

FR_GERICHTE 602 2022 144 vom 5. Dezember 2022

FR Kantonsgericht, 2022-12-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_144

FR: FR_GERICHTE 602 2022 144 du 5 décembre 2022

IT: FR_GERICHTE 602 2022 144 del 5 dicembre 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). En tant que voisin et opposant au projet de construction, le recourant a qualité pour recourir dès lors qu'il est atteint par les décisions préfectorales et a un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 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) et de l'art. 141 al.

E. 1.2

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 l'espèce.

E. 2.1

Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; arrêt TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du

territoire et du droit de la police des constructions.

E. 2.2

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. 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 (cf. arrêt TF 1C_405/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.6; arrêt TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 221, 224; arrêt TC FR 1A 2003 61 du 12 septembre 2007).

E. 3

Le recourant fait tout d'abord valoir que la surface des balcons, constituant des pièces supplémentaires de près de 33 m² de surface au sol, doit être comptabilisée dans le calcul de l'IBUS et que le projet dépasse ainsi l'IBUS autorisé.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 130 LATeC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte (al. 1). Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables (al. 2). Selon l'art. 80 ReLATeC, dans les zones résidentielles de l'ordre non contigu, l'indice brut d'utilisation du sol fixé par la réglementation communale ne doit pas être inférieur à 0.5 ni supérieur à 1.7. L'IBUS est le rapport entre la somme des surfaces de plancher (composée de la surface utile principale, de la surface utile secondaire, des surfaces de dégagement, des surfaces de construction et des surfaces d'installations) et la surface de terrain déterminante (cf. ch. 8.2 de l'annexe 1 à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions [AIHC; RS 705.101]).

E. 3.2

Selon l'art. 74 RCU, l'indice brut d'utilisation du sol maximal est fixé à: a) 0.60 pour l'habitation individuelle; b) 0.70 pour l'habitation individuelle groupée.

E. 3.3

In casu, la préfecture, à l'instar du SeCA, s'est à juste titre fondée sur la définition de la surface de plancher donnée par l'AIHC. Le Commentaire de cette dernière, qui renvoie explicitement à la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) « Surfaces et volumes des bâtiments », prévoit que la surface de plancher représente la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 toute part, surface de construction comprise (Commentaire AIHC du 3 septembre 2013, p. 19, pt. 5). Il n'y a aucune raison de s'écarter de ce texte clair et univoque et de ne pas suivre l'autorité spécialisée et l'autorité intimée dans leur appréciation, selon laquelle les balcons, dans la mesure où ils ne sont pas fermés de toutes parts, ne doivent pas être pris en compte dans le

calcul de l'IBUS. Par conséquent, le grief est rejeté.

E. 4

Le recourant considère que la préfecture a procédé à tort à une interprétation large de l'art. 168 al. 2 RCU, autorisant une majoration de 15% de l'IBUS, dans la mesure où cette norme s'appliquerait exclusivement aux constructions nouvelles dans les zones de l'ancienne ville, du centre, péri-centrales, et dans celles résidentielles nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 168 RCU, lors d'une nouvelle construction dans les zones de l'ancienne ville, du centre, péri-centrales, et dans celles résidentielles nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, la moitié de ces dernières doit être en sous-sol fermé ou intégré dans des volumes fermés du bâtiment (al. 1). Lorsqu'au minimum 85% des places de stationnement sont situées en sous-sol fermés ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15% (al. 2). Pour des motifs de protection du site et pour garantir des espaces extérieurs de qualité, le Conseil communal peut demander à ce qu'une partie des places soit enterrée (al. 3).

