

FR_GERICHTE 602 2023 144 vom 4. Dezember 2024

FR Kantonsgericht, 2024-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_144

FR: FR_GERICHTE 602 2023 144 du 4 décembre 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2023 144 del 4 dicembre 2024

Regeste

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

Erwägungen

E. 5

octobre 2023 Tribunal cantonal TC Page 2 de 19 considérant en fait A. D. _____ SA (depuis avril 2023: C. _____ SA) a déposé une demande de permis de construire sur la parcelle eee du Registre foncier (RF) de la Commune de B. _____ (secteur F. _____) – laquelle est située en zone résidentielle à faible densité (ZRFD) selon le plan d'aménagement local (PAL) alors en vigueur et en révision – pour la construction de deux villas accolées (une avec trois logements et l'autre avec deux logements), comprenant un couvert à voitures, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, l'aménagement de murs de soutènement, une paroi clouée et une place de parc ouverte, l'implantation de sonde(s) terrestre(s) verticale(s), avec demande de dérogation, d'une part, pour la distance à la route communale et, d'autre part, aux mesures de protection des boisements hors-forêt protégés. Cette demande de permis de construire englobe deux conventions de report d'indices (indice d'occupation du sol [IOS] et indice brut d'utilisation du sol [IBUS]) conclues avec le propriétaire de la parcelle ggg RF contiguë, de même qu'une convention permettant de construire à distance réduite de l'art. hhh RF ainsi qu'une convention permettant d'empiéter sur cette même parcelle avec des ancrages. Le projet a été mis à l'enquête publique en 2022. B. Cette demande de permis de construire a fait l'objet d'une opposition déposée le 4 mars 2022 par la société A. _____ SA, propriétaire des parcelles iii RF et jjj RF situées en face du terrain eee RF, de l'autre côté de la route communale qui les sépare. Le 20 juin 2022, la commune a préavisé favorablement – avec conditions – le projet et donné son accord à un effet anticipé positif des plans eu égard à la révision générale du PAL en cours. Par décisions séparées du même jour, la commune a en outre accordé la dérogation à la distance à la route communale et rejeté l'opposition sur ce point. Le Service de la mobilité (SMo), le Service des forêts et de la nature (SFN), le Service de l'environnement (SEn) ainsi que le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) ont dans un premier temps émis des préavis défavorables. Suite aux adaptations que la requérante a apportées à son projet, ces services ont finalement émis des préavis favorables, certains avec conditions. Le SeCA a quant à lui confirmé son accord à un effet anticipé positif des plans le 4 juillet 2023. C. Par décisions séparées du 5 octobre 2023, le Préfet du district de la Gruyère a rejeté l'opposition et accordé le permis de construire sollicité, y compris la dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt protégés. Ces décisions ont été notifiées aux parties simultanément à celles rendues par la commune le 20 juin 2022 quant à la dérogation à la distance à la route communale. D. Par mémoire du 8 novembre 2023, la société A. _____ SA recourt contre

ces décisions préfectorales et communales auprès du Tribunal cantonal (602 2023 144). Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à leur annulation et, principalement, à ce que la demande de permis de construire litigieuse soit refusée; subsidiairement, à ce que le dossier soit renvoyé à l'autorité intimée pour instruction et nouvelles décisions dans le sens des considérants. Elle demande en outre que l'effet Tribunal cantonal TC Page 3 de 19 suspensif soit octroyé au recours à titre superprovisionnel (602 2023 145) et provisionnel (602 2023 146). Elle requiert de plus la production d'office de l'intégralité du dossier physique de la cause par l'autorité intimée, soulignant que, lors de la consultation du dossier durant le délai de recours par le biais de l'application FRIAC, elle avait constaté que le dossier semblait incomplet, les anciens préavis des services de l'Etat n'y figurant notamment pas. A l'appui de ses conclusions, la recourante estime en substance que les reports d'indices appliqués au projet, cumulés à un bonus énergétique de 10% sur l'IBUS – dont elle conteste l'application –, sont excessifs, car ils permettent la réalisation d'une construction massive et déséquilibrée au regard de l'environnement. Elle ajoute que le projet conduit à une modification significative du terrain, en disharmonie avec l'environnement. Elle soutient par ailleurs que la hauteur maximale prescrite pour la zone (10 m) est dépassée. Elle affirme que les conditions ne sont pas réunies pour accorder une dérogation aux règles de distance à la route communale et que l'examen de la sécurité routière est lacunaire. Elle relève que, lorsqu'il a rendu son second préavis, le SMO n'a pas réexaminé - ou du moins pas correctement - les différents points qui avaient été soulevés dans son préavis initial. Elle est en particulier d'avis que les véhicules ne pourront pas entrer et sortir du parking prévu sans compromettre la sécurité des autres usagers de la route et des piétons. E. Par mesure provisionnelle urgente du 10 novembre 2023 (602 2023 145), la Juge déléguée à l'instruction a interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif. F. Dans ses observations du 9 janvier 2024, la constructrice intimée conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle relève que le projet est conforme à la réglementation applicable et que les reports d'indices ainsi que le bonus énergétique sur l'IBUS appliqués au projet sont admissibles, tant du point de vue légal que jurisprudentiel, ces deux éléments ayant au demeurant été traités séparément (et non cumulés). S'agissant de la dérogation aux prescriptions de distance à la route communale, l'intimée indique qu'elle est justifiée notamment par la nature de la parcelle en cause qui est en forte pente, que son ampleur est extrêmement limitée, qu'elle n'a aucune influence sur la visibilité ou la sécurité et qu'elle ne se heurte à aucun motif impérieux qui commanderait son refus. A propos de la modification du terrain, elle estime que les mouvements de terre sont un corollaire inhérent au choix du planificateur local qui a rendu constructible un terrain à forte déclivité; que le projet ne présente au demeurant aucun souci d'intégration au site dans lequel il s'inscrira; et que la hauteur est respectée. Quant aux questions de sécurité routière, l'intimée indique qu'il n'y a pas de raison de remettre en doute le second préavis rendu par le SMO et que "la recourante ne fait qu'exprimer des doutes et opposer sa vision subjective de la situation à celle du service spécialisé". Dans ses observations du 19 janvier 2024, le Préfet indique ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le recours. Il précise toutefois que les anciennes versions des préavis des services de l'Etat consultés sont disponibles sur la plateforme FRIAC, de sorte qu'il ne comprend pas la requête de la recourante à ce propos. Dans sa détermination du 22 janvier 2024, la commune mentionne ne pas avoir accès à l'intégralité du dossier par le biais de l'application FRIAC et donc ne pas être en mesure de contrôler les différentes modifications apportées au projet. Elle indique néanmoins maintenir son préavis

