



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

602 2020 38
602 2020 40

Arrêt du 16 juillet 2020

II^e Cour administrative

Composition

Président : Christian Pfammatter
Juges : Johannes Frölicher, Yann Hofmann
Greffière-rapporteure : Vanessa Thalmann

Parties

A._____, **recourant**, représenté par Me Laurent Seiler, avocat
contre
PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA BROYE, autorité intimée,
B._____ **SA, intimée**, représentée par Me Jean-Samuel Leuba,
avocat

Objet

Aménagement du territoire et constructions
Recours du 12 mars 2020 contre les décisions du 11 février 2020

considérant en fait

A. Par décision du 8 février 2018, le Préfet du district de la Gruyère – désigné suite à la récusation du Préfet du district de la Broye – a autorisé la société B._____ SA à construire une maison individuelle avec un garage pour cinq voitures au sous-sol du bâtiment, à installer une piscine et un abri piscine, à aménager un escalier extérieur, des murs de soutènement et deux places de parc ouvertes et à supprimer un chemin sur l'article ccc du Registre foncier (RF) de la Commune de D._____, situé dans la zone résidentielle à faible densité du plan d'aménagement local (PAL) et régi par le plan d'aménagement de détail (PAD) "E._____".

Par décision du même jour, il a rejeté les oppositions formées contre ce projet, dont celle de A._____, propriétaire d'une parcelle voisine. Ce faisant, il s'est distancié des préavis de la commune et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA). En particulier, dans son préavis du 20 septembre 2017, le SeCA a émis un préavis défavorable. Il a notamment souligné que, selon l'art. 58 du règlement fribourgeois du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel étaient admises et qu'en l'occurrence, les modifications de terrains étaient trop conséquentes et qu'elles devaient être réduites au maximum et ne pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel. Il a ajouté qu'au vu des éléments à disposition, il était dans l'incapacité de savoir si le terrain aménagé du projet était en harmonie avec le terrain naturel des parcelles voisines à l'Est et au Sud, car le terrain naturel desdites parcelles n'était pas indiqué sur les façades et les coupes du projet. Il a encore rappelé qu'en application de l'art. 20 du règlement du PAD – qui prévoit que "un plan d'aménagement des jardins avec mention des cheminements, des terrasses et des plantations précisant les essences sera établi et joint au dossier d'enquête publique" –, les essences des arbres indiqués sur le plan d'implantation devaient être précisées.

Par décision du Lieutenant de Préfet du district de la Broye du 22 octobre 2018, la société B._____ SA a été autorisée à construire une seconde maison individuelle de trois logements sur la partie sud-ouest de l'article ccc RF.

B. Lors de contrôles de chantier faisant notamment suite aux interventions du voisin, il est apparu que certains aménagements ne respectaient pas l'autorisation délivrée, principalement l'accès à la villa, la piscine et les aménagements extérieurs.

Ces modifications ont fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire dans la Feuille officielle (FO) n° fff, en vue de leur légalisation a posteriori, et ont à nouveau suscité une opposition déposée le 26 septembre 2019 par le propriétaire de la parcelle voisine article ggg RF.

L'opposant a critiqué le fait que l'installation d'un jacuzzi allait générer des nuisances sonores excessives, que l'agrandissement de la piscine allait accroître la modification du terrain naturel, que les haies vives et les arbres isolés protégés par la réglementation locale n'étaient pas mentionnés sur les plans et que, par les récents travaux, il leur avait été porté atteinte, qu'un mur de soutènement d'une certaine hauteur avait été réalisé sans droit et n'apparaissait pas sur les plans produits dans le cadre de la procédure de mise en conformité et que la pergola ne respectait pas la distance à la limite du fonds voisin.

La commune et les services cantonaux ont émis des préavis favorables, certains assortis de conditions, à l'exception du Service des forêts et de la nature, section Nature et paysage (SFN), qui s'est prononcé défavorablement sous l'angle matériel. Pour sa part, le SeCA a émis un préavis de synthèse défavorable le 20 novembre 2019.