E. 4.2

La Cour de céans considère, avec l'autorité intimée et le service spécialisé, que la disposition réglementaire concernée poursuit un but d'intérêt public, soit la mise en sous-sol voire l'intégration dans des volumes fermés des places de stationnement. Autrement dit, elle vise une utilisation mesurée du sol, but central de l'aménagement du territoire (art. 1 al. 1 1ère phrase in initio). Il est dès lors ni logique ni souhaitable de ne lire l'art. 168 al. 2 RCU qu'en lien avec l'alinéa précédent et ainsi de restreindre son champ d'application aux nouvelles constructions dans les zones de l'ancienne ville, du centre, péri-centrales, et dans celles résidentielles nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement. Force est donc d'en conclure que l'art. 168 al. 2 RCU s'applique à tout projet de construction ou de transformation et quelle que soit la zone concernée. Le projet comptant un total de 14 places de stationnement, toutes prévues au rez inférieur, la condition des 85% posée par la disposition réglementaire concernée est respectée et l'IBUS peut être majoré. Aussi ce grief est-il rejeté.

E. 5

Le recourant expose que, au vu du concept de stationnement établi en mai 2018 par la Ville de D. _____, lequel prévoit une réduction du trafic et dès lors des places de stationnement au centre-ville, le projet comporte un nombre de places de stationnement trop élevé.

E. 5.1

S'agissant du stationnement des véhicules, l'art. 62 al. 1 ReLATEC renvoie à la réglementation communale. Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 En ce qui concerne la Ville de D. _____, l'art. 165 al. 2 RCU dispose que le nombre de places de stationnement est fixé par le Conseil communal, en application de la norme VSS SN 640281 du 1er décembre 2013.

E. 5.2

Dans la présente espèce, le nombre de places de stationnement du projet a été déterminé au moyen du justificatif « Aide au calcul des places de parc » établi par la commune et en application de la norme VSS précitée (à savoir: 1 place par 100 m² ou par logement, plus 10% pour les visiteurs). Il ressort du calcul effectué par la commune, lequel a été versé au dossier de la demande, que compte tenu d'une surface brute de plancher de 1271 m² (12.71 places) et d'un 10% pour les visiteurs (1,27 places), le nombre total – arrondi – de places à réaliser dans le cadre du projet litigieux est de 14 (cf. dans le dossier FRIAC no fff le « Calcul place stationnement » du 28 juillet 2021 effectué par la commune). Ce calcul, réalisé par le Conseil communal, soit l'autorité compétente en la matière, n'a été aucunement contesté par le recourant. De plus, dans son préavis du 17 novembre 2021, le Service de la mobilité (SMo) a explicitement indiqué que conformément au justificatif de stationnement ainsi qu'au préavis communal, le nombre de cases de stationnement prévu par le projet concerné était conforme à la législation en vigueur. Quant au SeCA, il a expressément exposé se rallier au préavis du SMo. Il n'y a donc aucune raison de s'écarter du calcul effectué; en particulier, le concept de stationnement établi en mai 2018 par la Ville de D._____, invoqué par le recourant, peut certes concrètement orienter la gestion du stationnement par la Ville de D._____, mais n'a pas vocation à éluder la réglementation édictée et concrètement mise en œuvre par la ville elle-même. Il s'ensuit le rejet du grief.

E. 6

Le recourant reproche ensuite à la préfecture de ne pas s'être fondée sur des plans suffisamment précis pour retenir que la hauteur totale maximale de 10 m était respectée.

E. 6.1

Selon l'art. 76 RCU, la hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 10m.

E. 6.2

En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'avis circonstancié du SeCA, rapport officiel émanant d'un service spécialisé de l'Etat au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA (cf. supra consid. 2.2). Le recourant n'amène aucun indice concret et sérieux faisant penser que la hauteur du bâtiment projeté pourrait dépasser la limite des 10m fixée par le RCU. Il se borne à souligner que les plans de la requérante tiennent compte du mur en moellon existant au sud du bâtiment projeté pour établir le terrain de référence. Or, on ne saurait déduire de ce simple fait que le SeCA, autorité spécialisée en matière de construction, ait omis d'effectuer un calcul concret et précis de la hauteur du bâtiment. Il ressort tout au contraire du préavis du 29 novembre 2021 du SeCA que ce service, pour déterminer le terrain de référence, s'est fondé sur le niveau des parcelles avoisinantes, naturel, comme l'exige le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC. Il ressort par ailleurs de la consultation des Plans, coupes, élévations corrigées du 6 décembre 2021 (Dossier FRIAC n° fff) que la hauteur de la construction projetée, calculée à l'aplomb du terrain naturel, ne dépasse manifestement pas les 10m autorisés (8m18 de hauteur inscrite par le constructeur + la hauteur du mur en moellon calculée à l'aplomb du terrain naturel qui ne dépasse manifestement pas 1m82). Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 Le grief est rejeté.

