023 25 vom 19. Oktober 2023

FR Kantonsgericht, 2023-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_25

FR: FR_GERICHTE 602 2023 25 du 19 octobre 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2023 25 del 19 ottobre 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 31

janvier 2023 soit déclarée nulle et non avenue compte tenu du présent arrêt. A l'appui de son recours, il se réfère d'entrée à la procédure qui a conduit à l'octroi du permis communal, respectivement à la décision préfectorale sur recours, en se plaignant de n'avoir pas été suffisamment inclus dans celle-ci. Il soutient que l'on ne se trouve pas en présence d'un permis de construire mais d'une autorisation, de sorte que l'on peut douter de sa légalité, respectivement de l'obligation de devoir la respecter. Il est d'avis que la simple pose de barrières sur le toit ne consiste pas en la création d'une terrasse, cela d'autant plus qu'il n'y a aucun accès au toit. Il estime qu'il lui est possible de prendre une mesure de sécurité qui ne se limite pas au minimum prescrit par des normes techniques. Par ailleurs, il rend attentif au fait que de telles installations sont présentes sur d'autres constructions. En ce qui concerne le réduit fermé accolé au chalet, il insiste sur le fait que celui-ci est amovible et ne fait pas directement partie du bâtiment, que l'on trouve également de telles installations sur d'autres mobil-homes et que, de ce fait, une légalisation ne doit pas être exigée de sa part. En outre, un rétablissement de l'état de droit ne se justifie pas dès lors que moult autres constructions dans le secteur ne respectent pas les prescriptions, sur la base desquelles on exige une remise en état. Par rapport à la hauteur du cabanon, celle-ci est plus élevée puisque la construction a été éloignée de la limite de la propriété et posée sur un remblai pour éviter des inondations. Elle respecte cependant les 4 mètres maximaux prévus par les règles applicables, seule contrainte qui devait être respectée. Finalement, quant à la couleur, il est d'avis qu'il n'était pas lié par la couleur figurant sur les plans, que celle choisie s'intègre parfaitement au site et qu'il est arbitraire de constater qu'elle ne permet pas une harmonieuse insertion du bâtiment dans la zone. E. Le 28 mars 2023, le Lieutenant de préfet renvoie à la motivation de sa décision en précisant qu'il avait, dans la décision sur recours du 22 juin 2021, expressément interdit la terrasse sur le toit. Il ne lui semblait pas nécessaire d'interdire la pose de barrières dans la mesure où elles constituent un élément essentiel à la construction d'une terrasse. Pour le reste, il confirme que l'exécution des bâtiments n'est pas conforme aux plans (hauteur et couleur), ce qui nécessite le dépôt d'une nouvelle demande de permis. Le 6 avril 2023, la commune conclut au rejet du recours. Elle souligne, en ce qui concerne la hauteur mesurée, que la référence ne peut pas être le niveau de la route, mais la moyenne du terrain de la parcelle entre la route et le côté lac. Elle estime que l'armoire apposée contre le chalet du côté de la parcelle fff RF fait partie intégrante de la construction et doit, de ce fait, respecter la distance minimale, que la terrasse sur le toit fait dépasser la surface maximale permise des constructions qui est de 75 m² et que la couleur