Le 26 novembre 2019, il a été procédé à une inspection des lieux ayant pour but de mieux appréhender la réalité des faits et leur importance. Le 3 décembre 2019, la requérante a produit des plans complémentaires (plan d'implantation, coupes AA, BB et CC, plan de détails, plan de la pergola) ainsi que les données requises quant à la haie.

Le 3 février 2020, le SeCA a émis un préavis de synthèse complémentaire favorable avec conditions. Il s'est notamment référé au préavis du SFN complémentaire favorable, assorti de conditions à respecter dans le cadre de la mise en place des haies vives mentionnées sur le plan d'implantation.

C. Par décision du 11 février 2020, le lieutenant de préfet a délivré le permis de construire requis pour la légalisation des modifications de l'accès et de la piscine, ainsi que la construction d'un jacuzzi et d'une pergola, sous réserve du droit des tiers – en particulier relevant du droit privé – et de l'observation stricte des plans et des conditions des préavis communaux et cantonaux.

Par décision du même jour, il a rejeté l'opposition. Se référant au préavis du Service de l'environnement (SEn) du 16 octobre 2019, il a notamment considéré que le jacuzzi ne générerait pas de nuisances pour l'opposant, que l'agrandissement de la piscine était réalisé de sorte à s'harmoniser avec le terrain naturel et que les indications relatives aux plantations avaient été complétées à satisfaction, conformément aux conditions du permis de construire du 8 février 2018.

D. Par mémoire du 12 mars 2020, A. _____ a recouru contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens – à leur annulation (602 2020 38). Principalement, il demande le renvoi à l'autorité intimée pour nouvelle décision au sens des considérants. Subsidiairement, il requiert le rejet de la demande de permis de construire et le rétablissement de l'état de droit.

A l'appui de ses conclusions, le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu, résultant du fait que l'accès au dossier lui a été refusé malgré trois demandes, que certaines pièces utiles destinées à établir les faits servant de fondement aux décisions attaquées n'ont pas été portées à sa connaissance et qu'il n'a pas été statué sur sa réquisition de preuve.

Il reproche à l'autorité intimée, d'une part, de ne pas avoir instruit la cause quant aux immissions sonores du jacuzzi et, d'autre part, d'avoir violé le règlement communal d'urbanisme (RCU) en permettant l'agrandissement de la piscine, ce qui conduit à une modification intolérable de la topographie naturelle. Par ailleurs, il soutient qu'on ne saurait autoriser – sur la limite entre sa propre parcelle et celle du constructeur – la plantation d'une haie qui ne respecte pas les distances envers les bâtiments. Enfin, il souligne qu'on ne peut pas approuver a posteriori un plan mentionnant des ancrages dont on savait qu'ils avaient été effectués illicitement par un tiers sur sa propriété.

Le recourant demande en outre à ce que les travaux en cours soient interrompus et à ce que l'effet suspensif soit octroyé au recours (602 2020 40).

E. Le 16 mars 2020, le Juge délégué à l'instruction refuse de prononcer des mesures provisionnelles urgentes (602 2020 39).

F. Le 14 mai 2020, le lieutenant de préfet conclut au rejet du recours. Il déclare ne pas avoir de remarques à formuler sur le fond du litige, tout en soulignant que le permis initial est entré en force. Il renvoie par ailleurs à l'application FRIAC, laquelle aurait permis au recourant de consulter l'ensemble des pièces composant le dossier.

Le 19 mai 2020, la commune indique – en listant les différentes démarches entreprises par ses soins – qu'elle a suivi avec beaucoup de rigueur l'exécution des travaux; elle ne prend pas de véritables conclusions relatives au fond du recours.

