

# FR\_GERICHTE 602 2015 123 vom 23. März 2016

FR Kantonsgericht, 2016-03-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2015\\_123](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_123)

FR: FR\_GERICHTE 602 2015 123 du 23 mars 2016

IT: FR\_GERICHTE 602 2015 123 del 23 marzo 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 22

septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC; RSF 710.7). Il a également indiqué que la parcelle ayant apparemment subi des mouvements de terrain, le terrain de référence à prendre en considération était le terrain naturel antérieur à ces travaux. Suite aux préavis défavorables précités, B.\_\_\_\_\_ SA a procédé à une mise à l'enquête complémentaire par avis publié dans la FO ("Compléments dossier d'enquête N° hhh en cours. Construction d'un immeuble de 10 appartements. Construction d'un couvert à voitures et places de parc. Art. ccc, iii RF"). Cette mise à l'enquête complémentaire a fait l'objet d'une opposition de A.\_\_\_\_\_. Le 7 novembre 2014, la commune a confirmé son préavis favorable. Tous les services de l'Etat à nouveau consultés – soit le SNP, l'Inspection cantonale des installations électriques, l'Inspection cantonale du feu, la Commission d'accessibilité, le SEn, le SMO, le SPPAM et le SdE – ont formulé des préavis favorables, certains avec conditions. Le 22 juin 2015, le SeCA a rendu un préavis complémentaire défavorable. Certes, il a notamment retenu que le terrain de référence pris en compte était le terrain naturel antérieur aux travaux de remblais, que le projet respectait les caractéristiques architecturales des bâtiments environnants et que la distance à la limite de fonds du couvert à voitures était conforme au PAL en révision. Cependant, il a constaté que la pente des toitures n'était pas conforme au règlement communal

Tribunal cantonal TC Page 3 de 17 d'urbanisme (RCU) ainsi qu'aux définitions et méthodes de mesure figurant dans l'AIHC, de sorte qu'elle devait être modifiée. Le 11 août 2015, B.\_\_\_\_\_ SA a produit de nouveaux documents relatifs à la mise en conformité des pentes de toiture, en particulier des plans datés du 10 août 2015 (deuxième étage et toiture, façade nord et façade sud, façade est et façade ouest). Le 8 octobre 2015, le SeCA a annulé ses précédents préavis défavorables et rendu un préavis favorable. C. Par décision du 28 octobre 2015, le Préfet du district de la Veveyse a accordé à B.\_\_\_\_\_ SA le permis de construire pour un immeuble de neuf appartements et un couvert pour huit véhicules, la création de cinq places de parc extérieures ainsi que la pose de panneaux solaires en toiture, sur l'article ccc RF. Par décision du même jour, le préfet a rejeté les oppositions. Il a en particulier constaté que la demande de permis de construire avait été déposée par l'entreprise B.\_\_\_\_\_ SA, laquelle était au bénéfice d'une procuration du propriétaire des articles ccc et iii RF. Il s'est pour l'essentiel référé aux préavis des services consultés pour écarter les différents griefs soulevés dans les oppositions, en particulier s'agissant du terrain de référence, de la clause d'esthétique, de la haie protégée sise sur l'article ccc RF et du

respect des distances. D. Par mémoire du 26 novembre 2015, A.\_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal cantonal contre ces décisions, en concluant – sous suite de frais et dépens – à titre de mesures provisionnelles, à l'octroi de l'effet suspensif au recours et, sur le fond, à l'annulation de la décision attaquée. Sur le plan formel, la recourante relève plusieurs informalités relatives aux pouvoirs de représentation octroyés par le propriétaire des articles iii et ccc RF destinés à accueillir les constructions litigieuses. Elle fait en outre valoir que les modifications apportées au projet – en particulier l'extension de la construction sur un nouvel article du RF, les accès et le nombre d'appartements – auraient dû faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire et non d'une mise à l'enquête complémentaire. Elle soutient que le permis délivré est totalement incohérent, car il reprend en partie des éléments de la première mise à l'enquête et d'autres de la mise à l'enquête complémentaire. Selon elle, il est au final peu clair de savoir ce qui a été admis de la mise à l'enquête initiale ou complémentaire. Sur le plan matériel, la recourante souligne que la construction projetée ne s'harmonise pas avec le bâti existant du périmètre de protection, notamment en raison de la présence de balcons et de panneaux solaires en toiture. Elle conteste la prise en compte du terrain naturel par rapport au terrain naturel environnant ainsi que la hauteur non réglementaire du bâtiment. Elle critique certains éléments concernant les plantations, en particulier la demande de dérogation de la requérante par rapport à la distance à la haie sur l'article ccc RF sur laquelle le préfet ne se serait pas prononcé, les mesures de compensation et la distance à la haie se trouvant sur l'article iii RF. Elle invoque également plusieurs violations des distances par rapport aux limites (immeuble, balcons et couvert à voitures) ainsi que par rapport au chemin d'accès d'urgence en voiture et en vélo, aux places de stationnement pour les vélos et au chemin d'accès piétonnier à l'immeuble. Enfin, elle soutient que seul un report d'indice de 300 m<sup>2</sup> a été effectué alors que le SeCA avait indiqué que la construction nécessitait un report d'indice de 413.35 m<sup>2</sup>.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 17 E. Dans son courrier du 24 décembre 2015, le préfet déclare renoncer à déposer des observations. Dans sa détermination du 8 janvier 2016, le SeCA indique que le terrain naturel avait effectivement mal été déterminé sur les plans produits dans le cadre de la première mise à l'enquête, puisqu'il n'avait pas été tenu compte des remblais effectués. Il souligne cependant que celui-ci a ensuite été redéfini dans ce sens. Concernant la hauteur, il relève qu'elle est conforme à la réglementation communale. Il explique qu'il s'agit d'un toit en croupe, de sorte que la hauteur se détermine du faite de la croupe, calculée à l'aplomb du terrain naturel. Le 1er mars 2016, la commune indique qu'elle renonce à se déterminer sur le recours. Invitée à se prononcer sur le recours, B.\_\_\_\_\_ SA (ci-après: intimée) n'a pas répondu. F. Pour le reste, 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. 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. 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 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 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). 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. c) Selon l'art. 91 al. 1 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan. L'alinéa 2 de la même disposition précise que, toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables. En l'espèce, les constructions projetées se situent dans la zone de village du PAL de la Commune de D.\_\_\_\_\_. La révision du PAL n'a pas apporté de modification de zone à ce secteur et aucune opposition n'a été déposée contre ce dernier suite à la publication dans la FO de la révision du PAL. Certes, il ne ressort pas du dossier que la commune ait donné son accord formel au préfet pour octroyer l'effet anticipé au PAL. Cela étant, elle a préavisé favorablement le projet. Pour sa part, dans ses différents préavis (négatifs ou favorable), le SeCA a indiqué que la zone dans laquelle le projet devait s'implanter avait fait l'objet d'une analyse et qu'il pouvait donner son