ressortant du permis de construire doit être respectée. Elle insiste également sur le fait qu'elle adopte de manière générale une politique stricte lorsqu'il s'agit d'appliquer les dispositions légales.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 Le 26 avril 2023, le recourant confirme ses conclusions et reproche à la commune de se contredire lorsqu'elle avance, dans sa réponse au recours, que la surface maximale de 75 m² serait dépassée en raison de la terrasse puisqu'elle avait auparavant accordé le permis. F. 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. 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 fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). En tant que constructeur et propriétaire, le recourant dispose en procédure cantonale d'un intérêt digne de protection à ce que le Tribunal cantonal statue sur son recours (cf. art. 76 CPJA). La Cour de céans peut dès lors – sous réserve de ce qui suit – entrer en matière sur les mérites du recours. 1.2. Il est d'emblée relevé qu'une conclusion qui tend à ce que le Tribunal se prononce sur le sort d'une dénonciation pénale est irrecevable. Il incombera aux autorités compétentes de tenir compte, cas échéant, du présent arrêt. On précisera également d'entrée que les critiques du recourant en lien avec le déroulement des procédures ayant conduit au permis de construire communal ainsi qu'à la décision préfectorale du 22 juin 2021 ne font pas l'objet du présent litige. Ces décisions sont entrées en force et ne peuvent pas être remises en question dans le cadre de la présente procédure. 1.3. Selon l'art. 77 al. 1 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). 2. Aux termes de l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. En application de l'art. 89 al. 4 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), la demande de permis doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, conformément aux directives édictées par la Direction. Selon l'art. 90 al. 1 ReLATEC, la commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 Les autorités qui appliquent le droit de la construction sont en droit d'exiger des documents et pièces sans équivoque; il incombe aux administrés de déposer des dossiers de mise à l'enquête complets (arrêts TC FR 602 2023 9 du 9 octobre 2023 consid. 3.2; 602 2020 121 du 13 janvier 2021 consid. 4.2). La Cour a en outre relevé qu'il importe que la construction réalisée corresponde aux plans approuvés par le permis de construire. Pour des raisons évidentes de sécurité du droit notamment, une construction doit refléter ce qui a été admis par le permis de construire (cf. arrêts TC FR 602 2023 9 du 9 octobre 2023 consid. 3.2; 602 2022 14 du 5 avril 2022 consid. 4.1; 602 2014 12 du 6 mars 2015). 3. L'art. 167 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1), qui a trait aux travaux non conformes, prévoit que 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 (al. 1). Dans les cas visés à l'al. 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 (al. 2). 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 (al. 3). 4. Le recourant semble être d'avis qu'il n'avait pas à respecter le permis de construire dès lors qu'il ne s'agirait que d'une simple "autorisation". La Cour peine à comprendre ce raisonnement, respectivement les conséquences que le recourant entend rattacher à cette distinction. En effet, le permis de construire n'est rien d'autre qu'une autorisation et il peut être lié à des conditions, qui sont en l'espèce le respect des règles applicables – notamment celles du règlement du caravaning –, mais également au principe susmentionné selon lequel l'exécution des travaux est conditionnée au respect des plans approuvés. On ne peut en outre pas soutenir que les aires de caravaning et leur constructibilité ne seraient pas soumises au droit de la construction, cela d'autant plus s'il s'agit, comme en l'espèce, d'une structure qui est liée au sol. On peut également renvoyer à l'art. 28 ReLATEC qui prévoit même, pour des zones de camping de plus de 5'000 m², un plan d'aménagement de détail obligatoire (cf. art. 63 LATEC; cf. ég. art. 84 let. h ReLATEC). Dans de telles conditions, la Cour ne voit pas comment la construction d'un mobil-home et d'un cabanon de jardin dans une aire de camping devrait se faire à la seule guise des propriétaires, sans devoir respecter les normes générales du droit de la construction ainsi que les règles spécifiques régissant la constructibilité dans ce secteur du territoire communal (cf. en particulier art. 85 al. 1 let. j ReLATEC pour les cabanes de jardin).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 5. 5.1. Pour faire application de l'art. 167 LATEC, le Lieutenant de préfet – compétent en la matière – a dû considérer dans un premier temps que la construction réalisée par le recourant n'était pas conforme au permis de construire octroyé. 5.2. Le Lieutenant de préfet a constaté que la hauteur du cabanon de jardin n'est pas conforme aux plans. 5.2.1. Par la loi cantonale du 2 septembre 2008 (ROF 2008_095), le canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). L'AIHC définit la hauteur totale comme la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence (ch. 5.1 en lien avec le ch. 1.1 de l'annexe 1). Selon le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC, le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. En outre, 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. Selon le commentaire à l'AIHC (état au 3 septembre 2013), il se justifie de retenir le terrain naturel comme terrain de référence afin de se fonder sur la topographie qui existe depuis longtemps et procède, dans une large mesure, de processus naturels, plutôt que de se fonder sur un terrain façonné par des interventions humaines telles que des excavations ou des remblais (cf. art. 1 n. 2). Lorsque la détermination du terrain naturel est incertaine ou contestée, il appartient à l'autorité d'en fixer la configuration par constatation officielle. Généralement, l'autorité procèdera alors à une détermination du terrain naturel sur la base du terrain