ainsi que la décision relative à la dérogation aux prescriptions de distance à la route communale. Tribunal cantonal TC Page 4 de 19 Suite à une demande en ce sens du 30 janvier 2024, la recourante s'est vu octroyer un accès au dossier FRIAC par la préfecture. Le 20 février 2024, elle réitère que les anciens préavis ne sont pas visibles sur cette application, ce que le Préfet reconnaît dans son courrier du 6 mars 2024, tout en relevant que la recourante a eu accès à l'entier du dossier en cours de procédure par-devant elle et que les anciens préavis lui ont été communiqués par courriel également. Dans ses contre-observations spontanées du 27 février 2024, la recourante invoque une violation de son droit d'être entendue en raison des accès restreints qui lui ont été donnés au dossier FRIAC. Concernant la question de la sécurité routière, elle produit un rapport d'expertise privée établi par la société K._____ SA relevant selon elle de nombreux déficits quant à l'analyse effectuée par le SMO et remettant en cause la valeur probante de celle-ci. Elle maintient pour le reste les arguments développés dans son recours. Le 28 février 2024, la Juge déléguée à l'instruction indique à la recourante qu'elle a requis du SeCA la production de son dossier complet en format papier et que ce dernier est à disposition pour consultation au siège du Tribunal cantonal. Le dossier constitué par le tribunal, comprenant le dossier du SeCA, est consulté par un des mandataires de la recourante le 10 avril 2024. Le 11 avril 2024, la recourante réagit au courrier du Préfet du 6 mars 2024. Par détermination spontanée du 8 mai 2024, l'intimée maintient sa position, relevant que la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne dépasse jamais 2 m. Elle conteste par ailleurs les conclusions de l'expertise privée produite par la recourante – qui doit selon elle être écartée du dossier au motif que son contenu est faux, voire incomplet – et produit à son tour un rapport d'expertise privée établi par l'entreprise L._____ AG. Selon l'intimée, ce dernier rapport confirme que le projet de construction litigieux ne présente pas de problème de sécurité routière et qu'il respecte en très grande partie les prescriptions des normes VSS. Tout en soutenant que les écarts avec les prescriptions des normes VSS mentionnés dans ce rapport sont insignifiants, l'intimée adapte ses conclusions comme suit: "1. Principalement, le recours du 8 novembre 2023 est rejeté. Partant, le permis de construire délivré par le Préfet de la Gruyère en date du 5 octobre 2023 est confirmé. 2. Subsidiairement, l'affaire [est] renvoyée devant le Préfet de la Gruyère pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. 3. Plus subsidiairement, le recours du 8 novembre 2023 est très partiellement admis. Alors que le permis de construire délivré pour la construction des 2 villas accolées est confirmé, les cases de stationnement doivent faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête au sens des considérants. 4. Une équitable indemnité de partie est versée à C._____ SA, sur présentation de sa liste de dépens". Par détermination spontanée du 29 mai 2024, la recourante soutient que les deux expertises privées font la démonstration que le préavis du SMO était incomplet et insuffisant. Elle soutient cependant que l'expertise qu'elle a produite est la plus pertinente et que, dans l'hypothèse où le Tribunal entendait clarifier la situation relative à la mobilité et au stationnement, elle requiert la mise en œuvre d'une expertise judiciaire. Le 13 juin 2024, la constructrice intimée produit un rapport d'expertise complémentaire de la société L._____ AG démontrant selon elle que l'évaluation de K._____ n'est pas crédible de sorte que le rapport d'expertise privée du 27 février 2024 doit être écarté. Tribunal cantonal TC Page 5 de 19 Dans une ultime détermination spontanée du 24 juin 2024, la recourante conteste le rapport d'expertise complémentaire produit le 13 juin 2024 et maintient sa position. Le 27 juin 2024, l'intimée conteste les affirmations développées dans la dernière détermination de la recourante. G. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs

conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. 1.1. Selon la jurisprudence, il est admis que, lorsqu'en application du principe de coordination, le Préfet notifie en même temps une décision de permis de construire, relevant de sa compétence, et une décision de dérogation à la distance d'une route communale, qui est du ressort du conseil communal, il existe une voie de recours unique auprès du Tribunal cantonal contre ces deux décisions, quand bien même le prononcé communal devrait faire en principe l'objet d'un recours préalable au Préfet (cf. arrêts TC FR 602 2023 3 du 10 octobre 2024 consid. 1.1; 602 2023 117 du 29 mai 2024 consid. 1.1; 602 2023 131 du 29 avril 2024 consid. 1.1; 602 2018 26 du 19 février 2019 consid. 1.1). 1.2. Par ailleurs, déposé dans le délai et les formes prescrits par une propriétaire voisine au projet de construction et destinataire de la décision sur opposition, le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code cantonal du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du 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). 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), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. 2. La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que l'accès au dossier qui lui a été accordé via l'application FRIAC ne lui permet pas d'accéder à l'intégralité des pièces, en particulier aux anciens préavis des services étatiques. La question de savoir si le droit d'être entendue de la recourante a été violé et, cas échéant, si cette violation a pu être réparée grâce à la mise à disposition du dossier papier complet auprès de l'autorité de céans, peut rester indéterminée dès lors que, comme exposé ci-après, le recours doit être admis pour d'autres motifs. Il est ici néanmoins relevé qu'il incombe aux autorités de donner aux parties un accès complet à l'entier du dossier administratif et de s'assurer que la solution numérisée Tribunal cantonal TC Page 6 de 19 mise à disposition contienne tous les documents versés en cours de procédure, y compris les anciennes versions des préavis qui doivent également restées consultables. 3. 3.1. 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; arrêts TF 1C_3/2010 du 1er juillet 2010 consid. 2.1; 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 (arrêts TC FR 602 2022 245 du 5 juin 2024 consid. 3.1; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; 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. 3.2. 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 (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TC FR 602 2022 223 du 23 mai 2023 consid. 2.2). 4. 4.1. La recourante soutient que le projet dépasse la hauteur maximale prescrite pour la zone, à savoir 10 m. Elle affirme que la hauteur maximale admise doit être calculée non pas en se référant au terrain naturel, mais en tenant compte de l'excavation prévue. Selon elle, "l'excavation considérable du terrain naturel aboutit à une hauteur réelle de bâtiment de 12,98 mètres depuis le terrain aménagé (au niveau du hall d'entrée)". 4.2. Par la loi cantonale du 2 septembre 2008 (ROF 2008_095), le canton de Fribourg a adhéré à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7). L'AIHC définit la hauteur totale comme la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence (ch. 5.1 en lien avec le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC). Selon le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC, le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. En outre, pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement Tribunal cantonal TC Page 7 de 19 (par exemple pour des objectifs de lutte contre les crues), le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire. Ceci doit toutefois rester l'exception pour des questions de sécurité du droit (cf. ch. 1.1, N 7 du Commentaire AIHC, état au 3.9.2013). L'art. 30 ch. 7 du règlement communal d'urbanisme (RCU), approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) le

E. 5.1

La recourante soutient que le dossier n'est pas suffisamment étayé pour admettre l'application du bonus énergétique de 10% sur l'IBUS prévu par l'art. 80 al. 6 du règlement cantonal du 1er octobre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11). Elle se contente à ce propos de relever que la constructrice intimée n'a dans un premier temps pas requis ou obtenu le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) avec la classification A et qu'on "ne sait pas quelles adaptations ont été effectivement réalisées en 2022/2023 pour doter le projet d'un CECB avec la note A. L'absence des anciens préavis, notamment du Service de l'énergie (SdE) ou de l'éventuel ancien CECB de la plateforme FRIAC est problématique".

E. 5.2

L'art. 80 al. 6 ReLATEC prévoit qu'un bonus de 10% sur l'IBUS qui est fixé par le RCU est accordé pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB.

E. 5.3

Il ressort du dossier que la demande de permis de construire initialement déposée ne sollicitait pas le bonus énergétique de 10% sur l'IBUS, mais englobait des reports d'indices plus importants. C'est suite aux modifications entreprises et communiquées par envoi du 20

mars 2023 – lesquelles réduisent les reports d'indices de manière à ne pas dépasser 25% – que la constructrice intimée a requis d'être mise au bénéfice de ce bonus. Elle indique en effet que "le projet a été adapté d'un point de vue énergétique afin de satisfaire aux exigences permettant d'obtenir une classification CECB A". Un dossier justificatif de la qualité thermique du bâtiment établi le 17 février 2023 figure au dossier. Un CECB provisoire, établi le 22 février 2023 et faisant état d'une classification A, a également été joint au dossier. Tribunal cantonal TC Page 8 de 19 Le SdE a rendu son préavis le 25 avril 2023 dont il ressort que "le(s) CECB provisoire(s) a(ont) été joint(s) au dossier de mise à l'enquête. La classe A est atteinte. Le bonus de 10% à l'IBUS au sens de l'art. 80 al. 6 ReLATEC peut être accordé". La recourante – qui a par ailleurs eu l'occasion de consulter l'intégralité du dossier et donc de clarifier les points qui devaient l'être de son point de vue – n'amène aucun argument susceptible de remettre en question l'avis de ce service spécialisé sur la question du droit au bonus énergétique de 10% sur l'IBUS (cf. supra consid. 3.2). Dans ces circonstances, pleine force probante peut être accordée au préavis du SdE du 25 avril 2023, de sorte qu'il peut être retenu que le projet répond aux exigences pour bénéficier de ce bonus. Le grief de la recourante sur ce point doit dès lors être écarté. 6. 6.1. La recourante considère ensuite que la combinaison du report d'indices de 25% avec le bonus énergétique de 10% sur l'IBUS aboutit à un résultat qui n'est pas acceptable. Elle estime que le Préfet aurait dû tenir compte du fait que la parcelle en cause est située en ZRFD, qu'elle est de dimensions modestes au regard de la construction planifiée, dans un terrain à forte déclivité et constituant une excroissance de la zone à bâtir en bordure de zone agricole. Elle considère que le projet de construction en cause s'avère démesuré, respectivement déséquilibré en regard de l'environnement et qu'il viole ainsi l'art. 125 LATEC. Même si elle ne le formule pas expressément comme tel, la recourante semble d'une part soutenir que les règles en matière de report d'indices ne sont pas respectées et, d'autre part, qu'il y a violation de la clause d'esthétique. 6.2. 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 al. 1 ReLATEC, dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitation, l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0.6. 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'AIHC). 6.3. Aux termes de l'art. 131 al. 1 LATEC, qui traite du report d'utilisation du sol, un report de l'indice sur des terrains contigus ou à proximité affectés à une même zone peut s'effectuer moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier qui ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur le préavis communal. 6.3.1. Sur le plan fédéral, la jurisprudence considère que le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Il en a été déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid. 3; 101 Ia 289 consid. 3a). Tribunal cantonal TC Page 9 de 19 Les indices d'utilisation du sol ont notamment pour but de concrétiser les principes d'aménagement du territoire, en particulier le maintien d'une certaine harmonie