Tribunal cantonal TC Page 5 de 17 accord à un effet anticipé des plans selon l'art. 91 al. 2 LATeC. Au demeurant, tous les autres services de l'Etat consultés ont rendu des préavis favorables, avec ou sous conditions. Au regard de ce qui précède, c'est à juste titre que le préfet a accordé l'effet anticipé au PAL, ce qui n'est du reste pas contesté. Partant, il sera fait application du PAL et du RCU en révision. 2. Dans un premier grief formel, la recourante soulève des informalités relatives à la procuration établie par E.\_\_\_\_\_ – propriétaire des articles iii et ccc RF – par laquelle il autorise B.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_ Sàrl à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la mise à l'enquête de la construction d'un immeuble d'habitation sur l'article ccc RF. Elle relève que cette procuration semble ne pas être signée par E.\_\_\_\_\_; que la première mise à l'enquête a été effectuée par une personne non autorisée, soit F.\_\_\_\_\_ Sàrl; et que la mise à l'enquête complémentaire porte également sur l'article iii RF, pour lequel l'intimée n'avait pas les pouvoirs d'engager une telle procédure. Il ressort du dossier que la procuration générale donnée le 29 juillet 2013 à B.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_ Sàrl est signée par E.\_\_\_\_\_. Concernant la – première – demande de permis pour la construction d'un immeuble de neuf appartements et d'un garage enterré, elle a été déposée le

## **E. 26**

août 2013 par B.\_\_\_\_\_ SA, qui l'a signée en tant que requérante et en tant que représentante du propriétaire du fonds sur la base de la procuration précitée. Force est de constater que, par sa procuration, le propriétaire de l'article ccc RF a manifestement donné son assentiment à ce projet de construction et que l'intimée était expressément autorisée à déposer la demande de permis de construire précitée. Cela étant, comme l'a relevé la recourante, la publication dans la FO mentionne F.\_\_\_\_\_ Sàrl comme requérante et non B.\_\_\_\_\_ SA E.\_\_\_\_\_. Il est certes important que le libellé de l'avis d'enquête dans la FO soit clair et complet par rapport aux renseignements donnés, afin que les tiers concernés puissent prendre connaissance du projet et, cas échéant, s'y opposer. En l'occurrence, la publication en question est exacte s'agissant de la désignation du projet, de l'article du RF concerné, de la rue et des coordonnées géographiques. L'erreur porte uniquement sur la désignation de la requérante. Dans ces circonstances, on doit constater que l'erreur ne constitue pas en soi une indication essentielle en ce sens qu'elle n'était pas susceptible de tromper les tiers sur le projet mis à l'enquête. Enfin, s'agissant de la mise à l'enquête complémentaire, elle repose sur deux nouvelles fiches de requête de permis de construire

qui ont été déposées le 23 juillet 2014 par l'intimée: la première intitulée "Construction d'un immeuble de 10 appartements. Complément dossier d'enquête n° hhh en cours" concerne l'article ccc RF, la seconde "Construction d'un couvert à voitures et de places de parc en rapport avec le dossier d'enquête n° hhh en cours" l'article iii RF. Le propriétaire du fonds ayant signé cette dernière fiche et les plans y relatifs, il est sans importance que la procuration ne porte que sur l'article ccc RF. Les griefs relatifs aux pouvoirs de représentation doivent être rejetés. 3. La recourante fait ensuite valoir que le préfet aurait dû ordonner une nouvelle mise à l'enquête et non une mise à l'enquête complémentaire – qui serait du reste tardive – motifs pris que la construction a été étendue sur l'article iii RF pour les accès et les places de stationnement, que les accès ont été modifiés, que le nombre d'appartements a été augmenté et que de nombreuses modifications ont dû être apportées suite aux préavis négatifs de plusieurs services de l'Etat (en particulier concernant les aspects suivants: accès, demande de dérogation quant à la distance à la route, demande de dérogation quant à la distance aux limites, demande de dérogation quant aux mesures de protection des boisements, entrée principale du bâtiment

