

# FR\_GERICHTE 602 2020 23 vom 18. Juni 2021

FR Kantonsgericht, 2021-06-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2020\\_23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_23)

FR: FR\_GERICHTE 602 2020 23 du 18 juin 2021

IT: FR\_GERICHTE 602 2020 23 del 18 giugno 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 22

septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). Le 16 février 2018, le SeCA a répondu à A. \_\_\_\_\_ SA en précisant sa position sur la manière de calculer la hauteur de façade. Pour une toiture à pans, le point de mesure est le point le plus haut de la charpente et est identique pour la hauteur totale et pour la hauteur de façade. La seule différence est que pour la hauteur totale, la mesure est prise depuis le bord de l'avant-toit de la charpente à l'aplomb du terrain de référence et que, pour la hauteur de façade, la mesure est prise à l'aplomb du pied de façade (soit l'intersection de la façade et du terrain de référence). B. Le 27 février 2018, une demande de mise en conformité avec demande de dérogation à la hauteur de façade a été déposée auprès de la commune de E. \_\_\_\_\_ par A. \_\_\_\_\_ SA. La mise à l'enquête dans la Feuille officielle a eu lieu le 23 mars 2018. La demande de mise en conformité portait sur plusieurs éléments : surélévation des villas de 1.40 m avec demande de dérogation à la hauteur de façade, suppression du mur de soutènement de type "verdure" côté ouest, construction de murets de soutènement entre les villas et à l'arrière des places de parc, côté est, création de fenêtres sud et est (pour les pièces non habitables au sous-sol) et enfin la création d'un escalier d'accès à la porte d'entrée côté est. Le 26 avril 2018, la commune a préavisé négativement la demande de dérogation à la hauteur de façade et, le 10 juillet 2018, le Service de la mobilité (SMo) a rendu un préavis défavorable en raison de l'absence de garantie de la visibilité de l'accès à cause des nouveaux aménagements extérieurs (notamment le nouveau mur de soutènement). Les autres services spécialisés ont émis des préavis positifs, certains avec conditions.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 Le 27 juillet 2018, le SeCA a rendu un préavis négatif notamment en raison de l'absence de motivation quant à la demande de dérogation à la hauteur de façade. Le 21 septembre 2018, A. \_\_\_\_\_ SA a produit un rapport de visibilité établi par le bureau d'ingénieurs civils I. \_\_\_\_\_ SA. Par la même occasion, elle a rappelé qu'un document intitulé "Détermination et motivation concernant la demande de dérogation" avait été joint à la demande de permis du 27 février 2018. A. \_\_\_\_\_ SA a insisté sur cet élément le 31 octobre 2018. Par courrier du 6 novembre 2018, la commune de E. \_\_\_\_\_ a produit le document "Détermination et motivation concernant la demande de dérogation" qui avait été joint à la demande de permis du