entre les constructions et l'espace non bâti (cf. art. 1 et 3 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). Ils ne sont toutefois pas les seuls outils à disposition de l'autorité pour atteindre ces objectifs. Les règles sur les distances, sur les dimensions (longueur, largeur, hauteur) et sur l'ordre des constructions (contigu ou non contigu) remplissent en effet des fonctions similaires. Elles peuvent du reste s'appliquer en combinaison avec les indices d'utilisation du sol (arrêt TF 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.2). Les règles de densité prises isolément ont des conséquences variables selon la surface de la parcelle, qui peut être très petite ou très grande. La surface maximale du bâtiment à construire dépend ainsi du facteur tout fortuit de la taille de la parcelle (ATF 101 Ia 289 consid. 3a). Les objectifs de l'aménagement du territoire susmentionnés doivent donc s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle. C'est pour cette raison que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol peut être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (arrêts TF 1C_455/2022 consid. 5.1; 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.3; 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 4.2.3; pour le tout, cf. arrêt TF 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1). 6.3.2. Dans un arrêt 602 2014 56 du 6 mars 2015, confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt TF 1C_478/2015 du 8 avril 2016), le Tribunal cantonal a retenu que: "compte tenu du but des transferts d'indice tel que visé par la loi et la jurisprudence, qui est de permettre un usage plus judicieux de la zone à bâtir sans entrave excessive due à la grandeur effective des parcelles, une marge d'appréciation importante doit être reconnue à l'autorité d'exécution, de manière à lui permettre de tenir compte du genre de zone concernée ainsi que de sa grandeur, de son équipement et de sa configuration topographique". Il a précisé que la protection des voisins "est assurée à titre primaire par les autres règles de droit de la construction relatives aux distances et aux hauteurs. Cela étant, si un report d'indice massif devait permettre une construction disproportionnée par rapport à la zone apte à véritablement déséquilibrer l'ensemble du périmètre, il serait possible de considérer que le procédé n'est plus conforme à la zone et l'interdire à ce titre. L'admissibilité même d'un report d'indice dans le cadre d'une zone à bâtir implique donc nécessairement que son ampleur ne peut dépasser une certaine proportion raisonnable, encore compatible avec le caractère de la dite zone (cf. canton de Zoug où le report d'indice maximum ne peut pas excéder un quart de l'indice prévu; arrêt du Tribunal fédéral 1C_351/2012 du 12 février 2013, consid. 8.2)". Le Tribunal cantonal a relevé dans cet arrêt que le transfert d'indice en cause (un transfert d'indice d'occupation du sol de 24,5%) se situait dans une mesure encore acceptable et qu'il ne conduisait pas à déséquilibrer la zone en question. Le Tribunal cantonal a par la suite confirmé qu'un report d'indice de 25% pouvait sur le principe rester dans une mesure encore acceptable (cf. arrêts TC FR 602 2023 131 du 29 avril 2024 consid. 3.2; 602 2022 99 du 26 juillet 2022 consid. 2.5 et 3.3; 602 2022 108 du 12 octobre 2022 consid. 3.6; et les références citées), sous réserve que ledit report ne conduise pas à une construction disproportionnée par rapport à la zone et apte à déséquilibrer l'ensemble du périmètre. 6.4. 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 LAT). 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, Tribunal cantonal TC Page 10 de 19 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 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 (arrêts TC FR 602 2020 138 du 9 mars 2021 consid. 4.1; 2A 2002 53 consid. 3a; CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 106). L'examen, par la Cour de céans, d'une décision accordant un permis de construire en écartant le grief de la clause d'esthétique 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 602 2022 144 du 5 décembre 2022 consid. 8.1). 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 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 ne peut pas être un outil d'urbanisation et ne sert pas de Tribunal cantonal TC Page 11 de 19 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. 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. arrêts TC FR 602 2022 144 du 5 décembre 2022 consid. 8.1, 602 2020 138 du 9 mars 2021 consid. 4.3). 6.5. En l'espèce, outre le bonus de 10% sur l'IBUS prévu par l'art. 80 al. 6 ReLATEC (cf. supra consid. 5), le projet englobe deux reports d'indices au sens de l'art. 131 LATEC: un report de surface de plancher (SP) de 151 m² (en relation avec l'IBUS) ainsi qu'un report de surface déterminante de construction (SdC) de 88 m² (en relation avec l'IOS), prélevées sur l'art. ggg RF. 6.5.1. Il n'est pas contesté que les parcelles concernées par ces reports d'indices sont contiguës et se trouvent dans la même zone (ZRFD, laquelle est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées). Il n'est pas non plus contesté que l'indice pondéré, calculé sur l'ensemble des deux parcelles, ne dépasse pas la valeur admise par la réglementation communale pour la zone considérée. L'IBUS applicable à la parcelle en cause est de 0.6 et l'IOS de 0.35 (cf. art. 30 RCU et décision d'approbation de la DIME du 10 janvier 2024). La surface de la parcelle en cause étant de 1'003 m², l'IBUS prévu par le RCU équivaut à une surface de plancher de 601.80 m² et l'IOS à une surface au sol de 351.05 m². Selon la fiche de calculs fournie par la constructrice (suite à la modification du projet en février 2023), les surfaces de plancher du projet (modifié) sont les suivantes: 72.31 m² (niveau 0), 293.81 m² (niveau 1), 295.18 m² (niveau 2), 150.91 m² (niveau 3), soit un total de 812.21 m², ce qui correspond à un IBUS de 0.81 (= 812.21 : 1'003); la surface au sol (habitation + terrasse) est quant à elle chiffrée à 439 m², ce qui aboutit à un IOS de 0.44 (= 439 : 1'003). En l'occurrence, la surface de plancher reportée de 151 m² représente 25.09% (= 151 : 601.8) de la surface de plancher de la parcelle de base art. eee RF. Quant à la surface déterminante de la construction reportée, elle est de 25.06% (= 88 : 351.05) de la surface de construction de la parcelle de base. L'IBUS du projet, de 0.81, correspond ainsi à l'IBUS de 0.6 augmenté de 25% grâce au report de la surface de plancher de 151 m² mentionné ci-dessus et du bonus énergétique de 10%. De même, Tribunal cantonal TC Page 12 de 19 l'IOS de 0.44 correspond à l'IOS de 0.35 majoré de 25% grâce au report de surface déterminante de construction de 88 m² susmentionné. Dans son préavis complémentaire favorable du 4 juillet 2023, le SeCA s'est référé à ce nouveau calcul des indices ainsi qu'aux plans modifiés et a considéré que "les indices sont conformes". C'est le lieu de préciser que la remarque de la recourante concernant le calcul des surfaces de plancher du projet final n'est pas pertinente, dès lors qu'elle a omis que ces dernières se calculent sur la base des surfaces brutes de plancher, section de murs comprises (commentaire AIHC du 3 septembre 2013, p. 19, ch. 5). La recourante reconnaît que les reports d'indices pris en considération se situent en "limite jurisprudentielle" (cf. p.4 du recours). Elle soutient néanmoins qu'ils sont excessifs, dans la mesure où ils permettent