Tribunal cantonal TC Page 6 de 17 inaccessible aux handicapées, places de parc pas adaptées, surface minimale des salles de bain pas aux normes, installation d'un ascenseur avec des dimensions minimales et hauteur à la corniche non réglementaire). a) Aux termes de l'art. 97 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), 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). Toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique, par insertion dans la FO, durant quatorze jours; pendant le délai d'enquête, toute personne intéressée peut faire opposition par le dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal (art. 140 al. 1, 1ère phrase, et al. 3, 1ère phrase, LATEC). b) 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, vol. I, 3ème éd. 2007, n° 12 ss 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 (arrêt TF 1C\_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2; arrêt TC JU CST 1/2012 du 27 avril 2012 consid. 3). 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, n° 12a ss ad art. 32 et jurisprudence citée). c) En l'occurrence, suite aux préavis défavorables de plusieurs services de l'Etat, l'intimée a modifié son projet et,

respectivement, ses plans (cf. nouvelles demandes de permis de construire et plans des 23 et 30 juillet 2014). Les principales modifications sont les suivantes: accès par le chemin de J. \_\_\_\_\_ (alors qu'il était initialement prévu par le chemin de K. \_\_\_\_\_); augmentation du nombre d'appartements de neuf à dix; suppression du garage enterré et construction d'un couvert à voitures (huit places) et de cinq places de parc sur les articles iii et ccc RF; et taille des velux et des lucarnes. Il résulte de ce qui précède que les modifications apportées n'altèrent pas le projet mis à l'enquête publique de manière significative. En effet, l'implantation du bâtiment ainsi que sa forme, son apparence et son développement architectural sont restées les mêmes. Les modifications précitées conservent au projet ses grandes lignes et gardent ses éléments fondamentaux. Dans ces circonstances, il ne se justifiait pas de procéder à une nouvelle mise à l'enquête complète. Quoiqu'il en soit, il a été procédé à une mise à l'enquête complémentaire et tous les services de

Tribunal cantonal TC Page 7 de 17 l'Etat qui avaient préavisé le projet initial ont à nouveau été consultés, à l'exception du SBC qui avait renoncé à se prononcer. En outre, les droits des tiers – en particulier des voisins – n'ont en aucune manière été lésés, puisque ceux-ci ont eu la possibilité de formuler une opposition contre les aspects modifiés du projet qui ont été mis à l'enquête publique. Au demeurant, la recourante ne peut tirer aucun avantage du fait que l'intimée n'a pas respecté le délai d'ordre que lui avait imparti le préfet afin de déposer les plans modifiés du projet. d) Dans ce contexte, la recourante considère que le permis délivré pour neuf appartements (avec panneaux solaires en toiture) ainsi qu'un couvert pour huit véhicules et la création de cinq places de parc est totalement incohérent et crée une insécurité juridique, dès lors qu'il reprend des éléments de la première mise à l'enquête (neuf appartements), d'autres de la mise à l'enquête complémentaires (couvert à voitures et places de parc) et d'autres encore qui n'ont jamais été mentionnés dans les deux mises à l'enquête (panneaux solaires). Il ressort du dossier que, suite au préavis défavorable du SeCA du 22 juin 2015, la pente des toitures a dû être modifiée afin de respecter le RCU. Certains plans ont partant été modifiés dans ce sens, dont celui relatif au deuxième étage et à la toiture (plan du 10 août 2015) duquel il appert que, dans ce cadre, le nombre d'appartements a été ramené à neuf, comme initialement prévu. Le couvert à voiture et les places de stationnement ont fait l'objet de la mise à l'enquête complémentaire. S'agissant des panneaux solaires, on constate que, s'ils ne sont certes pas indiqués dans l'intitulé des publications de mises à l'enquête, ils figurent cependant sur les plans du projet initialement mis à l'enquête publique, sur ceux mis à l'enquête complémentaire ainsi que sur ceux modifiés ensuite. Ainsi donc, le permis de construire délivré par le préfet sous réserve du respect des conditions des préavis cantonaux et communaux se fonde sur les derniers plans modifiés (datés respectivement des 22, 23 et 30 juillet 2014 et 10 août 2015) figurant au dossier; partant, il est dépourvu de toute ambiguïté. Cependant, le Tribunal de céans constate que le préfet a omis d'apposer son sceau d'approbation sur les plans qui se réfèrent au permis qu'il a accordé; il lui appartiendra donc de remédier à cet oubli. 4. Sur le plan matériel, la recourante se plaint tout d'abord de la fixation du terrain de référence et de la hauteur trop importante de la construction. a) S'agissant de la fixation du terrain naturel, la recourante soutient que la prise en compte du terrain naturel environnant n'est pas satisfaisante. Elle estime que, d'une part, celle-ci est injustement favorable à l'intimée qui a procédé sans autorisation à des remblais lors de la destruction sans droit du bâtiment situé sur l'article iii RF et que, d'autre part, elle fait fi des inclinaisons des terrains environnants. aa) Selon le ch. 1.1 de l'annexe 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. 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. D'après l'annexe A à l'AIHC (message type, commentaires des définitions de l'annexe), dans certaines circonstances, il peut s'avérer difficile de déterminer le terrain de référence. Lorsque la situation n'est pas claire, il est parfois nécessaire de procéder par constatation officielle. Généralement, l'autorité compétente procède alors à une détermination du terrain naturel sur la base du terrain environnant.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 17 bb) En l'occurrence, le préfet a retenu – en se référant au préavis du SeCA du 8 octobre 2015 – que le projet prenait en considération le terrain naturel antérieur aux travaux de remblais. La recourante se contente d'alléguer que la prise en considération du terrain naturel environnant comme terrain de référence n'est pas satisfaisante. Elle n'indique cependant pas quel devrait être ce terrain de référence ou comment il aurait dû, selon elle, être déterminé. Or, on constate que le SeCA a, dans un premier temps, préavisé négativement le projet mis à l'enquête, notamment au motif que le terrain de référence à prendre en considération était – selon le ch. 1.1 de l'annexe à l'AIHC – le terrain naturel antérieur aux travaux ayant engendré des mouvements de terrain. Le dossier et, plus particulièrement, de nouveaux plans ont été mis à l'enquête complémentaire. Dans ses préavis des 22 juin 2015 et 8 octobre 2015, le SeCA a constaté que le projet avait été modifié, en ce sens qu'il prenait désormais en compte le terrain naturel antérieur aux travaux de remblais (sur les plans, il s'agit du TN). Dans le cadre de ses observations sur le recours, ce service a confirmé sa position et souligné que, suite à son préavis défavorable du 8 avril 2014, le terrain naturel avait été redéfini. Il sied ici de rappeler que les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels 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 TF 1C\_405/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.6; arrêt TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; arrêt TC FR 1A 03 61 du 12 septembre 2007). En l'espèce, il n'existe aucun motif justifiant de s'écarter de l'avis circonstancié de l'autorité spécialisée. Il appert de ce qui précède que la fixation du terrain naturel a précisément pris en compte les mouvements de terrain effectués lors des travaux antérieurs. Dans ces circonstances, on ne voit du reste pas en quoi celle-ci serait injustement favorable au constructeur comme l'affirme la recourante. Ce grief doit partant être rejeté. b) La recourante estime en outre que la hauteur du bâtiment projeté est trop importante. Elle relève que les plans indiquent une hauteur de 10.60 m, alors que le RCU fixe la hauteur maximale à 10 m. Elle ajoute que la hauteur de la construction serait encore plus importante que celle indiquée, puisque celle-ci se fonderait sur le terrain actuel et non sur le terrain naturel. aa) Selon l'art. 19 ch. 7 du RCU en révision – correspondant à l'art. 14 let. g de l'ancien RCU – la hauteur maximale totale admissible est de 10 mètres. Le ch. 5.1 de l'annexe à 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. bb) Le SeCA a indiqué que la hauteur du bâtiment était conforme à la réglementation communale. Il a expliqué que, comme on était en présence d'un toit en croupe, la hauteur se déterminait du