### E. 27

février 2018. Le 14 novembre 2018, le SMO a émis un préavis favorable avec conditions qui a annulé et remplacé celui du 10 juillet 2018. Le 23 novembre 2018, après avoir pris connaissance du document intitulé "Détermination et motivation concernant la demande de dérogation", le SeCA s'est prononcé à nouveau. Au vu des échanges qui avaient eu lieu avec les architectes du projet en février 2018 et en raison de la pratique de l'autorité en matière de toiture à pans à ce moment-là, le SeCA a préavisé favorablement la demande, considérant que la hauteur totale était respectée. C. Par décisions séparées mais identiques du 16 janvier 2020, le Préfet de la Gruyère a refusé les permis en tant qu'ils concernent la surélévation des villas A, B et C de 1.40 m chacune, avec demande de dérogation à la hauteur de façade. Il les a accordés pour les autres points des demandes de mise en conformité. Le préfet a considéré que l'interprétation initiale du SeCA selon laquelle la hauteur de façade se confond avec la hauteur totale ne vaut que pour les cas de toiture à deux pans. Pour les toitures à quatre pans, il était évident que la hauteur de façade se distingue clairement de la hauteur totale, si bien que tout projet de construction d'une villa à quatre pans est soumis au respect de la hauteur de façade, comme en l'espèce. En l'occurrence, il a été constaté que les plans produits démontraient que certaines façades mesurées depuis le terrain naturel ne respectaient pas la hauteur de façade fixée à 6 m par le règlement communal d'urbanisme (RCU), de sorte qu'une dérogation était nécessaire. Le préfet a estimé qu'une telle dérogation ne se justifiait pas pour le projet litigieux. En effet, il a relevé que le projet initialement autorisé respectait cette hauteur et que le dépassement était dû au choix du constructeur de surélever le bâtiment. En lien avec l'égalité dans l'illégalité, le préfet a tenu compte du préavis négatif de la commune, ce qui signifiait qu'elle entendait (désormais) se conformer à sa réglementation fixant la hauteur de façade à 6 m maximum. Pour le reste, les autres modifications demandées ont été légalisées. D. Par mémoires séparés mais identiques du 20 février 2020 (602 2020 23 pour la villa A, 602 2020 25 pour la villa B et 602 2020 27 pour la villa C), A. \_\_\_\_\_ SA a contesté auprès du Tribunal cantonal les décisions du 16 janvier 2020. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à l'octroi du permis de construire, y compris pour la surélévation des trois villas, étant constaté qu'une dérogation n'est pas nécessaire. Subsidiairement, elle demande que les dérogations à la hauteur de façade soient accordées. La recourante requiert également l'octroi de l'effet suspensif (602 2020 24 pour la villa A, 602 2020 26 pour la villa B et 602 2020 28 pour la villa C) ainsi qu'une inspection des lieux.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 À l'appui de ses conclusions, la recourante fait d'abord valoir que la décision litigieuse viole l'art. 120 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1), l'art. 5.2 de l'annexe 1 AIHC et l'art. 10 ch. 6 al. 2 RCU respectivement de l'art. 9 al. 8 du règlement communal d'urbanisme en cours d'approbation [ci-après: P-RCU]). Elle relève qu'à défaut de critères spécifiques définissant la hauteur de façade, comme c'est le cas en l'espèce, celle-ci se confond avec la hauteur totale du bâtiment, de sorte que seule la hauteur totale est applicable. La recourante se base sur les échanges qu'elle avait eus avec le SeCA pour conclure qu'il n'y a pas lieu d'obtenir une dérogation à la hauteur de façade. La solution de la Préfecture ne saurait être suivie étant donné qu'il suffirait de réaliser une construction à deux pans pour avoir le droit de prévoir une façade dont la hauteur serait identique à celle du bâtiment dans sa totalité. Ce raisonnement aboutirait à une incohérence dès lors que, pour une maison à quatre pans qui ne dépasserait que de 50 cm la hauteur de façade, l'impact visuel créé par cette façade serait toujours moindre que celui créé par la façade pignon d'un bâtiment à deux pans qui pourrait s'élever jusqu'au faîte. Même s'il fallait