selon elle la réalisation d'une construction massive et déséquilibrée au regard de l'environnement. 6.5.2. Il n'existe aucune limite légale chiffrée pour juger du caractère acceptable ou non de reports d'indice. Il est d'emblée souligné que, si la Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser qu'il n'est pas envisageable d'appliquer le bonus énergétique de 10% (prévu par l'art. 80 al. 6 ReLATeC) sur les surfaces reportées, il n'est pas d'emblée exclu de combiner ces deux éléments sur un même projet de construction (cf. arrêt TC FR 602 2023 131 du 29 avril 2024 consid. 4). Par ailleurs, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 6.3.2), la Cour de céans a considéré, dans quelques arrêts, qu'un report d'indice jusqu'à 25% restait sur le principe dans une mesure encore acceptable. Cela étant, il ne faut pas perdre de vue qu'elle a à ces occasions clairement mentionné que si un report d'indice devait permettre une construction disproportionnée par rapport à la zone, apte à véritablement déséquilibrer l'ensemble du périmètre, il serait possible de considérer que le procédé n'est plus conforme à la zone et l'interdire à ce titre. Il s'ensuit que la proportion du report d'indice ne saurait en aucun cas être à elle seule déterminante. En effet, même si la limite de 25% posée sur le principe par la jurisprudence est respectée, cela ne signifie pas encore automatiquement que le report d'indice ne conduit pas à une construction disproportionnée par rapport à la zone. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ne peut pas procéder à un calcul purement schématique – comme elle l'a fait en l'occurrence –, mais doit examiner concrètement si le projet, par sa volumétrie et sa typologie notamment, s'intègre dans le tissu bâti environnant, respectivement s'assurer qu'il ne déséquilibre pas celui-ci. Au regard des pièces figurant au dossier, les autorités locales n'ont pas examiné si le projet litigieux s'intègre dans le tissu bâti et l'environnement, alors même que la question de l'intégration du projet dans le tissu bâti existant et par rapport à la zone agricole adjacente avait été soulevée par la recourante dans son opposition en lien avec les reports d'indices. Dans son préavis du 20 juin 2022, le conseil communal s'est en effet limité à indiquer que "dans la mesure où le dossier comprend les reports d'indices nécessaires, la commune constate que le projet de construction répond aux dispositions applicables à cette zone". La question de l'intégration du projet n'a pas non plus été abordée dans la détermination que le conseil communal a déposée suite au recours objet du présent arrêt. S'agissant du Préfet, la décision querellée précise simplement que, "dès lors que la limite jurisprudentielle de 25% s'agissant du dépassement des reports d'indices est respectée et que le Tribunal cantonal TC Page 13 de 19 projet satisfait aux règles du droit de la construction en vigueur, on peut en conclure que le grief de l'opposante portant sur la densification du projet, sur son impact ainsi que sur l'IBUS tombe à faux". Comme relevé ci-dessus, il était pourtant nécessaire de procéder à un examen concret du cas et vérifier si le projet litigieux s'intègre dans le tissu bâti et l'environnement, ce d'autant plus que le projet en cause – qui consiste en deux bâtiments reliés entre eux par une cage d'escaliers – combine toute une palette d'instruments permettant de construire au-delà du régime de base applicable à la parcelle en cause, à savoir: deux conventions de report d'indices (IOS et IBUS) de chacune 25% conclues avec le propriétaire de la parcelle ggg RF contiguë, le bonus énergétique de 10% sur l'IBUS, une dérogation à la distance à la route communale, une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt protégés, une convention permettant de construire à distance réduite de l'art. hhh RF ainsi qu'une convention permettant d'empiéter sur cette même parcelle avec des ancrages. Il n'appartient cependant pas à la Cour de céans de pallier cette absence d'examen en procédant elle-même à celui-ci. L'autorité d'exécution jouit en effet d'une marge d'appréciation importante sur la question de l'intégration du projet dans le tissu bâti et l'environnement (cf. arrêts TC FR 602 2023 131 consid. 3.2; 602 2022 99 du 26