faîte de la croupe, calculée à l'aplomb du terrain naturel. Il a produit un schéma manuscrit établi par l'architecte en charge du dossier.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 17 Sur ce point également, il n'existe aucun indice concret et sérieux susceptible de diminuer la valeur probante des constatations de l'autorité spécialisée. Les critiques de la recourante concernant la hauteur prétendument illégale de la construction projetée découlent d'une mauvaise application des normes en vigueur. En particulier, il convient de prendre en compte le faîte à la structure, calculée à l'aplomb du terrain naturel. En réalité, la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas 10 m. Elle est donc conforme au RCU. c) La recourante souligne ensuite que le projet semble ne pas être conforme en ce qui concerne la "hauteur à la corniche". Elle se réfère à l'analyse formelle du SeCA du 25 novembre 2014 (recte: 2013) qu'elle a produite (cf. pièce n° 12), duquel il ressortirait une hauteur à la corniche de 7.10 m. Elle ajoute que cette hauteur n'a pas été modifiée dans les documents de mise à l'enquête complémentaire. aa) Selon l'art. 19 ch. 7 du RCU en révision – correspondant à l'art. 14 let. g de l'ancien RCU – la hauteur de façade à la gouttière est de 7 m maximum. Le ch. 5.2 de l'annexe à l'AIHC définit la hauteur de façade comme la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant. bb) On relève d'emblée qu'il ne ressort pas de la pièce n°12 du bordereau de la recourante que le SeCA aurait constaté une hauteur de façade à la gouttière non conforme. Le SeCA confirme au contraire dans ses observations sur le recours que la hauteur de façade à la gouttière a été mesurée conformément à l'AIHC et qu'elle était conforme au RCU, ce qui peut du reste être aisément constaté sur les plans de "Façade Nord et Façade Sud" et "Façade Est et Façade Ouest". 5. La recourante soulève également un certain nombre de griefs en lien avec les plantations. Elle relève que le préfet ne s'est pas prononcé sur la demande de dérogation à la distance à la haie déposée par l'intimée pour l'article ccc RF, commettant ainsi un déni de justice. Elle soutient cependant qu'une telle dérogation ne pouvait de toute façon pas être octroyée, dès lors que la haie est protégée au sens du PAL et que la construction est projetée à moins de cinq mètres de celle-ci, ce qui impliquerait très certainement sa destruction partielle ou complète. La recourante prétend en outre que, si le SNP a relevé que des mesures de compensation pouvaient être requises si une suppression de la haie était inévitable, c'était uniquement en lien avec l'accès à la parcelle; or, celui-ci a été déplacé sur l'article iii RF. Elle est d'avis que l'intimée aurait donc dû formellement demander des mesures de compensation, ce qu'elle n'a pas fait puisqu'elle a déposé une demande de dérogation à la distance à la haie. Pour le reste, la recourante estime que les préavis du SNP du 25 mars 2014 et du 4 décembre 2014 sont contradictoires. Enfin, elle souligne que la haie se trouvant sur l'article iii RF devra également être détruite en cas de réalisation du projet litigieux et qu'aucune mesure de compensation n'a été prévue pour ces arbres. Selon elle, les sept buissons figurant sur les plans peuvent tout au plus correspondre aux arbres qu'il est nécessaire d'intégrer au sens du RCU. a) Dans son préavis défavorable du 25 mars 2014 – rendu dans le cadre de la première mise à l'enquête – le SNP a constaté que la haie se trouvant en bordure de la parcelle ccc RF était protégée dans le PAL. Il a donc requis que le projet soit revu afin que le stationnement soit réalisé de façon à préserver cette haie. Il a précisé ce qui suit: "Si pour accéder à la parcelle, la suppression d'une partie de la haie est inévitable, alors une plantation de compensation composée uniquement d'essences indigènes devra être intégrée au projet. Pour ce faire, le plan de situation devra représenter tous