Dans ses observations du 28 mai 2020, la constructrice intimée conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle souligne que l'objet du litige est limité à la modification de l'accès (escalier), de la piscine et d'une pergola, installée en lieu et place de l'abri piscine initialement prévu. Elle est d'avis que le fonctionnement du jacuzzi n'est pas bruyant au point de nécessiter une quelconque mesure au même titre que le système de filtration d'une piscine; le bruit généré par le fonctionnement d'un jacuzzi ne saurait constituer, pour le voisin situé à plus de 20 m, une nuisance pouvant dépasser les limites fixées par les annexes de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41). Elle explique que l'appareil faisant fonctionner le jacuzzi se trouvera sous le couvert à voitures situé en contrebas et sous le jacuzzi, si bien qu'aucun bruit ne sera perceptible par le recourant. Par ailleurs, elle rappelle que les aménagements topographiques ont déjà été autorisés dans le permis du 8 février 2018, l'aménagement d'un jacuzzi ne modifiant pas la topographie des lieux. En ce qui concerne la violation de la distance à une haie, l'intimée soutient que cette distance n'est pas applicable à la plantation de végétation dans le cadre des aménagements extérieurs. Finalement, elle soutient que l'ancrage des murs de soutènement ne fait pas partie du permis ici accordé.

G. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants en droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

en droit

1.

1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). 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 attaquées 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 – sous réserve de ce qui suit – entrer en matière sur les mérites du recours.

La Cour de céans constate que les permis de construire des 8 février et 22 octobre 2018 sont entrés en force. L'objet de la présente procédure peut ainsi uniquement consister en l'examen du permis du 11 février 2020 relatif aux modifications mises à l'enquête publique.

Il en résulte que tout grief relatif à des objets intégrés dans les permis de construire précédents est irrecevable. Partant, toute éventuelle offre de preuve en lien avec de tels griefs ne revêt aucune pertinence.

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.

2.

Le recourant invoque tout d'abord une violation de son droit d'être entendu, en ce sens que le préavis complémentaire de la Commune de D. _____ du 14 janvier 2020, la prise de position de l'intimée du 21 janvier 2020, le plan du calcul des indices de construction du 31 janvier 2020 (transmis avec la décision attaquée), le préavis de synthèse complémentaire favorable du SeCA du 3 février 2020, ainsi que le préavis complémentaire favorable du SFN du 15 janvier 2020 ne lui ont pas été transmis.

2.1. Le droit d'être entendu – garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (Cst; RS 101), par l'art. 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH; RS 0.101) et par l'art. 57 CPJA – comprend, de manière générale, le droit pour l'administré de prendre connaissance du dossier, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valables offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 124 II 132 consid. 2b; 126 I 15 consid. 2a/aa). Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2).

Bien qu'il soit de nature formelle, la jurisprudence admet qu'une violation du droit d'être entendu en instance inférieure peut néanmoins être réparée lorsque l'administré a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 134 I 331 consid. 3.1; 133 I 201 consid. 2.2; 130 II 530 consid. 7.3). Une telle réparation dépend de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu (ATF 126 I 68 consid. 2). Elle peut également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 133 I 201 consid. 2.2; arrêt TF 1C_265/2009 du 7 octobre 2009 consid. 2.3).

2.2. Il est d'emblée relevé que – sauf exceptions en l'occurrence non réalisées ni invoquées – le voisin n'a pas, en procédure de dénonciation, un droit à participer à la procédure. Aussi, les documents relatifs à cette dernière n'avaient pas à être communiqués au recourant en sa qualité de dénonciateur (cf. arrêt TC FR 602 2019 141/602 2020 14 du 27 mai 2020 consid. 5 avec renvoi à l'arrêt TC FR 602 2014 12 du 6 mars 2015). Il en résulte que seule la période qui suit la mise à l'enquête publique est déterminante ici en ce qui concerne une éventuelle violation du droit d'être entendu.