juillet 2022 consid. 2.5; 602 2014 56 du 6 mars 2015 consid. 4c et 4d). Dans ces circonstances, le recours doit être admis sur ce point et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision, après avoir requis l'avis de la commune sur cet aspect et pondéré les différents éléments en terme d'intégration. Même si le permis de construire doit ainsi être annulé pour ce motif déjà, il sera encore souligné ce qui suit s'agissant des problématiques liées à la sécurité routière (consid. 7 ci-dessous) et à la modification du terrain (consid. 8 ci-dessous).

7. 7.1. La recourante fait valoir que l'examen des questions de sécurité routière et de conformité du couvert à voitures effectué par le SMO est trop lacunaire; que le Préfet ne pouvait pas s'appuyer sur l'avis de ce service pour considérer que le projet est admissible et octroyer le permis. Elle soutient que, pour pouvoir sortir en marche avant du parking, il est nécessaire de se garer en marche arrière sur certaines places de parc. Or, cela est difficilement réalisable pour les places de parc n° 1 et 9 situées aux deux extrémités du parking. Elle relève par ailleurs que les trois images de véhicule en rose ajoutées sur le plan déposé le 5 septembre 2022 pour tenter de montrer la manœuvre du véhicule sortant de la place visiteur sont irréalistes. La recourante souligne en outre l'absence d'informations quant aux courbes de balayage et indique qu'il semble "évident que les véhicules s'engageant depuis l'aile gauche du parking (places n° 1 à 5) devront élargir leur trajectoire et empiéter sur la voie opposée de la route dépourvue de trottoir".

7.2. Il ressort du dossier que, dans un premier temps, le SMO a rendu un préavis défavorable le 19 juillet 2022 pour les motifs suivants: "

- > La justification du nombre de places de stationnement n'est pas relative à la norme VSS 40 291 comme le mentionne le RCU. Celles-ci devraient se dénombrer à 8 places + 1 visiteur. Tribunal cantonal TC Page 14 de 19
- > La visibilité de l'accès n'est pas démontrée selon la norme VSS 40 273a. En effet, la distance d'observation du véhicule au bord de chaussée doit être de 3m et non de 1,5m. Les distances en fonction de la vitesse d'approche est de 40m des 2 cotés.
- > D'autre part, la visibilité du débouché doit être garantie conformément aux articles 93, 94 et 95 de la loi sur les routes en vigueur.
- > Les cases de stationnement ne sont pas conformes à la norme VSS 40 291 de décembre 2021 (largeur d'allée en rapport avec la largeur des places, distances aux piliers, ainsi que la largeur rentrante du mur périphérique pour les places 4 et 6, etc., la distance entre les piliers et les bordures est manquante et ne nous permet donc pas de nous définir sur ce point.
- > L'accessibilité à la route doit être démontrée. Les courbes de balayage des véhicules ne doivent pas empiéter sur la voie opposée.
- > Il apparaît que l'implantation du stationnement de la place visiteur parallèle à la route communale n'observe pas les conditions de la norme VSS 40 050 quant aux manœuvres possibles sur la parcelle pour entrée et sortir de la parcelle (accès à la route en marche avant).
- > Conformément à l'art. 56 de la ReLATeC quant à la définition des types d'habitation et du fait que le projet ne dispose que d'une entrée pour 5 logements, celui-ci entre dans la catégorie des habitations individuelles groupées et doit faire l'objet d'un justificatif de places de stationnement des vélos".

En ce qui concerne l'opposition, le SMO a en outre relevé ce qui suit: "- Ad. sécurité des piétons sur la route M._____ Le SMO a préavisé défavorablement la géométrie du stationnement car celui-ci ne permet pas les manœuvres nécessaires à un accès en marche avant sur la route. - Ad. dérogation à la limite de construction de la route La commune a octroyé la dérogation".

Le 19 octobre 2022, le SMO a rendu un préavis favorable annulant et remplaçant celui du 19 juillet 2022. Il y est simplement indiqué ceci: "Le Service de la mobilité a reçu de nouveaux documents déposés sur FRIAC en date du 05 septembre 2022. Partant le SMO peut préavisé favorablement ce projet. Après examen du dossier, le Service de la mobilité émet un préavis favorable pour l'objet susmentionné. Détermination sur les