E. 7

Le recourant avance enfin que le projet ne comporte aucun aménagement de jeux ou de détente en violation de l'art. 63 al. 1 ReLATEC.

E. 7.1

Aux termes de l'art. 63 ReLATEC, tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, à raison d'au moins 10% de la somme des surfaces utiles principales (SUP). Il est possible de pondérer cette valeur dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (al. 1). Ces places doivent être à l'écart du trafic automobile et bénéficier d'un ensoleillement suffisant (al. 2). Le conseil communal peut exiger la création de places de jeux ou de détente communes dans les quartiers d'habitations individuelles (al. 3). Selon l'art. 56 ReLATEC, sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées ou superposées comprenant au minimum quatre logements. Au moins un élément essentiel de chacun de ces logements doit être situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé, avec un espace extérieur d'agrément privé (al. 1). Sont considérés comme éléments essentiels d'un logement: a) un séjour; b) une salle à manger; c) une cuisine; d) une chambre (al. 2). Pour chacun des logements, un logement complémentaire situé à un autre niveau peut être prévu, à la condition que sa surface utile ne dépasse pas la moitié de celle du logement principal (al. 3). Selon l'art. 57 ReLATEC, sont considérées comme habitations collectives des constructions comprenant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'article 56.

E. 7.2

En l'espèce, le projet litigieux ne concerne pas des habitations collectives, mais des habitations individuelles groupées. L'art. 63 al. 1 ReLATEC ne s'applique donc pas. Par ailleurs, le recourant ne soutient pas que le conseil communal aurait exigé la création de places de jeux ou de détente communes pour le quartier concerné en application de l'art. 63 al. 3 ReLATEC. Aussi le grief doit-il également être rejeté.

E. 8

Enfin, le recourant soutient que le projet, au regard de son volume, s'intègre mal dans ce quartier traditionnel de villas, ayant toutes une certaine orientation avec une toiture à pans et une typologie de constructions individuelles.

E. 8.1

Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). En application de cette norme fédérale, la législation cantonale a édicté l'art. 125 LATEC, qui prévoit que 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 (Message n° 43 du Conseil d'Etat du Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 20 novembre 2007 accompagnant le projet de LATEC; Bulletin officiel des séances du Grand Conseil [BO] V 2008 p. 1274). Lorsque, comme en l'espèce, le droit cantonal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise, même si elle correspond aux prescriptions de la zone où elle se trouve; elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 890). Une interdiction de construire en raison d'une clause d'esthétique est une limitation de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 Cst.), qui doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le

principe de la proportionnalité. Lorsque ces conditions sont remplies, un projet de construction peut être interdit sur la base d'une clause d'esthétique, quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions (arrêt TC FR 2A 2002 53 consid. 3a; CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 106). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. également ATF 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). L'examen, par la Cour de céans, de la proportionnalité d'une décision accordant un permis de construire en écartant le grief de violation de la clause d'esthétique invoqué par les opposants est en principe libre mais, à l'instar du Tribunal fédéral, une certaine retenue s'impose lorsqu'elle doit se prononcer sur des pures questions d'appréciation pour tenir compte de circonstances locales, dont les autorités inférieures ont une meilleure connaissance (ATF 135 I 176 consid. 8.1; 132 II 408 consid. 4.3; arrêt TC FR 2A 2007 101 du 17 février 2010 consid. 6b). Dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique, les autorités administratives bénéficient d'une grande latitude de jugement qu'elles doivent toutefois exercer selon une approche systématique. La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation au sein de l'environnement bâti d'un site doit en effet être résolue sur la base de critères objectifs et fondamentaux, et non en fonction du sentiment subjectif de l'autorité (ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêts TF 1C_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5; 1C_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2; 1P.342/2005 du 20 octobre 2005 consid. 5.5). De plus, 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. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, 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 l'art. 125 LATeC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Le Tribunal fédéral a néanmoins précisé qu'il suffit que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. L'application de la clause d'esthétique n'est ainsi pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques remarquables, même si ces critères peuvent entrer en ligne de compte (arrêt TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2 et 4.2.3 et les références Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 citées). L'art. 125 LATeC ne vise pas à remplacer une mesure d'aménagement, mais sert uniquement à éviter une utilisation déraisonnable des possibilités de construire (arrêt TC FR 602 2020 58 du 5 mars 2021). La clause d'esthétique n'est pas un outil d'urbanisation et ne sert pas de correctif pour moduler les possibilités de construire en se référant aux caractéristiques d'un quartier. Une telle application placerait les propriétaires fonciers dans l'incertitude sur ce qui est permis ou non dans la zone à bâtir et violerait un des principes fondamentaux de la planification locale, qui est celui de la sécurité juridique (arrêt TC FR 602 2020 58 du 5 mars 2021; JEANNERAT/MOOR, in Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, art. 14 LAT n° 14). Une interprétation trop large de la clause d'esthétique risque également d'entrer en conflit avec un autre principe fondamental