obtenir une dérogation à la hauteur de façade, la recourante estime que les conditions seraient remplies. En effet, une application trop stricte de la hauteur de façade irait à l'encontre du but visé car elle inciterait le constructeur à réaliser des constructions à deux pans et permettrait de réaliser des constructions présentant une hauteur de façade supérieure aux prescriptions de la réglementation communale alors que l'octroi d'une dérogation permettrait de réaliser des bâtiments avec des façades d'une hauteur plus raisonnable. En l'espèce, la dérogation est justifiée par plusieurs intérêts publics. La recourante souligne qu'elle ne tire aucun avantage de la modification de la construction comme le prix de vente fixé initialement demeure le même. Enfin, le principe de l'égalité de traitement est violée car, selon la recourante, il n'existe pas moins de 16 bâtiments, dont certains récents, dans la commune qui dépassent une hauteur de façade de 6 m. Ceci démontre que les prescriptions du RCU ne sont pas appliquées par la commune et la Préfecture ou alors que des dérogations sont systématiquement octroyées. La recourante réclame donc l'égalité de traitement dans l'illégalité dont les conditions d'application sont, à son avis, remplies. E. Par courrier du 20 avril 2020, la Préfecture de la Gruyère indique n'avoir aucune remarque particulière à former sur le recours et confirme entièrement ses décisions du 16 janvier 2020. Dans ses déterminations du 15 juin 2020, le SeCA relève qu'il existe une certaine confusion dans l'application des prescriptions définies par les RCU lorsqu'elles fixent des valeurs différentes pour la hauteur totale et pour la hauteur de façade sans autres précision sur l'application de ces deux notions à des types de toiture différents (toits à pans ou toits plats) et sans indiquer que la deuxième notion est une "hauteur de façade à la gouttière". Ainsi, il arrive que la pratique doive être ajustée en fonction des différents cas soumis au SeCA et aux préfectures. Dans le cas d'espèce, le SeCA souligne que la pratique telle qu'expliquée à la recourante en février 2018 a évolué. Désormais, pour les toits à pans, il est constaté que, lorsqu'aucune précision n'est donnée dans le RCU, la notion de "hauteur de façade" ne se confond pas forcément avec la hauteur totale dans la mesure où elle peut tout à fait être appliquée aux bâtiments à quatre pans, ce qui est le cas dans le projet litigieux. "Hauteur de façade" et "hauteur totale" ne peuvent se confondre que dans le cas de toits à 2 pans. Dans son préavis du 23 novembre 2018, le SeCA avait considéré qu'il convenait de maintenir l'avis qu'il avait donné à l'architecte de la recourante, avant l'adaptation de la pratique. Cependant, la Préfecture s'est appuyée sur l'interprétation des notions définies par l'AIHC et sur la pratique applicable au moment de la demande, c'est-à-dire que pour une toiture à quatre pans, la hauteur totale se distingue nettement de la hauteur de façade, de sorte que le projet de construction est

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 soumis au respect de la hauteur de façade telle que prévue dans le RCU. Le SeCA estime donc que la décision attaquée repose sur des motifs fondés et conclut au rejet du recours. Dans ses contre-observations du 28 juillet 2020, la recourante indique que le SeCA a modifié sa pratique concernant la mesure des hauteurs de façade de manière significative. Ce changement de pratique n'est nullement justifié par des motifs sérieux et pertinents et viole les principes de la sécurité juridique, la bonne foi, l'interdiction de rétroactivité ainsi que l'égalité de traitement. en droit 1. 1.1. Conformément à l'art. 42 al. 1 let. b du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), il y a lieu d'ordonner la jonction des causes 602 2020 23, 25 et 27 qui concernent le même état de fait et dont les mémoires de recours sont identiques. 1.2. Déposés dans le délai et les formes prescrits - et les avances des frais de procédure ayant été versées en temps utile - les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA et de l'art. 141 al. 1 LATeC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en