Selon l'art. 98 al. 1 ReLATeC, le permis avec le dossier (plans, préavis, pièces annexes) est communiqué au requérant ou à la requérante, à l'auteur-e des plans et, dans la procédure ordinaire, à la commune. Partant, les préavis n'ont pas à être directement transmis aux opposants, lesquels peuvent toutefois en prendre connaissance dans le cadre du droit à la consultation du dossier (cf. art. 63 CPJA; voir également art. 60 let. a CPJA; cf. arrêt TC FR 602 2016 93 du 7 novembre 2016). Il est en outre douteux que la position juridique d'un opposant en matière de permis de construire soit identique en tous points à celle d'une partie ordinaire en procédure administrative. Compte tenu des exigences élevées de célérité posées par les art. 90 et 96 ReLATeC, on peut se demander si, dans la procédure de permis de construire, l'intervention des opposants ne se limite pas à formuler leurs objections au projet tel qu'il ressort des plans et du dossier mis à l'enquête publique. S'ils disposent certes de la possibilité de venir consulter le dossier en tout temps et, cas échéant, de déposer des compléments à leur opposition, ils ne peuvent en revanche pas exiger des autorités, liées par des délais pressants et déjà au courant du contenu de l'opposition, qu'elles leur communiquent d'office tous les préavis et autres éléments du dossier en leur ouvrant à chaque fois un droit formel de répliquer. Applicable à la procédure contentieuse, cette règle qui garantit le droit des parties de se déterminer sur chaque intervention au dossier ne l'est vraisemblablement pas en procédure non contentieuse de permis de construire, dont l'opposition fait partie (cf. arrêt TC FR 602 2019 36 du 15 mai 2020).

Cela dit, il n'y a de surcroît lieu ni de trancher la question de savoir si le simple renvoi à l'application FRIAC suffit pour assurer le respect du droit d'être entendu du recourant ni de clarifier de quelle manière les communes et offices doivent rendre accessibles aux opposants les documents qui y sont contenus, dès lors qu'en l'occurrence, il ne fait aucun doute que toute éventuelle informalité commise par l'autorité intimée a été guérie devant l'instance de céans. En effet, en matière de permis de construire et dans le cas d'espèce, celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que le préfet. Dans la mesure où, depuis la notification des décisions attaquées, le recourant – dûment informé de leur existence – a reçu un exemplaire du dossier papier (cf. lettre de la préfecture du 20 février 2020) et où il a partant eu accès à toutes les pièces du dossier et a disposé de la possibilité de se déterminer à leur sujet, les éventuelles atteintes à ses droits formels ont manifestement été réparées. Le reproche fait à l'autorité d'avoir décidé sans connaissance des dossiers des permis de construire précédents est manifestement sans pertinence, dès lors que, pour pouvoir – comme en l'espèce – demander une mise à l'enquête dans le cadre d'une procédure de rétablissement de l'état de droit, celle-ci a dû comparer les plans avec la construction effectivement réalisée (cf. en outre, pour ce point, consid. 7 ci-dessous). De plus, le recourant ayant fait opposition au projet initial, il a eu connaissance des plans y relatifs. Au regard de ce qui précède, le litige ne peut dès lors plus porter sur le respect du droit d'être entendu, mais sur le point de savoir si le permis de construire a été octroyé en accord avec les dispositions topiques du droit public de la construction.

Il résulte de ce qui précède que le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu doit être écarté (en ce qui concerne le grief relatif au refus d'offres de preuves, cf. consid. 5.2 ci-dessous).

3.

Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 LATeC), l'Etat 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 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). C'est en l'occurrence ce qu'a fait le lieutenant de préfet dans les différentes procédures relatives aux constructions sur la parcelle ccc RF et qui, en accordant le permis sollicité, a examiné qu'aucun obstacle de droit public ne s'opposait aux constructions envisagées.

4.

Dans un premier grief matériel, le recourant invoque une violation des règles relatives à la protection contre le bruit. Le lieutenant de préfet ne pouvait selon lui pas admettre la licéité du jacuzzi sans concrètement mesurer les émissions de bruit engendrées par cette installation.