environnant, pour en déduire autant que faire se peut la configuration que présentait le terrain à l'origine (cf. commentaire à l'AIHC, art. 1 n. 4; Message type, commentaire des définitions de l'annexe, ch. 1.1). Il incombe principalement à la partie qui invoque un certain terrain de le prouver (arrêt TC FR 602 2014 119 du 28 janvier 2015). Le Tribunal de céans a déjà pu confirmer que l'autorité peut s'abstenir de prendre en considération – en raison de la sécurité du droit – l'état antérieur d'un terrain pour le calcul de la hauteur totale s'il remonte à plus de 100 ans (arrêt TC FR 602 2014 119 du 28 janvier 2015 consid. 4g). En tout état de cause, il peut se révéler nécessaire pour l'autorité de déterminer, au titre de terrain de référence, une autre configuration que le terrain naturel, et ce notamment pour des motifs liés à l'aménagement du territoire. Une telle détermination doit tenir compte des intérêts publics et privés en présence (ch. 1.1 par. 3 de l'annexe 1 à l'AIHC). En outre, l'art. 6 du règlement du plan spécial du caravaning "D. _____" prévoit également que la hauteur se mesure à partir du terrain naturel. 5.2.2. En l'occurrence, les plans contenus dans le dossier de la préfecture prévoyaient une hauteur de 2,10 m (cf. plan du cabanon fourni avec la dénonciation communale du 7 juin 2022). La construction réalisée a en revanche une hauteur variant entre 2,40 m et 2,50 m (cf. rapport du service technique du 7 juin 2022). L'argumentation du recourant selon laquelle la construction est conforme aux plans n'est ainsi pas soutenable.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 Premièrement, il avance que le terrain de référence est celui de la route. On ne peut manifestement pas suivre cette argumentation au regard des dispositions précitées. Si le recourant soutient que le dépassement de la hauteur planifiée réside dans le fait que le cabanon a été déplacé et posé sur un remblai, il perd de vue que la mensuration doit se faire à l'endroit de l'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel et non depuis le haut du remblai. On ne peut admettre que l'ajout d'un remblai sur lequel est érigé le cabanon n'a pas d'influence sur la conformité de la construction avec le projet initial. Il est également totalement faux de se référer à la hauteur maximale prévue pour ce secteur (4 m) et d'en déduire que cette hauteur délie le constructeur de son obligation de respecter les plans mis à l'enquête. Les dispositions du règlement posent le cadre de la constructibilité pour un secteur, le permis de construire détermine quant à lui la construction à réaliser conformément aux plans approuvés. C'est ainsi à juste titre que le Lieutenant de préfet a constaté que la hauteur du cabanon n'est pas conforme aux plans autorisés. 5.3. Le Lieutenant de préfet a également constaté que la couleur du chalet ne respecte pas les documents de la mise à l'enquête et, partant, du permis de construire. 5.3.1. Selon le prescrit de l'art. 64 ReLAtEc, les matériaux ainsi que les teintes des façades et des toitures doivent être choisis de manière à assurer, pour toute construction, l'unité et l'harmonie de son aspect architectural et sa bonne insertion dans le site. 5.3.2. Conformément aux documents de la mise à l'enquête, la couleur du chalet devait être brune. La construction a été réalisée en turquoise. Il est vrai que sur le fond, il est concevable d'avoir des doutes quant à savoir si la commune ne devait pas autoriser une autre couleur pour un cabanon dans le caravaning "D. _____" et si cette seule couleur brune était admissible aux motifs de l'intégration dans l'environnement et des teintes des constructions existantes. Néanmoins, comme l'a constaté le Lieutenant de préfet, la couleur indiquée dans les plans et celle choisie sont totalement différentes l'une de l'autre. Il incombe dans une telle situation à la commune de se prononcer à ce sujet. Le Lieutenant de préfet ne peut qu'être suivi lorsqu'il retient que l'exécution n'est pas conforme aux plans. 5.4. Se basant sur ces deux non-conformités, le Lieutenant de préfet a imposé au recourant le dépôt d'une nouvelle demande de permis afin d'examiner la possible légalisation des