matière sur le mérite des recours. 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire. 2. La recourante invoque tout d'abord l'inapplicabilité de l'art. 10 ch. 6 al. 2 RCU respectivement de l'art. 9 al. 8 P-RCU dès lors que cette disposition serait contraire à l'art. 5.2 de l'annexe 1 de l'AIHC. À l'appui de ce grief, la recourante se réfère à l'ancienne pratique du SeCA qui exigeait qu'une distinction avec des critères spécifiques soit faite au RCU entre la hauteur totale et la hauteur de façade, à défaut de quoi la limite de hauteur de façade n'est pas applicable. Dans ce sens, elle estime, par la même occasion, que l'art. 120 LATeC, qui réserve la compétence communale en matière de police des constructions, n'est pas respecté par le RCU imprécis. 2.1. L'art. 10 ch. 6 al. 2 RCU, respectivement l'art. 9 al. 8 P-RCU, prévoit, pour la zone résidentielle à faible densité, que la hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 8.50 m et la hauteur de façade maximale est fixée à 6.00 m. Dans le P-RCU, il est désormais précisé "la hauteur de façade à la gouttière". Le ch. 5.2 de l'annexe 1 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. Le pied de façade est l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence (ch. 3.2 de l'annexe 1 AIHC). Le terrain de référence équivaut au terrain naturel (ch. 1.1 de l'annexe 1 AIHC).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 2.2. La préfecture, dans sa décision du 16 janvier 2020, a considéré que la pratique initiale du SeCA ne valait qu'en cas de toiture à deux pans. Mais que, pour une toiture à quatre pans, la hauteur de façade se distingue nettement de la hauteur totale de sorte que les deux hauteurs maximales doivent être respectées. Dans ses déterminations du 15 juin 2020, le SeCA a fait part de sa nouvelle pratique, à savoir que lorsqu'aucune précision n'est donnée dans le RCU, notamment qu'il n'est pas précisé "hauteur de façade à la gouttière", la hauteur de façade ne se confond pas forcément avec la hauteur totale. Si elle conduit à son inapplicabilité pour les toitures à deux pans uniquement, elle peut tout à fait être appliquée aux bâtiments à quatre pans, ce qui est le cas dans le projet litigieux. Selon le service spécialisé, il ressort clairement des schémas et des commentaires accompagnant l'AIHC qu'à défaut de précision, la hauteur de façade doit se mesurer à la gouttière. 2.3. Dans un arrêt 602 2018 4 du 28 mai 2018, consid. 5, concernant un toit plat, le Tribunal cantonal a déjà constaté que la décision préfectorale qui correspondait à l'ancienne pratique du SeCA n'était pas conforme au droit. Il a jugé qu'il n'était pas possible de s'affranchir du respect de la norme communale qui fixe, sans autre précision, une hauteur de façade inférieure à la hauteur totale sous prétexte que, par définition, un toit plat n'a pas de "petite" façade. La norme communale qui limite la hauteur de façade devait être respectée même dans ce cas, libre à la commune de modifier sa réglementation si elle entendait introduire des différences selon les types de construction et de toit. En l'occurrence, pour les mêmes motifs, il n'est pas possible non plus d'ignorer l'art. 10 ch. 6 al. 2 RCU qui concerne la même problématique. On ne voit pas pour quelle raison, la recourante pourrait échapper à son obligation de limiter la hauteur des façades telle que fixée dans la réglementation communale. Le simple fait que le planificateur ait renoncé à faire des distinctions entre les différents types de façade n'a pas pour conséquence d'invalider la norme qu'il a voulue et qui a été approuvée par la DAEC au terme d'une procédure complète de planification. Cette constatation s'impose d'autant plus que les constructions de la recourante présentent des toits à quatre pans, soit des maisons qui, par

définition, ne comportent que des "petites" façades (par opposition aux façades pignon de maison ayant des toits à deux pans). Dans ce cas, il est évident que la hauteur maximale de façade prévue dans le RCU s'applique sur toutes les façades. Il n'est donc pas possible de prétendre que les hauteurs de façade se confondent avec la hauteur totale du bâtiment. Autrement dit, la hauteur de façade est indubitablement différente de la hauteur totale en cas de toiture à quatre pans, même sans autre précision au RCU. Vouloir renoncer à appliquer la réglementation communale sous prétexte qu'elle ne serait pas compréhensible n'est pas soutenable et fait abstraction du texte de la norme, parfaitement clair et applicable s'agissant des toits à quatre pans. Pour le reste, la question de savoir si la nouvelle pratique du SeCA peut être suivie lorsqu'est en cause un toit à deux pans peut demeurer indéterminée puisque la présente affaire ne concerne pas ce type de toit. De toute manière, le nouvel art. 9 al. 8 P-RCU règle désormais expressément la situation puisqu'il mentionne une "hauteur de façade à la gouttière", de sorte que le problème ne se posera plus à l'avenir dans cette commune. Pour le surplus, le fait que l'ancien RCU ne donnait aucune précision quant à la différence entre la hauteur totale et la hauteur de façade ne viole en rien l'AIHC contrairement aux affirmations de la recourante. En effet, l'AIHC, tout comme ses annexes et le commentaire le précisant, n'exigent pas