4.1. En l'occurrence, le jacuzzi, respectivement son moteur, est une installation fixe nouvelle au sens des art. 7 al. 7 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et art. 2 al. 1 OPB, dont l'exploitation produit un bruit extérieur. A ce titre, il ne peut être construit, en vertu des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, que si les immissions sonores (cf. art. 7 al. 2 *i.f.* LPE; bruit au lieu de son effet) qu'il engendre ne dépassent pas les valeurs de planification fixées à l'annexe 6 de l'OPB (cf. ch. 1 al. 1 let. e de l'annexe 6 à l'OPB). Les émissions de bruit (au sortir de l'installation; cf. art. 7 al. 2 LPE) doivent en outre être limitées par des mesures préventives en tant que cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB). La protection contre le bruit est ainsi assurée par l'application cumulative des valeurs de planification et du principe de la limitation préventive des émissions. Dès lors que les valeurs de planification ne constituent pas des valeurs limites d'émissions au sens de l'art. 12 al. 1 let. a LPE, leur respect ne signifie pas à lui seul que toutes les mesures de limitation imposées par le principe de prévention des émissions aient été prises et que le projet en cause satisfasse à la législation sur la protection sur l'environnement; il faut bien davantage examiner chaque cas d'espèce à la lumière des critères définis par les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB pour déterminer si le principe de prévention exige une limitation supplémentaire des émissions. Dans ce cadre, le principe de prévention impose, lors du choix de l'emplacement d'une nouvelle installation, de tenir compte des émissions que celle-ci produira et de la protection des tiers contre les atteintes nuisibles et incommodes (ATF 141 II 476 consid. 3.2 et les références citées).

Selon la jurisprudence, 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 TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; arrêts TC FR du 30 mars 2001, *in* RFJ 2001 p. 224; 1A 03 61 du 12 septembre 2007).

4.2. Se référant au préavis favorable du 16 octobre 2019 du SEn, spécialiste pour les questions liées à la protection contre le bruit, le lieutenant de préfet a rejeté ce grief. En renvoyant aux directives émises par ses soins précisant les conditions à respecter pour les piscines privées, les spas et les jacuzzis, le SEn a examiné le projet à la lumière de la situation des plans et de son expérience en la matière. Il a constaté que le projet était conforme aux normes en vigueur et qu'il n'était pas à même d'entraîner une gêne ou une nuisance sonore chez les voisins les plus

proches. L'autorité intimée a considéré que le jacuzzi était conforme sous l'angle de la protection contre le bruit.

Cette appréciation peut être entièrement suivie. On ajoute que, dans son arrêt 602 2016 49 du 6 juillet 2016, le Tribunal cantonal a pris connaissance du fait que le SEn examine des douzaines d'installations de ce type par année et que celles-ci ne sont d'une manière générale pas problématiques en ce qui concerne les émissions de bruit.

Il n'est ainsi aucunement critiquable que le Service repose son préavis sur son expérience en la matière, contrairement à l'avis du recourant qui y voit une constatation insuffisante des faits. Cela vaut d'autant plus que la présente configuration des lieux (20 mètres jusqu'à la limite de la propriété du recourant et encore une distance plus élevée jusqu'à son habitation) ainsi que l'emplacement du moteur (sous le jacuzzi et sous le toit du couvert à voitures) réduisent encore davantage le risque de quelque émissions de bruit envers la parcelle du recourant.

Dans l'affaire 602 2016 49 précitée, le Tribunal cantonal a en revanche également pris acte de la pratique du SEn d'ajouter dans les conditions de son préavis l'obligation de procéder à une mensuration après la mise en fonction. En l'espèce, on constate qu'une telle condition fait défaut, de sorte qu'il y a lieu de l'ajouter et d'en faire une condition faisant partie intégrante du permis de construire.

Partant, le grief relatif à l'installation du jacuzzi doit être rejeté.

5.

Dans un second grief, le recourant fait valoir une violation de l'art. 58 al. 1 ReLATeC. Il estime que l'agrandissement de la piscine modifie encore davantage la topographie du terrain de manière importante.

5.1. Aux termes de l'art. 58 ReLATeC, 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).

Selon l'art. 17 du règlement du PAD "E. _____", le terrain naturel ne sera modifié que de ce qui est strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments, aux accès et aux garages. Les talus artificiels, sauf ceux nécessaires aux accès des garages et entrées, ne doivent pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel, ils auront une pente maximum de 1 : 2. Lorsque le terrain naturel est modifié, toutes mesures doivent être prises pour assurer la stabilité du terrain.