du droit de l'aménagement fédéral qui est celui de la densification. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige notamment que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire. L'intérêt public à la densification des centres urbains conformément à ce que prescrit désormais l'art. 3 al. 3 let. abis LAT doit ainsi être mis en balance avec l'intérêt public à la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires. A ce titre, le Tribunal fédéral a jugé que les autorités cantonales n'avaient pas fait preuve d'arbitraire en considérant que la construction à Lausanne d'un immeuble largement plus haut que ceux situés à proximité, avec une toiture mixte extrêmement rare dans la ville et à un emplacement particulièrement exposé à la vue constituait un exemple de densification trop brutal (arrêt TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.2.3 et 4.3 et les références citées). La densification et l'aménagement du territoire en général sont des processus continus, qui traversent les générations, et la mise en conformité aux exigences légales doit se faire progressivement, notamment pour tenir compte de la sécurité juridique que nécessite la protection de certains intérêts privés et publics. La densification complète d'un quartier ne peut se faire que sur une longue période, la mutation étant un état permanent et non transitoire. Il n'en demeure pas moins que le processus de densification, qui implique nécessairement de nouvelles typologies de bâtiments, doit débiter un jour ou l'autre. Des premiers changements résulte alors inévitablement un certain contraste avec l'existant, sans que celui-ci ne constitue d'emblée un motif suffisant pour empêcher ou limiter la transition vers une zone à bâtir densifié. Cette question justifie en effet dans tous les cas une pesée des intérêts en présence (cf. arrêt TC FR 602 2019 5 du 29 octobre 2019 consid. 2.3.2).

E. 8.2

La Cour de céans rappelle que, d'après la jurisprudence, l'application de la 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. De plus, la clause d'esthétique ne saurait pallier d'éventuelles restrictions – très – strictes que la commune était libre d'introduire dans le cadre de l'élaboration du PAL, mais qu'elle aurait renoncé à introduire (arrêt TC FR 602 2021 103 du 14 février 2022 consid. 4.4). Dans ce même arrêt, le Tribunal cantonal a retenu que si la commune souhaite préserver un quartier, elle ne peut pas, pour des raisons de sécurité du droit, formuler des critères relatifs à l'intégration dans le site tellement vagues qu'ils réduisent au travers de l'art. 125 LATeC la constructibilité de manière imprévisible. Si elle entend maintenir des quartiers avec des espaces libres entre les constructions, elle peut le prévoir – sous réserve des règles du plan directeur cantonal (PDCant) et de la LATeC – par exemple en formulant des prescriptions particulières précises, en limitant l'augmentation des volumes à un pourcentage Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 de l'existant, en introduisant une distance minimale entre bâtiments ou encore précisément en fixant des taux réservés aux espaces de verdure. Il est incontestable que la réduction des espaces libres ou espaces de dégagement est une conséquence inévitable du processus de densification voulu par la LAT, le PDCant ainsi que le législateur communal et ne peut fonder à elle seule et sur la base de l'art. 125 LATeC le refus du permis en raison de la volumétrie ou taille des bâtiments respectant pour le reste les normes générales.