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 des communes qu'elles énumèrent des critères pour définir plus précisément la notion de hauteur de façade (cf. commentaire AIHC, état du 3 septembre 2013, p.10). Dans son arrêt du 28 mai 2018, déjà cité, le Tribunal cantonal a jugé qu'à défaut de précision, la hauteur de façade s'appliquait à tous les types de façade. De toute manière, compte tenu des schémas figurant à l'annexe 2 AIHC, figure 5, il est exclu de considérer que, s'agissant de toits à quatre pans, les décisions préfectorales litigieuses puissent être contraire à ce concordat. 2.4. Les hauteurs de façade des trois villas dépassant le seuil autorisé par le RCU pour la hauteur de façade, une dérogation est dès lors nécessaire. 2.4.1. En vertu de l'art. 148 al. 1 LATeC, 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. Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 148 al. 1 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaire. Une dérogation importante 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 tout d'abord 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. Il implique ensuite une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que 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 (arrêts TF 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3 ; 1C\_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées). 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;

arrêt TC FR 602 2008 117 du 15 juin 2010 consid. 4b). 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 (arrêt TC FR 602 2017 98 du 13 février 2018 consid. 4a; TA FR 2A 01 8 du 13 mars 2001 consid. 3; pour le tout, 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5). 2.4.2. Selon la recourante, une application trop stricte de la hauteur de façade irait à l'encontre du but visé car elle inciterait le constructeur à réaliser des constructions à deux pans et permettrait de réaliser des constructions présentant une hauteur de façade supérieure aux prescriptions de la réglementation communale alors que l'octroi d'une dérogation permettrait de réaliser des bâtiments avec des façades d'une hauteur plus raisonnable. Dans sa décision du 16 janvier 2020, le préfet a souligné l'absence de tout motif pertinent à l'octroi d'une dérogation à la hauteur de façade, estimant que le dépassement de la hauteur maximale résulte uniquement d'un choix du constructeur.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 2.4.3. En l'occurrence, aucun motif ne justifie de s'écarter de l'appréciation du préfet. En effet, le projet initialement autorisé en 2017 respectait entièrement les prescriptions en matière de hauteur de façade. Le dépassement de la valeur maximale autorisée par le RCU résulte uniquement du choix du promoteur de surélever les villas en violation des plans afin de satisfaire de potentiels acheteurs. En réalité, il était tout à fait possible et réalisable pour la recourante de respecter cette hauteur. Cela suffit pour refuser une dérogation à la réglementation communale. Au demeurant, c'est en vain que la recourante tente d'obtenir la dérogation en comparant sa situation avec celle des propriétaires de maisons à deux pans. Quelles que puissent être les possibilités de construire offertes par les maisons à deux pans, elle a choisi une solution architecturale à quatre pans et doit en supporter les conséquences. 2.4.4. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé d'octroyer la dérogation requise, celle-ci n'étant justifiée par aucun motif pertinent. 3. La recourante invoque le principe de l'égalité dans l'illégalité en raison de constructions voisines qui ne respecteraient pas la hauteur de façade maximale prévue dans le RCU. 3.1. Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas du tout appliquée dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a et les références citées). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 136 I 65 consid. 5.6 et les références citées). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6; 127 I 1 consid. 3a ; 126 V 390 consid. 6a et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c; 115 Ia 81 consid. 2 et les références citées). Une pratique constante demeurera cependant sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire: dans ce cas de figure, il est présumé que l'autorité l'adaptera pour se conformer à la loi (TSCHANNEN, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid in ZBl 112/2011 p. 74 avec la référence à l'ATF 112 Ib 381 consid. 6). Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de

traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (cf. ATF 122 II 446 consid. 4a; 115 Ia 81 consid. 2). 3.2. Il n'est pas contestable que l'ancienne pratique du SeCA, qui renonçait à appliquer la hauteur de façade au motif que la norme du RCU y relative était inapplicable faute de précision suffisante sur la manière de calculer cette hauteur était erronée (cf. ci-dessus consid. 2, voir aussi arrêt TC FR 602 2018 4 du 28 mai 2018). Il n'est pas exclu non plus que des maisons à quatre pans aient pu bénéficier par le passé d'une autorisation de construire en application de cette ancienne pratique. Cette situation ne justifie cependant en aucune manière de persister dans la fausse interprétation du RCU. Au contraire, il est déterminant de constater qu'actuellement, selon l'art. 9 al. 8 P-RCU, il est exclu de construire des façades d'une hauteur de plus de 6 mètres pour les façades autres que les façades pignon. Peu importe dès lors que d'autres propriétaires aient pu profiter par le passé