oppositions : - Ad. sécurité des piétons sur la route M._____ Les véhicules pouvant sortir de la propriété en marche avant, la sécurité des piétons est garantie. - Ad. dérogation à la limite de construction de la route La commune a octroyé la dérogation". Sur requête de la préfecture, le SMO a apporté les précisions suivantes dans son courriel du 9 novembre 2022: "- Justificatif de stationnement. Celui-ci se trouve sous Calculs/schémas. Déposé sur FRIAC le 04.02.2022. Le besoin minimum de 10 places est conforme à l'art. 46 du RCU en vigueur. - Géométrie du stationnement mentionnée sur le plan du rez du 23.08.2022 : le stationnement est conforme à la norme VSS 40 291a de mars 2019. Mis à part la place n° 1 qui est limite mais utilisable, le stationnement est conforme à la norme VSS 40 291 de décembre 2021 actuellement en vigueur. Tribunal cantonal TC Page 15 de 19 - Absence de places vélos. Le SMO se base sur l'art. 73 du ReLATEC. Ainsi des places vélos sont uniquement exigées dans le cas d'habitations collectives définis à l'art. 57. L'art. 46 du RCU ne mentionne aucune obligation de créer du stationnement vélos". 7.3. Force est de constater que le second préavis du SMO, daté du 19 octobre 2022, est extrêmement succinct. Si des compléments ont été fournis par courriel du 9 novembre 2022, en particulier s'agissant du nombre de places nécessaires (voitures et vélos) et de la géométrie du stationnement, aucune motivation quant à la visibilité de l'accès et du débouché, mais surtout quant à l'accessibilité (en particulier la question des courbes de balayage) n'est donnée, alors qu'il s'agit d'aspects sécuritaires importants qui avaient au demeurant été soulevés par ce service dans son premier préavis (défavorable). Par ailleurs, les documents ajoutés à la plateforme FRIAC par la constructrice le 5 septembre 2022 ne permettent pas, à leur simple lecture, de constater que les différents motifs invoqués par le SMO dans son préavis initial défavorable ne posent plus de problème. Il n'y a en particulier aucune indication s'agissant des courbes de balayage. Pour les véhicules quittant le parking A, la visibilité à 3 m du bord de la chaussée semble par ailleurs partiellement obstruée par le muret du couvert de l'entrée. Si la sortie du parking projeté débouche certes sur une route à faible trafic et en impasse, il n'en demeure pas moins que cette dernière dessert tout le quartier situé au-dessus - à savoir une quarantaine de bâtiments d'habitation. Le tronçon de route passant devant l'art. eee RF est par ailleurs répertorié comme itinéraire de randonnée pédestre. D'une largeur d'environ 5 m, celle-ci n'est pas pourvue de trottoir, bande cyclable, ni de marquage. Dans ces circonstances, il doit être constaté que les indications figurant dans le préavis du SMO du 19 octobre 2022 (même avec les compléments du 9 novembre 2022) étaient insuffisantes pour vérifier la conformité du projet quant aux différentes problématiques que ce service avait soulevées dans son préavis initial et dont certaines sont remises en cause par la recourante. La Cour de céans n'est ainsi pas en mesure d'examiner si l'appréciation - non motivée - du SMO peut être suivie ou non. Au demeurant, il sied de préciser que les rapports d'expertises privées produits par la recourante et l'intimée, qui n'étaient aucunement nécessaires pour la conduite de la procédure, ne changent en rien ce constat. La Cour constate en outre que le plan "mobilité" a encore été modifié par la constructrice en date du 21 février 2023, sans que celui-ci ne soit soumis à l'examen du SMO. Il s'ensuit que, dans le cadre du renvoi de la cause, il appartiendra à l'autorité intimée d'inviter le SMO à se prononcer une nouvelle fois, mais de manière circonstanciée, sur le projet litigieux. 8. 8.1. La recourante soutient que le projet implique une modification significative du terrain naturel de sorte que l'art. 58 ReLATEC ainsi que l'art. 45 RCU ne sont pas respectés. Elle relève à ce titre que le projet prévoit à certains endroits de débayer plus de 7 mètres de hauteur de talus. 8.2. L'art. 58 ReLATEC prévoit que d'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont

admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines (al. 1). La réglementation communale peut prévoir des prescriptions particulières (al. 2). Tribunal cantonal TC Page 16 de 19 Selon l'art. 45 RCU, l'art. 58 ReLATEC est applicable (al. 1). Sur les terrains plats ou en faible pente jusqu'à 10%, la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne doit pas dépasser 1.00 m (al. 2). Sur les terrains avec une pente supérieure à 10%, la différence de niveau maximum admise augmente de 10 cm par 1% de pente supplémentaire. La différence totale maximale admise est de 2.00 m (al. 3). 8.3. Il n'est pas contesté que la différence de niveau maximum s'appliquant au cas d'espèce est de 2.00 m, ce qui suppose que la pente du terrain est d'au moins 20%. La constructrice intimée affirme que le projet est conforme aux dispositions précitées et qu'il ne présente jamais une différence de hauteur de terrain supérieure à la limite de 2 m. La commune s'est dit d'accord avec cette affirmation. Pour illustrer son grief, la recourante soulève le fait que le projet implique de déblayer de la terre sur plus de 7 m de hauteur de talus. Cet élément n'est toutefois à lui seul pas relevant. La profondeur du terrassement n'a en effet pas d'importance pour l'examen de cette question, faute de quoi aucune construction avec un sous-sol supérieur à 2 m ne serait admissible, ce qui n'est aucunement prévu par la réglementation communale. Seule est déterminante la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé. Cela étant, au regard des plans figurant au dossier et bien que les valeurs topiques n'y soient pas mises en évidence, il semble que le grief de la recourante soit bien fondé. Une différence de hauteur de plus de 2 m entre le terrain aménagé et le terrain naturel est en effet a priori observable à tout le moins en deux endroits distincts. Ceux-ci sont mis en évidence en rouge sur les extraits de plan reproduits ci-dessous. Une différence de plus de 2 m est ainsi d'une part visible entre le sol de la terrasse située à l'arrière de la villa B (juste devant le mur de soutènement) et le terrain naturel (cf. plan de coupe C modifié le 21 février 2023 figurant en page 10 du dossier des plans). On observe d'autre part également une différence de plus de 2 m – apparemment près de 3.70 m – entre le sol du parking de la villa B (juste devant la terrasse du 1er étage, à l'extrémité du terrain en bordure de l'art. ggg RF) et le terrain naturel (cf. plan de la façade Nord modifié le 10 janvier 2023 figurant en page 11 du dossier des plans). (plans supprimés) 8.4. Au regard de ce qui précède, le projet ne respecte a priori pas non plus l'art. 45 RCU. Dans la mesure où la cause doit être renvoyée à l'autorité intimée pour les motifs exposés ci-avant, il lui appartiendra également de procéder à un complément d'instruction sur cet aspect auprès du SeCA. 9. La recourante conteste également la décision communale du 20 juin 2022 accordant la dérogation à la distance à la route communale. Elle soutient que les conditions formelles et matérielles à l'obtention d'une telle dérogation ne sont pas remplies. La loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (aLR) a été abrogée au 1er janvier 2023 et remplacée par la loi cantonale du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob; RSF 780.1). Selon l'art. 208 LMob relatif aux dispositions transitoires en matière de permis de construire, les demandes de permis de construire mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont traitées sur la base de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Or, selon l'art. 134 al. 1 LATEC, "les prescriptions sur les distances de la législation spéciale (qui comprennent les Tribunal cantonal TC Page 17 de 19 distances à la route) sont réservées". Dès lors que l'art. 208 LMob n'a pas fait l'objet de commentaire dans le message et a été accepté sans discussion par le Grand Conseil, sa portée n'est pas claire s'agissant du droit transitoire applicable à la question particulière des distances à la route. Compte tenu du fait que l'art. 208 LMob fixe comme critère temporel la date de mise à l'enquête du projet de construction, un projet de