Tribunal cantonal TC Page 10 de 17 les éléments paysagers existants et préciser ceux qui seront maintenus, supprimés ainsi que les éléments qui devront être plantés". Dans son préavis du 4 décembre 2014, le SNP s'est prononcé comme suit: "Le projet initial prévoyait la réalisation de places de parc et la suppression d'une haie protégée. Suite à notre préavis défavorable du 25 mars 2014, le projet a été modifié afin de préserver au mieux cet élément paysager. Un passage piéton sera toutefois réalisé à travers la haie. Cette atteinte devra être compensée par la plantation de quelques buissons indigènes sur l'art. ccc. Ainsi, nous ne considérons pas les buissons figurant sur les plans comme des éléments «indicatifs» mais bel et bien comme une mesure de compensation faisant partie intégrante du dossier de construction. (...)". Pour sa part, le SeCA a retenu que l'arborisation était mentionnée sur le plan de masse et qu'elle avait été validée par le SNP. Il a également souligné que le service spécialisé considérait les buissons figurant sur les plans comme une mesure de compensation à la suppression d'une partie de la haie située le long du chemin de K.\_\_\_\_\_. Quant au préfet, il s'est rallié à la position du SNP. b) En l'occurrence, le préfet n'a certes pas formellement tranché la demande de dérogation déposée par l'intimée le 23 juillet 2014 relatives aux mesures de protection des boisements hors- forêt en lien avec un permis de construire pour une construction à distance illégale de la haie sise sur la parcelle ccc RF et longeant le chemin de K.\_\_\_\_\_ (4.8 m au lieu de 15 m). Toutefois, contrairement à ce que prétend la recourante, il ne peut pas lui être reproché d'avoir commis un déni de justice. En effet, il ressort des décisions attaquées qu'il s'est prononcé sur la question de la distance par rapport à la haie. Dans sa décision sur opposition, le préfet s'est référé au préavis favorable du SNP du 4 décembre 2014 pour rejeter les oppositions portant sur la suppression d'une partie de la haie. Or, ce préavis favorable est conditionné par la mise en place d'une mesure de compensation, à savoir la plantation de quelques buissons indigènes aux endroits indiqués dans les plans approuvés. Le permis de construire reprend formellement cette condition à son ch. 1, lequel signifie à l'intimée son obligation d'observer de manière stricte les plans et les conditions des préavis communaux et cantonaux. Dans ces conditions, le préfet a implicitement du moins admis la demande de dérogation en question. Au demeurant, on relève que, dans son préavis négatif du 25 mars 2014, le SNP a uniquement requis que le projet soit revu afin que le stationnement soit réalisé de façon à préserver cette haie et, cas échéant, que des mesures de compensation soient prises. Il n'a en revanche pas indiqué que l'implantation du bâtiment – dont seule une petite partie au nord-ouest se trouve à moins de cinq mètres – conduirait à la destruction de la haie; or, cette implantation est demeurée identique dans le dossier d'enquête complémentaire. A cet égard, on souligne encore que l'art. 18 ch. 3 du RCU en révision fixe, dans la zone à bâtir, la distance minimale d'une construction à, respectivement, 3 m et 5 m selon qu'il s'agisse d'une haie basse ou d'une haie haute, alors qu'elle était de 15 m dans l'ancien RCU (cf. art. 11 let. b). S'agissant du grief selon lequel l'intimée aurait dû demander formellement des mesures de compensation, il convient de relever que, dans son préavis défavorable du 25 mars 2014, le SNP a seulement requis qu'une plantation de compensation composée d'essences indigènes uniquement devrait être intégrée au projet, si pour accéder à la parcelle la suppression d'une partie de la haie était inévitable. En l'occurrence, l'intimée a agi conformément aux exigences du SNP en indiquant l'emplacement des buissons sur le plan de masse. En outre, il ressort dudit plan que c'est bien

Tribunal cantonal TC Page 11 de 17 l'accès, à savoir un chemin piétonnier, qui porte atteinte à une partie de la haie au nord-ouest de la parcelle. Pour le reste, la recourante part de l'idée erronée que le bâtiment projeté entraînera la destruction entière de la haie. Seule

une petite partie de la haie sera traversée par un chemin piétonnier, le reste demeurant intacte. Comme l'a relevé la recourante, il est vrai que certains buissons indiqués sur le plan de masse se trouvent à l'endroit même où sont prévues des places de stationnement pour vélo sur le plan de situation. Cela étant, on rappelle que les buissons indiqués sur le plan de masse constituent une mesure de compensation faisant partie intégrante du permis de construire. Quant au stationnement des vélos, il doit être conforme à l'art. 31 ch. 1 du RCU en révision, soit au minimum 0.5 case de stationnement par pièce. Or, il ressort du plan du sous-sol qu'un local à vélo de 17.07 m<sup>2</sup> est prévu. Enfin, s'agissant de la haie située sur l'article iii RF, on constate que le SNP n'a pas exigé de mesures de compensation et qu'aucun élément au dossier ne permet de s'écarter de cette appréciation. Il résulte de ce qui précède que des mesures de compensation ont été prévues et que, sur cet aspect également, il n'existe aucun indice concret et sérieux propre à mettre en doute la valeur probante du préavis du service spécialisé. Les griefs en lien avec les plantation doivent donc être rejetés.