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 d'une ancienne pratique aujourd'hui abrogée. Vu le changement de règlement et les précisions qu'il contient, il n'existe aucun risque que cette ancienne pratique puisse continuer à être appliquée à l'avenir. 3.3. Le principe de l'égalité dans l'illégalité ne trouve donc pas application dans le cas d'espèce. 4. C'est en vain également que la recourante tente d'invoquer la protection de la confiance pour obtenir les permis de construire litigieux. 4.1. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 II 627 consid. 6.1; 129 I 161 consid. 4.1; arrêt TF 1C\_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.1 et les références citées). Même si les conditions posées pour bénéficier de la protection de la bonne foi sont réalisées, il faut en outre examiner si l'intérêt public à l'application du droit impératif ne l'emporte pas sur le principe de la bonne foi. (ATF 119 Ib 397 consid. 6e; arrêt TC FR 602 2018 24 du 25 juillet 2018 consid. 7.2). 4.2. Pour invoquer la protection de la bonne foi, la recourante se base sur les informations reçues dans le cadre d'un échange de courriels ainsi que sur un appel téléphonique avec le SeCA ayant eu lieu quelques jours avant le dépôt de la demande de mise en conformité, qui lui indiquaient qu'aucune dérogation pour la hauteur de façade n'était nécessaire, respectivement que la hauteur de façade se confondait avec la hauteur totale à défaut de critères spécifiques. 4.3. En l'occurrence, il saute aux yeux que la recourante a procédé à l'exécution des travaux sans autorisation et, partant, ne s'est aucunement fondée sur des assurances pour prendre des dispositions auxquelles elle ne saurait renoncer sans subir de préjudice. Le fait que le SeCA aurait affirmé, juste avant le dépôt de la demande de mise en conformité des travaux déjà effectués, que la hauteur de façade maximale prévue dans le RCU ne s'appliquait pas reste ainsi sans importance. Dans l'ordre des choses, la recourante aurait dû, si elle souhaitait d'obtenir l'autorisation de

construire les trois villas avec un rehaussement de 1.40 m chacune, procéder à une nouvelle demande de permis de construire avec les modifications ajoutées au plan avant de les réaliser. En effet, lorsqu'un projet est modifié après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC (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]).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 Au demeurant, le SeCA n'est pas l'autorité compétente pour accorder un permis de construire, de sorte qu'une information erronée de sa part, ne saurait lier le préfet et, partant, constituer une garantie de l'autorité permettant d'invoquer la protection de la bonne foi. 5. Mal fondés, les recours doivent être rejetés. Il appartient désormais au préfet de se prononcer sur la question du rétablissement de l'état de droit en application de l'art. 167 al. 3 LATeC. Du moment que la Cour s'est prononcée sur le fond, les requêtes d'octroi de l'effet suspensif aux recours sont devenues sans objet. 6. Les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Pour les mêmes motifs, il n'est pas alloué d'indemnité de partie (art. 137CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Les procédures 602 2020 23, 602 2020 25 et 602 2020 27 sont jointes. II. Les recours sont rejetés. Partant, les décisions du 16 janvier 2020 sont confirmées. III. Les requêtes d'octroi de l'effet suspensif (602 2020 24, 602 2020 26 et 602 2020 28), devenues sans objet, sont rayées du rôle. IV. Les frais de procédure par CHF 2'500.- sont mis à la charge de la recourante. Ils sont prélevés sur les avances de frais versées, dont le solde (CHF 500.-) est restitué. V. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. VI. Notification. Cette décision 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 un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 18 juin 2021/cpf/sda  
Le Président : La Greffière-stagiaire :

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