construction mis à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la LMob reste soumis aux anciennes règles (cf. notamment arrêt TC FR 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 3.2). La dérogation à la distance à la route communale dépend du projet de construction concret. Dans la mesure où le présent recours doit être admis pour les motifs exposés ci-dessus, la question peut dès lors souffrir de rester indécise, ce d'autant plus que la cause nécessite un complément d'instruction auprès du SMO s'agissant précisément des aspects liés à la sécurité routière, dont le respect – notamment la visibilité suffisante – doit être garanti pour permettre une telle dérogation. Si le projet devait être modifié dans une mesure nécessitant une nouvelle mise à l'enquête, la problématique devra faire l'objet d'une nouvelle décision, en application des conditions posées désormais par la LMob (cf. arrêt TC FR 602 2023 131 du 29 avril 2024 consid. 7 et la référence citée). Il appartiendra à la commune de procéder à cet examen cas échéant en temps opportun. La décision y relative doit toutefois, en l'état, être annulée.

E. 10

Il résulte de ce qui précède que le recours (602 2023 144) doit être admis. Les décisions rendues par le Préfet le 5 octobre 2023 et par la commune le 20 juin 2022 sont par conséquent annulées. La cause est renvoyée aux autorités intimées pour suite utile au sens des considérants. L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif du recours (602 2023 146) est devenue sans objet.

E. 11.1

Vu l'issue du recours, les frais de la présente procédure – fixés à CHF 3'000.- 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 (Tarif JA; RSF 150.12) – sont mis pour 3/4 à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part (1/4) des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais versée est restituée à la recourante.

E. 11.2

Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services de mandataires professionnels pour défendre ses intérêts, la recourante a droit à une indemnité de partie (cf. art. 137 et 141 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 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 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). En l'occurrence, la présente affaire n'est pas d'une ampleur ou d'une complexité particulière, qui justifierait de s'écarter de la limite maximale de CHF 10'000.- prévue par l'art. 8 al. 1 Tarif JA, ce que les mandataires de la recourante ne prétendent au demeurant pas. Par ailleurs, l'expertise privée mandatée par celle-ci n'a aucunement été nécessaire à la solution du litige, de sorte qu'il ne se Tribunal cantonal TC Page 18 de 19 justifie pas de l'indemniser. Dans ces circonstances et compte tenu du fait que la liste de frais produite par les mandataires de la recourante, qui se fonde sur 61.15 heures, ne correspond pas au tarif applicable en ce qui concerne les débours, il y a lieu de fixer l'indemnité de partie à CHF 10'895.10 (honoraires [40 heures à CHF 250.-, soit CHF 10'000.-] et débours: CHF 100.-; TVA: CHF 795.10 (= CHF 5'757.- x

7.7%, soit CHF 443.30 [opérations effectuées jusqu'au 31 décembre 2023] + CHF 4'343.- x 8.1%, soit CHF 351.80 [opérations effectuées dès le 1er janvier 2024], étant précisé que selon la liste de frais produite par les mandataires de la recourante, ceux-ci ont réalisé 57% des opérations relatives à cette affaire en 2023 et 43% de celles-ci en 2024) en application de l'art. 11 al. 1, dernière phrase, Tarif JA. Elle est mise à la charge de l'intimée à raison de trois quarts, soit CHF 8'171.30, et à celle de l'Etat de Fribourg à raison d'un quart, soit CHF 2'723.80. (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 19 de 19 la Cour arrête : I. Le recours (602 2023 144) est admis. Partant, les décisions rendues par le Préfet de la Gruyère le 5 octobre 2023 ainsi que les décisions rendues le 20 juin 2022 par la Commune de B._____ sont annulées. Le dossier de la cause est renvoyé aux autorités intimées pour suite utile au sens des considérants. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2023 146), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure sont fixés à CHF 3'000.-. Ils sont mis à la charge de la société C._____ SA à raison de $\frac{3}{4}$, soit CHF 2'250.-. IV. L'avance de frais effectuée par la société A._____ SA, par CHF 2'500.-, lui est restituée. V. Un montant de CHF 10'895.10 (y compris CHF 795.10 de TVA), à verser à Mes Christophe Claude Maillard et Rémy Terrapon à titre d'indemnité de partie, est alloué à la recourante. Ce montant est mis pour trois quarts à la charge de C._____ SA (soit CHF 8'171.30, dont CHF 596.30 de TVA) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 2'723.80 dont CHF 198.80 de TVA). VI. Notification. Cette décision 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 et de l'indemnité de partie 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 4 décembre 2024/vth/mrg Le Président La Greffière-rapporteuse

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