6. La recourante fait également valoir plusieurs griefs en lien avec le respect des distances.

a) Tout d'abord, la recourante relève que le chemin d'accès d'urgence en voitures et en vélos, les places de stationnement pour vélos et le chemin d'accès piétonnier à l'immeuble se situent en dehors des limites de construction, à une distance de moins de 6 m (art. 14 de l'ancien RCU), respectivement 4 m (art. 19 du RCU en révision) de sa parcelle. Selon elle, les distances réglementaires ne seraient ainsi pas respectées. Le SeCA indique que, pour ce type d'aménagement, ce sont les distances prescrites par la loi fribourgeoise du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1) qui s'appliquent. L'art. 116 de la loi sur les routes a la teneur suivante: "1 La distance entre limites de construction est fixée comme suit dans les zones de l'ordre non contigu: – 14 m pour les routes à 1 voie – 16 m pour les routes à 2 voies de 2,50 m et 2,75 m – 20 m pour les routes à 2 voies de 2,50 m, 2,75 m et 3 m – 24 m pour les routes à 2 voies de 3 m et 3,50 m – 30 m pour les routes à 3 et 4 voies de 3 m et à 2 voies de 3,50 m – 40 m pour routes à 3 et 4 voies de 3,50 m et à 2 voies de 7 m. 2 Selon les conditions locales, les limites de construction pour une route à 2 voies de 2,50 m et 2,75 m peuvent être de 16 mètres ou de 20 mètres. Elles peuvent de même être de 20 mètres ou de 24 mètres pour une route à 2 voies de 3 mètres et de 24 mètres ou de 30 mètres pour une route à 2 voies de 3,50 m." L'art. 132 al. 1 LATeC dispose que, dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres. L'art. 19 ch. 6 du RCU en révision reprend cette règle. Ces articles ne trouvent application que s'il s'agit d'un bâtiment. Aucune autre disposition légale ou réglementaire n'impose le respect d'une distance minimale pour des chemins d'accès ou place de stationnement pour vélo par rapport à la limite d'un fonds voisin. Dans ces circonstances, le chemin d'accès

Tribunal cantonal TC Page 12 de 17 d'urgence en voitures et en vélos, les places de stationnement pour vélos et le chemin d'accès piétonnier n'ont pas à respecter la distance minimale à la limite du fonds voisins. Au demeurant, s'agissant des places de stationnement pour vélo – pour autant qu'elles puissent effectivement être réalisées (cf. consid. 5 ci-dessus) – elles se trouvent largement en dehors des limites de construction prévues par la loi sur les routes (cf. art. 116 al. 1 de la loi sur les routes). b) La recourante soutient également que le bâtiment d'habitation ne respecte pas la distance aux limites par rapport à la parcelle III RF (7.32 m) et par rapport à la parcelle ggg RF (6.10 m). Selon elle, la distance réglementaire devrait être de 7.47 m au minimum, puisque le bâtiment a une longueur supérieure à 18 m et que, partant, il conviendrait de fixer la distance aux limites en divisant la longueur du bâtiment par trois en application de l'art. 14 let. f de l'ancien RCU.

aa) En l'occurrence, la parcelle III RF est une route, propriété de la commune. Il s'agit du chemin de K. \_\_\_\_\_. Ce sont donc les distances prescrites par la loi sur les routes qui s'appliquent. On relève d'emblée que le SMO a préavisé favorablement le projet. En outre, d'après le plan de situation pour enquête, le chemin de K. \_\_\_\_\_ – qui est un chemin public de dévestiture – est d'une largeur d'environ 5 m. Dans ces conditions, la distance de 9.80 m séparant le bâtiment projeté de l'axe de la route est suffisante, conformément à l'art. 116 al. 1 de la loi sur les routes. bb) Pour ce qui concerne la distance du bâtiment projeté par rapport à la parcelle ggg RF – propriété de la recourante – elle est de 6.10 m. En l'occurrence, la recourante se réfère à l'art. 14 de l'ancien RCU, alors que seul est applicable l'art. 19 du RCU en révision. Ainsi, ce n'est pas la longueur du bâtiment qui détermine la distance minimale à la limite du fonds voisins, mais bien sa hauteur. Dans la mesure où la hauteur totale du bâtiment ne dépasse pas 10 m, la distance de 6.10 m entre la construction projetée et la parcelle ggg RF est conforme à l'art. 132 LATeC et à l'art. 19 ch. 6 du RCU en révision. La recourante relève en outre que des balcons se situent aussi sur la façade ouest donnant sur sa parcelle et que la distance à la limite ne serait pas respectée. Sur ce point, le SeCA souligne que ces balcons sont également projetés à une distance conforme, dès lors qu'ils se trouvent alignés à la façade. Un examen du plan relatif à la façade ouest permet de vérifier cette affirmation. c) La recourante prétend enfin que le couvert pour huit véhicules se situe à 4 m de l'article mmm RF, de sorte qu'il ne respecte pas la distance aux limites réglementaire qui devrait être de 7.92 m correspondant à la longueur du bâtiment divisé par trois en application de l'art. 14 let. f de l'ancien RCU. Pour sa part, le SeCA a indiqué dans son préavis du 8 octobre 2015 que la distance à la limite du couvert à voitures était respectée. Là encore, la disposition applicable est l'art. 19 ch. 6 du RCU en révision et non l'art. 14 let. f de l'ancien RCU auquel se réfère la recourante. Ainsi, dans la mesure où la hauteur est en l'espèce inférieure à 8 m, c'est la distance minimale de 4 m qui s'applique. Dans ces conditions, la distance à la limite du couvert pour huit véhicules est respectée. 7. La recourante soutient également que le report d'indice de l'article iii à l'article ccc RF prévu par convention – qu'il soit de 300 m<sup>2</sup> ou de 410 m<sup>2</sup> – n'est pas suffisant, dès lors que, dans son préavis du 14 mai 2013, le SeCA avait indiqué que la construction nécessitait un report d'indice de 413.35 m<sup>2</sup>.