travaux. Comme il a été indiqué au considérant 3, il est indispensable que la construction réalisée soit conforme aux plans; les plans modifiés devront ainsi être approuvés par l'autorité compétente dans le cadre du nouveau permis. Cette manière de faire est parfaitement en accord avec le prescrit de l'art. 167 LATeC et la décision litigieuse ne peut qu'être confirmée. 6. 6.1. En lien avec deux autres objets, le Lieutenant de préfet a directement constaté qu'ils ne pourraient pas être légalisés. Il a ainsi ordonné le rétablissement de l'état de droit. 6.2. Il a indiqué que, dans sa décision sur recours relative au permis de construire du 22 juin 2021, il a interdit la pose de barrières sur le toit du chalet.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 Selon l'art. 3 du règlement du caravaning, les pavillons et adjonctions à deux niveaux d'habitation, les garages, ainsi que toutes les autres constructions au sens de l'art. 146 LATeC sont strictement interdits. Il ressort clairement de la décision sur recours du préfet du 22 juin 2021 que l'installation d'une terrasse sur le toit du chalet était interdite. Cette décision est entrée en force et ne peut pas être contestée dans la présente occurrence. Le motif d'un traitement inégalitaire invoqué par le recourant n'y change rien. L'interprétation faite par le Lieutenant de Préfet ne saurait par ailleurs être critiquée eu égard au texte du règlement. Il est incontestable que le projet de la construction prévoyait l'utilisation du toit comme terrasse avec la pose de barrières qui répondaient aux exigences et aux normes techniques pour remplir la fonction de sécuriser cette surface contre les chutes. Manifestement, le projet n'a pas été modifié sur ce point, si ce n'est que le constructeur a renoncé à la pose d'un escalier. Or, comme l'explique à juste titre le Lieutenant de préfet, la décision d'interdiction de l'affectation du toit comme terrasse incluait logiquement également les éléments nécessaires à l'utilisation du toit, à savoir les barrières. Dans ce sens, la construction n'est pas non plus conforme au permis qui se compose – contrairement à ce que pense le recourant – de la décision communale sur les points non contestés et entrés en force et de la décision préfectorale sur recours. Seule cette combinaison des deux décisions permet de déterminer ce qui a été autorisé. Soutenir – comme le fait le recourant – que le Préfet aurait admis la pose des barrières au motif qu'elles remplissaient une fonction de sécurisation pour les travaux sur le toit est dénué de bon sens. Le fait que le recourant et la préfecture se réfèrent aux dispositions et aux normes techniques prévues pour de telles installations et que le recourant s'estime libre de prévoir des installations dépassant les exigences minimales n'est pas déterminant. Partant, le Lieutenant de préfet a constaté à juste titre que les barrières posées sur le toit ne peuvent pas être légalisées. 6.3. Le recourant a fixé un chauffe-eau contre la paroi à l'arrière du chalet. Celui-ci est posé – selon les photographies figurant au dossier – à l'intérieur d'une sorte de réduit fermé en bois. 6.3.1. Selon le règlement du caravaning, la communauté des copropriétaires de parcelles pavillonnaires est l'interlocutrice des autorités pour toutes les questions relevant de l'aménagement du caravaning. Elle édicte au besoin un règlement de droit privé, interne, inscrit au Registre foncier, qui complète les dispositions du présent règlement. Le règlement des usagers du caravaning "D. _____" mentionne que la distance minimale à la limite parcellaire est de 1,50 m (chapitre E). 6.3.2. L'installation litigieuse est accolée au chalet, de sorte que le Lieutenant de préfet a estimé à juste titre qu'il forme une unité avec ce dernier. En effet, dans la mesure où il s'agit du chauffe-eau et que celui-ci remplit une fonction essentielle pour le chalet habitable, cette interprétation ne saurait être critiquée. Par ailleurs, comme le soulève le Lieutenant de préfet, la limite de 1,50 m a également la fonction de garantir une protection suffisante contre les incendies. On ne peut ainsi pas soutenir – comme le fait le recourant – que puisque le réduit est amovible et non ancré au sol, il y a lieu de considérer qu'il ne doit pas respecter la distance minimale

de 1,50 m prévue pour ce secteur, étant donné qu'il abrite un chauffe-eau fixé à une paroi du chalet. Partant, c'est à juste titre également que le Lieutenant de préfet a retenu que cet abri ne peut pas être légalisé.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 6.4. Il s'agit encore d'examiner si – pour ces deux objets – le Lieutenant de préfet était autorisé à demander leur remise en état. 6.4.1. 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 602 2020 76 du 21 janvier 2021 consid. 2.2 et les réf. cit.). 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; cf. également GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 349). Dès lors, le fait qu'une construction soit illégale ne signifie pas encore qu'elle doit être automatiquement démolie (arrêt TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité (arrêt TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 3.1). 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 l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 consid. 6 / JdT 1987 I 564; ATF 123 II 248 consid. 4a). 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-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 123 II 248 consid. 4a; 123 II 248 consid. 4a). 6.4.2. C'est à la lumière des principes précités qu'il y a lieu d'examiner le bien-fondé de la décision litigieuse. S'agissant de la bonne foi, il paraît difficile de comprendre comment le recourant peut installer des barrières sur son toit bien qu'il est évident que celles-ci avaient la fonction de garde-corps d'une terrasse. Soutenir qu'elles servent uniquement à des fins de sécurisation en cas de travaux est du moins improbable. Or, la question de la bonne foi du recourant peut rester indécise – tout comme sa bonne foi relative à la distance –, puisque de toute manière, il se justifie de procéder au rétablissement de l'état de droit. S'agissant de l'intérêt public, on note ce qui suit. Certes, le recourant se plaint d'un traitement inégalitaire. Toutefois, il y a lieu de renvoyer au préambule du règlement qui retient qu'au fil des ans, les propriétaires de ces parcelles ont développé leurs installations précaires pour des raisons diverses (sécurité, salubrité, confort, esthétique), souvent sans tenir compte des prescriptions de la police des constructions. De ce fait, il se peut que les installations auxquelles se réfère le recourant, pour lesquelles les distances ne sont également pas de 1,50 m ou sur lesquelles des terrasses sont situées sur les toits, remontent à une période antérieure au règlement sans qu'on puisse en déduire une pratique volontairement illégale des autorités. Actuellement – et cela consiste en un intérêt public certain –, la commune est sans équivoque à ce sujet et insiste sur l'application stricte des dispositions topiques. Cette affirmation ne saurait être mise en doute par le recourant et se justifie