E. 8.3

Dans la présente occurrence, la Cour de céans constate que le projet litigieux respecte tant la destination de la zone que les indices (cf. supra consid. 3 et 4) et la hauteur (cf. supra consid. 6) prescrits. De plus, elle constate que, contrairement à ce qu'expose le recourant, le quartier concerné ne présente pas une identité visuelle particulière mais est composé de bâtiments hétéroclites, dont plusieurs habitations individuelles groupées et des habitations individuelles à toitures diverses et variées. L'aspect d'ensemble du projet apparaît satisfaisant dans cette mesure et il n'y a aucun critère esthétique objectif qui permettrait de ne pas autoriser sa construction. Dès lors, ce grief est lui aussi rejeté.

E. 9

Au titre de moyens de preuve, le recourant demande la tenue d'une inspection locale et la production de pièces en particulier l'entier du dossier communal.

E. 9.1

L'autorité peut 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).

E. 9.2

Pour statuer, la Cour de céans s'est fondée sur le dossier FRIAC no fff, lequel contient tous les éléments dont elle a besoin pour statuer. Les réquisitions de preuve formulées par le recourant sont ainsi rejetées.

E. 10.1

A la page 4 de son recours, sous le titre « Manque d'intégration du projet dans le quartier », le recourant expose, laconiquement, que le projet « s'affranchit du respect non seulement des règles sur les limites de constructions mais également de celles destinées à la protection des boisements hors forêts » et « créera, pour le surplus, inévitablement une masse importante de remblai et modifiera sensiblement l'aspect du terrain ». Ces griefs, pour autant qu'ils puissent être qualifiés comme tels, sont insuffisamment motivés et partant irrecevables (art. 81 al. 1 CPJA).

E. 10.2

Le recourant ajoute, toujours sous le même titre et toujours aussi laconiquement, que le bâtiment projeté offre une vue plongeante sur son jardin et sa maison et qu'il doit donc être supprimé respectivement déplacé afin d'éviter qu'il empiète sur ses droits de propriété. Dans la mesure où le projet litigieux respecte les règles du droit public du droit de la construction, il faut constater que les plaintes de ce dernier n'ont aucune consistance. En effet, le droit public de la construction ne comporte pas de règle qui protège directement un droit des voisins à la protection Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 de leur intimité. Ainsi, le projet litigieux ne consacre pas non plus une violation du droit de la propriété du recourant (art. 26 Cst.), cette dernière critique étant, en tout état de cause, insuffisamment motivée (art. 81 al. 1 CPJA) et partant irrecevable.

E. 11.1

Mal fondé, le recours (602 2022 144) est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, les décisions préfectorales du 23 mars 2022 sont confirmées.

E. 11.2

L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif au recours (602 2022 145) devient sans objet.

E. 12.1

Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du

E. 12.2

L'intimée, obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). En l'occurrence, le mandataire de l'intimée a déposé sa liste de frais le 28 novembre 2022. Toutefois, cette liste, notamment le tarif horaire appliqué et la facturation de frais d'ouverture de dossier, ne respecte pas le Tarif. Dans ces conditions, il y a lieu de s'écarter de la liste de frais produite et de fixer l'indemnité de partie à un montant de CHF 2'207.85 (honoraires: CHF 2'000.-, soit CHF 250.- x 8 heures; débours fixés ex aequo et bono: CHF 50.-; TVA à 7.7%: CHF 157.85). Celle-ci est mise à la charge du recourant. (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours (602 2022 144) est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Partant, les décisions du 23 mars 2022 du Préfet de la Gruyère sont confirmées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2022 145), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais effectuée. IV. Un montant de CHF 2'207.85 (dont CHF 157.85 au titre de la TVA) à verser à Me Emmanuel Kilchenmann à titre d'indemnité de partie, est mis à la charge du recourant. V. 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 5 décembre 2022/yho Le Président : La Greffière-stagiaire :

E. 17

décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis à la charge du recourant qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA.

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