Tribunal cantonal TC Page 13 de 17 Dans ses observations sur le recours, le SeCA explique que le PAL mis à l'enquête après la première mise à l'enquête publique du projet prévoit un indice plus grand pour la zone concernée que pour le PAL en vigueur, de sorte qu'un report d'indice n'est plus nécessaire. En l'occurrence, la convention de report d'indice – dans laquelle une surface de 410 m<sup>2</sup>, prélevée sur l'article iii RF, est reportée sur l'article ccc RF – a été inscrite au RF. En outre, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) applicable dans la zone de village est plus élevé dans le PAL en révision que dans le PAL en vigueur. En effet, l'ancien RCU prévoyait que, pour les constructions autres que les transformations et les rénovations de bâtiments, l'indice d'utilisation était de 0.5 au maximum, lequel a été remplacé par un indice de 0.67 lors de l'entrée en vigueur de la LATeC (cf. art. 14 let. d de l'ancien RCU en lien avec l'annexe à la LATeC), alors que le RCU en révision fixe l'IBUS à 0.9 (art. 19 ch. 4). Au vu de ce qui précède, le grief relatif au report d'indice insuffisant est rejeté. 8. Enfin, la recourante fait valoir que le projet n'est pas conforme au PAL et, plus précisément, à la zone de protection en vigueur et qu'il viole l'art. 14 de l'ancien RCU, dès lors qu'il ne s'intègre pas au milieu bâti existant. Elle souligne que la zone "étant essentiellement consacrée à des immeubles anciens, avec des matériaux anciens", la construction projetée dénaturerait l'esprit de cette zone. Elle indique également que celle-là

prévoit des balcons et des panneaux solaires sur le toit, éléments étrangers à la zone concernée. Elle relève que le couvert à voitures projeté se trouve à une extrême proximité d'un couvert existant, laissant à penser qu'il s'agit d'un grand parking ne correspondant plus à l'esprit de la zone. Elle signale en outre que ce couvert se situe dans un périmètre spécifique de protection du site construit au sens du PAL mis à l'enquête en janvier 2014, même si le SBC indique qu'un tel périmètre ne se justifie plus. Enfin, selon elle, si le secteur est altéré dans son aspect historique comme le relève le SBC, c'est en grande partie en raison du comportement passé du propriétaire des terrains concernés. a) L'art. 3 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prévoit que les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. La portée de cette disposition dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site sensible, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier qu'en présence d'un paysage de moindre intérêt (WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 27 ad art. 3 LAT, p. 85). Une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (DFJP/OFAT, Etude relative à la LAT, Berne 1981, n. 28 ad art. 3 LAT). Pour qu'un projet puisse être interdit sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soigneuse des divers intérêts en présence (cf. arrêts TF 1C\_82/2008 du

## **E. 28**

mai 2008 consid. 6.3, non publié in ATF 134 II 117; 1A.92/1998 du 30 décembre 1998 consid. 5, publié in RDAF 1999 I p. 410). Une clause générale d'esthétique dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire peut renforcer la mise en œuvre de ce principe (TSCHANNEN, Commentaire de la LAT, n. 50 ad art. 3 LAT).

Tribunal cantonal TC Page 14 de 17 Aux termes de la clause d'esthétique contenue à l'art. 125 LATeC, les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (arrêt TF 1C\_520/2012 du 13 juillet 2013 consid. 2.3; ATF 101 Ia 213 consid. 6c; 115 Ia 114 consid. 3d). On ajoute que, dans ce domaine, les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.3 et les références; arrêt TF 1P.678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBl 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à

compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3b). b) En l'espèce, les articles iii et ccc RF se situent dans la zone de village de la Commune de D. \_\_\_\_\_ tant dans le PAL en révision que dans l'ancien PAL. La zone de village est réglementée à l'art. 19 RCU en révision. Le ch. 8 de cette disposition prévoit notamment des prescriptions pour les nouvelles constructions, dont la teneur est la suivante: " > Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins, respectivement de l'îlot ou du quartier. > Les aménagements extérieurs seront traités de manière à s'harmoniser avec ceux existants. > L'ordre non contigu est obligatoire." Il ressort du Portail cartographique du canton de Fribourg que la Commune de D. \_\_\_\_\_ est recensée comme site d'importance régionale à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Le secteur dans lequel se situent les parcelles articles iii et ccc RF appartient à la catégorie 2 des périmètres environnants; une partie de la parcelle ccc (sud-ouest) et de la parcelle iii RF (nord-ouest) se trouve dans la catégorie 3 des périmètres construits à protéger. En l'occurrence, le SBC a renoncé à préavisier le projet. Il a indiqué que la future construction était située dans un secteur déjà fortement altéré dans son aspect historique. Il a ajouté qu'il avait considéré qu'un périmètre de protection ne se justifiait plus dans le cadre de la révision du PAL. Pour sa part, le SeCA a estimé que, vu le caractère hétéroclite des constructions existantes dans le secteur, l'art. 14 let. a de l'ancien RCU – concernant le respect de l'esprit des volumes existants – est devenu difficilement applicable. Il a néanmoins relevé que, de par sa volumétrie, sa forme et ses matériaux, le projet respecte les caractéristiques architecturales des bâtiments environnants. Il a en outre souligné que ce n'est pas parce que le projet se situe dans un secteur particulier que les balcons, par exemple, doivent être prohibés.