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 notamment en raison de l'exigüité des parcelles, ce qui augmente le risque de conflits de voisinage. La commune veut manifestement se préserver de telles situations. Sous l'angle de l'intérêt public, il convient également de renvoyer à la fonction de la distance à la limite de 1,50 m qui sert entre autres également de protection contre le feu. Par ailleurs, le fait de tolérer des barrières sur un toit, qui dans leur aspect ne sont manifestement pas des installations ayant pour but de sécuriser des travaux sur un toit à 2,43 m de hauteur, est problématique. Elles sont au contraire reconnaissables comme garde-corps d'une terrasse. Ce toit est facile d'accès avec une échelle et il ne peut en aucun cas être exigé de la commune qu'elle surveille si ce dernier n'est pas utilisé en violation du règlement et du permis de construire. Au vu de la nature des travaux, les coûts relatifs à la suppression des barrières et au déplacement de l'abri ou du cabanon à un autre endroit ne sont pas élevés. Il y a lieu de renoncer à procéder à des mesures d'instruction complémentaires à ce sujet. L'intérêt privé tient surtout aux désagréments que le recourant subirait si l'on devait modifier ou déplacer la construction litigieuse. Il sied d'emblée de rappeler qu'un intérêt financier n'a généralement que peu de poids lorsque l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit est avéré (cf. arrêt TC FR 602 2014 129 du 19 mai 2016). Enfin, sous l'angle de la proportionnalité de la mesure de rétablissement de l'état de droit prononcée par la préfecture, il n'existe pas de mesure moins incisive. Il n'y a pas lieu de tolérer exceptionnellement la situation puisqu'elle n'est pas apte à préserver les intérêts publics tels que l'égalité devant la loi, l'ordre juridique et l'application uniforme de la loi et du règlement. Elle créerait un précédent qui mettrait à mal la volonté de la commune de faire respecter les normes de la police de construction dans le futur et compromettrait la sécurité du droit. Les intérêts privés relatifs à l'investissement consenti et à la commodité personnelle de pouvoir disposer de ces installations n'ont ainsi pas le poids suffisant permettant de renoncer au rétablissement de l'état de droit. 7. Finalement, la jurisprudence admet que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les arrêts cités). La Cour de céans considère qu'une inspection des lieux ou d'autres mesures d'instruction sont inutiles dans le cas d'espèce, dès lors que les pièces versées au dossier permettent parfaitement de trancher le litige (cf. arrêt TF 1C_10/2019 du 15 avril 2020 consid. 3). 8. 8.1. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La décision attaquée est confirmée avec les précisions suivantes. Dès lors que le délai au 28 février 2023 qui avait été imparti au recourant pour procéder au rétablissement de l'état conforme au droit et pour déposer une demande de permis de construire s'est écoulé entretemps, un nouveau délai doit lui être imparti pour s'exécuter.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 Les ch. 1 et 3 du dispositif de la décision litigieuse sont ainsi modifiés dans le sens qu'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du présent arrêt est imparti au propriétaire pour ce faire. 8.2. Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure conformément à l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie. la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 25) est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision du 31 janvier 2023 du Lieutenant de préfet du district de la Broye est confirmée. Un nouveau délai de 60 jours dès l'entrée en force du présent jugement est imparti au recourant pour procéder à la remise en état exigée, à défaut de quoi il sera procédé à une exécution par substitution, et au dépôt de la demande

de permis de construire requise. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'000.-, 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. 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 19 octobre 2023/jfr/swa Le Président Le Greffier-stagiaire

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