5.2. En l'occurrence, dans son préavis initial du 20 septembre 2017, le SeCA a constaté que les aménagements extérieurs tels que présentés sur les plans ne pouvaient pas être examinés en raison d'indications manquantes quant aux terrains voisins. Malgré cet avis, les plans ont été approuvés par le préfet le 8 février 2018 et sont donc entrés en force. Dans le cadre du permis ici contesté, les plans datés du 3 décembre 2019 – transmis le 6 décembre 2019 à la préfecture – ont en revanche permis au SeCA de retenir, dans son préavis complémentaire du 3 février 2020, que le terrain aménagé – comparé au projet initial de 2018 – a été adapté pour être désormais en harmonie avec le terrain naturel des parcelles voisines. Force est ainsi de constater que, comparés au projet initial admis le 8 février 2018, les aménagements extérieurs ont été modifiés dans le sens d'une meilleure intégration par rapport au terrain naturel. On peut ainsi se demander

si le recourant peut encore contester à ce stade l'amélioration d'une situation qu'il n'avait pas porté devant le Tribunal cantonal à l'époque. De surcroît, dans son préavis du 3 février 2020, le SeCA relève expressément que les modifications de terrain ont été ajustées entre la mouture mise à l'enquête initialement et les plans du 3 décembre 2019.

Le lieutenant de préfet s'est fondé sur ce préavis et, en l'occurrence, on doit constater que rien ne permet de se distancier de l'appréciation faite par le SeCA.

En effet, sur la base des plans, on constate qu'aucun mur autour de la piscine ne dépasse 1,50 m (cf. plan coupe AA et coupe BB). Concernant le mur du côté parking, celui-ci est nettement plus élevé, toutefois on peut suivre le lieutenant de préfet qui explique que si les modifications de terrains apparaissent certes conséquentes dans la réalité, notamment compte tenu de la configuration particulière du terrain existant qui présente une forte déclivité, elles sont malgré tout conformes à l'art. 17 du règlement du PAD "E. _____" qui admet plus largement les fortes déclivités aux abords des accès et des garages. En effet, cette situation peut être confirmée sur la base des plans du 3 décembre 2019; l'agrandissement de la piscine ne crée pas une situation non conforme, dès lors que le mur qui dépasse 1,50 m est en lien avec le parking pour lequel des exceptions sont possibles en application de l'art. 17 du règlement du PAD.

Les dimensions – selon le recourant – "extravagantes" de la piscine n'ont du reste pas fondamentalement changé par rapport au projet initial.

Rappelons à ce propos encore qu'un constructeur n'est – en ce qui concerne la constructibilité de sa parcelle – pas limité à réaliser ce que le voisin considère comme étant acceptable.

Dans la mesure où les plans à disposition contiennent désormais les informations relatives à la topographie des parcelles environnantes, il ne s'avère pas nécessaire de procéder à une inspection des lieux. Le lieutenant de préfet, tout comme le Tribunal cantonal, pouvaient ainsi renoncer à cette mesure d'instruction par une appréciation anticipée des preuves sans violer le droit d'être entendu du recourant.

Le Tribunal relève finalement que le reste des modifications relatives à la topographie soumises à son examen dans le cadre du présent recours est en accord avec les dispositions du ReLATeC et du règlement du PAD, dès lors qu'aucun élément désigné comme nouveau sur les plans de situation et d'implantation ne dépasse les limites réglementaires.

6.

Le recourant invoque une distance insuffisante par rapport à la haie prévue le long de sa parcelle.

Ce grief est manifestement dénué de pertinence pour deux motifs. Premièrement, il est irrecevable car le sort de la haie et des arbres qui ont dû céder au projet de construction a été scellé dans les procédures précédentes. Celles-ci ont conduit à l'octroi des permis des 8 février et 22 octobre 2018. La mise en place d'une haie entre les deux parcelles y était prévue et a été autorisée selon le plan d'implantation du 17 octobre 2017, intégré dans le permis du 8 février 2018. Le recourant ne saurait aucunement remettre en cause le principe de la plantation en limite de la parcelle ggg RF entré en force en arguant que les espèces et variétés à planter devait encore être soumis aux autorités. Le grief est ainsi irrecevable (cf. supra consid. 1.1). Deuxièmement, la disposition sur laquelle le recourant fonde sa critique sert à la protection des haies existantes et non à celle des nouvelles plantations végétales entre deux propriétés.