Tribunal cantonal TC Page 15 de 17 Quant au préfet, il s'est rallié à la position du SeCA et a considéré que le projet respectait les prescriptions de l'art. 14 de l'ancien RCU et qu'il était en harmonie avec l'environnement construit au sens de l'art. 125 LATeC. c) En l'espèce, le projet prévoit la construction d'un immeuble d'habitation de deux étages et d'un couvert pour huit véhicules, ainsi que la création de cinq places de parc extérieures. Comme relevé ci-dessus, les articles ccc et iii RF se trouvent dans un site d'importance régionale inscrit à l'ISOS et dans deux périmètres environnants. Selon le PAL en révision, l'art. iii RF figure dans un périmètre de protection du site construit, bien que le SBC ait indiqué qu'un tel périmètre ne se justifiait plus. Les parcelles précitées méritent donc une protection accrue. Cela ne signifie toutefois pas qu'aucune construction ou transformation ne peut y être implantée, respectivement, effectuée. Le Tribunal rappelle également d'emblée que, d'après la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que de façon générale – par exemple pour tout un quartier ou tout un secteur de constructions – la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Or, l'art. 19 du RCU en révision réserve la zone concernée aux habitations, aux activités de service et d'artisanat ainsi qu'aux exploitations agricoles. Il contient également des règles relatives à la densité (ch. 4: indice d'utilisation; ch. 5: taux d'occupation; ch. 7: hauteur) – lesquelles sont en l'espèce respectées – ainsi que des prescriptions spéciales à ch. 8, se rapportant notamment aux nouvelles constructions, aux toitures et aux lucarnes. Au demeurant, l'art. 11 du RCU en révision en lien avec l'annexe 3 prévoit en outre des prescriptions particulières concernant le périmètre de protection du site construit; son ch. 3 a trait aux nouvelles constructions, lesquelles doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume,

les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes. Les prescriptions relatives aux nouvelles constructions ont manifestement pour objectif d'assurer l'intégration des constructions par rapport à l'environnement bâti tel qu'il existe actuellement. La formulation à l'art. 19 ch. du RCU en révision selon laquelle les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins laisse cependant une grande marge d'appréciation aux autorités. Or, la commune – qui a préavisé favorablement le projet – soutient ce dernier. Le SBC a certes renoncé à se prononcer, mais il a néanmoins indiqué que le secteur était fortement altéré dans son aspect historique. Quant au SeCA – à l'avis duquel s'est rallié le préfet – il a souligné le caractère hétéroclite des constructions dans le secteur. Il a également relevé que, de par sa volumétrie, sa forme et ses matériaux, le projet respecte les caractéristiques architecturales des bâtiments environnants. Sur cet aspect également, il n'existe aucun indice permettant de mettre en doute la valeur probante des avis des autorités spécialisées. La recourante prétend certes que la construction ne respecte pas les exigences du RCU. Cela étant, elle n'explique pas en quoi ces prescriptions ne seraient pas respectées. Elle relève que la zone concernée est consacrée à des immeubles anciens, avec des matériaux anciens, de sorte que la construction projetée dénaturerait l'esprit de cette zone. En d'autres termes, à suivre la recourante, aucune nouvelle construction ne pourrait être implantée dans cette zone, même si les conditions de l'art. 19 du RCU en révision étaient respectées, y compris en ce qui concerne le critère de l'harmonisation avec le milieu bâti. Un tel résultat reviendrait précisément à vider la réglementation sur les zones de sa substance, ce qui est expressément exclu par la jurisprudence. En outre, le SeCA a en l'espèce explicitement relevé que les matériaux utilisés respectaient les caractéristiques des bâtiments environnants, ce que la recourante ne conteste en soi pas. S'agissant de la présence de balcons, on constate que le RCU

Tribunal cantonal TC Page 16 de 17 ne les interdit pas, alors qu'une telle restriction aurait pu figurer dans les prescriptions spéciales; au contraire, celui-ci précise que les balcons encastrés dans la toiture sont englobés dans la définition des lucarnes et qu'ils sont autorisés sous réserve du respect de certaines prescriptions (cf. art. 19 ch. 8 du RCU en révision, ad lucarnes). Pour le reste, la recourante n'indique pas en quoi les balcons tels qu'ils sont prévus ne s'intégreraient pas dans l'environnement bâti. En ce qui concerne les panneaux solaires, ils ne sont en soi pas non plus interdits par le RCU. L'art. 9 ch. 2 du RCU en révision régit leur installation. Il prévoit que la pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de valeurs A ou B au recensement et qu'à l'intérieur du périmètre du site construit protégé et sur les biens culturels, les installations solaires thermiques sont admises sous réserve du respect de certaines conditions. Or, en l'espèce, on ne se trouve pas en présence de l'une de ces deux hypothèses. Enfin, la recourante prétend que le couvert à voitures projeté à une extrême proximité d'un autre couvert existant laisserait à penser que l'on se trouve en présence d'un grand parking. Là encore, cette possibilité est autorisée par le RCU et elle a été validée par les autorités concernées, en particulier par la commune. Le fait que la parcelle iii RF soit située dans un périmètre environnant et un périmètre de protection du site construit ne change rien à cette appréciation. Il résulte de ce qui précède que l'implantation des constructions n'apparaît pas comme déraisonnable par rapport à leur environnement et il ne saurait être question d'interdire ce projet conforme au RCU en invoquant la clause d'esthétique. 9. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté et les décisions rendues par le Préfet du district de la Veveyse le 28 octobre 2015 confirmées.

L'affaire étant jugée au fond, les demandes de mesures superprovisionnelles (602 2015 125) et d'octroi de l'effet suspensif (602 2015 124) deviennent sans objet. 10. Les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Pour le même motif, il n'est pas alloué l'indemnité de partie à la recourante.

Tribunal cantonal TC Page 17 de 17 la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés avec 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

### **E. 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 23 mars 2016/JFR/vth Président Greffière-rapporteure

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