7.

Finalement, le recourant se heurte au fait que des ancrages qui se situeraient en partie sur sa propre parcelle auraient été provisoires et partant non répertoriés sur les plans qui ont conduit à l'octroi du permis du 8 février 2018. A ce jour, il constate que, dans le cadre de la procédure litigieuse, de nouveaux plans ont été versés au dossier, comportant le sceau de la préfecture et sur lesquels on retrouve dits ancrages. Il soutient qu'on aurait ainsi autorisé une partie de la construction sans que celle-ci ait jamais fait l'objet d'une procédure de mise à l'enquête.

La présente procédure ne portait pas sur des ancrages. Aucun élément qui y ressemblerait n'est signalé sur les plans de situation et d'implantation par la couleur rouge. Or, celle-ci indique les éléments de construction soumis ici à l'examen en vue de leur autorisation. Il en résulte que le sceau de la préfecture relatif à l'approbation des plans du permis du 11 février 2020 ne peut qu'autoriser ce qui est indiqué en rouge (construction), respectivement en jaune (démolition). Partant, le grief est irrecevable pour ce motif. Cependant, il incombera à l'autorité qui octroiera le certificat de conformité de vérifier que l'exécution des travaux est conforme aux plans qui ont fait l'objet de la procédure de permis de construire des 8 février 2018, 22 octobre 2018 et 11 février 2020, tout en soulignant qu'il y aura lieu pour cela de se référer aux plans des permis de construction respectifs. Autrement dit, on ne saurait affirmer la conformité d'un élément de construction faisant l'objet d'un permis précis, en se référant aux documents d'une mise à l'enquête d'un autre objet. Dans ce contexte, le Tribunal constate en effet qu'une citerne et ses ancrages, qui ont fait l'objet d'une discussion lors de l'inspection des lieux du 26 novembre 2019, ne figurent pas en rouge sur les plans du permis de construire délivré le 11 février 2020, malgré le fait qu'ils n'auraient pas fait l'objet des précédents permis. C'est dans le cadre de l'examen de la conformité des travaux réalisés que ces questions pourront être clarifiées; cela concerne également les ancrages qui empiètent sur la propriété du recourant et qui figurent en noir sur le plan de principe Blindage des talus; cas échéant, s'en suivra une procédure selon l'art. 167 LATeC.

8.

Mal fondé, le recours (602 2020 38) doit être rejeté pour autant que recevable. Partant, les décisions du lieutenant de préfet du 11 février 2020 sont confirmées. Il y a cependant lieu de compléter le permis de construire avec la condition suivante: "Il sera procédé à une mensuration relative au bruit après la mise en fonction du jacuzzi".

L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2020 40) est devenue sans objet.

9.

9.1. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis à la charge du recourant.

9.2. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, l'intimée 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).

La liste de frais produite par le mandataire de l'intimée ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne notamment le tarif horaire (cf. art. 9 al. 1 du tarif), l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 2'477.10 (honoraires et débours: CHF 2'300.-; TVA 7.7%: CHF 177.10), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge du recourant.

la Cour arrête :

I. Le recours (602 2020 38) est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Partant, les décisions du Lieutenant de Préfet du district de la Broye du 11 février 2020 sont confirmées et le permis de construire délivré est complété par la condition supplémentaire suivante:

"Il sera procédé à une mensuration relative au bruit après la mise en fonction du jacuzzi".

II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2020 40), devenue sans objet, est rayée du rôle.

III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée.

IV. Un montant de CHF 2'477.10 (dont CHF 177.10 au titre de la TVA) à verser à Me Leuba, 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 et de l'indemnité de partie 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 16 juillet 2020/jfr/vth

Le Président :

La Greffière-rapporteuse :