



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

602 2023 117

602 2023 118

Arrêt du 29 mai 2024

II^e Cour administrative

Composition

Président : Johannes Frölicher
Juges : Anne-Sophie Peyraud, Dominique Gross
Greffier-rapporteur : Julien Delaye

Parties

A. _____, recourant, représenté par Me Aba Neeman, avocat
contre

B. _____ SA, intimée,

PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, autorité intimée,

COMMUNE DE C. _____, autorité intimée

Objet

Aménagement du territoire et constructions – Permis de construire –
Conformité à la zone et dérogation à la distance à la route

Recours du 4 octobre 2023 contre les décisions du 9 avril 2021 et du
4 septembre 2023

considérant en fait

A. Par publication dans la Feuille officielle (FO) du ddd, la Commune de C._____ a mis à l'enquête le dossier de révision générale de son plan d'aménagement local (PAL). Le PAL a été adopté par le Conseil communal en date du 20 mars 2018. A ce jour, la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) n'a pas encore statué sur l'ensemble du dossier.

B. Le 7 août 2020, la société B._____ SA (anc. E._____ SA) a mis à l'enquête publique une demande de permis de construire sur l'art. eee du registre foncier (RF) de la Commune de C._____, secteur F._____, en vue de la construction de deux villas avec plusieurs logements et un garage souterrain, de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, de l'aménagement de murs de soutènement, d'escaliers extérieurs et de deux places de parc ouvertes, ainsi que de l'implantation d'une sonde terrestre verticale. Le bien-fonds est situé en zone résidentielle à faible densité (ZRFD) selon le PAL actuel. Le projet de révision générale du PAL prévoit le maintien de la parcelle en ZRFD, mais l'augmentation de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

La mise à l'enquête a suscité notamment l'opposition de A._____, propriétaire de la parcelle voisine, art. ggg RF. La commune et tous les services consultés ont rendu des préavis favorables, avec ou sans conditions, parfois après adaptation du projet.

Par décision du 9 avril 2021, le conseil communal de C._____ a octroyé une dérogation aux prescriptions à la distance à la route de desserte et rejeté, le même jour, l'opposition formée par A._____ pour ses griefs dirigés contre la demande de dérogation.

Le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un préavis de synthèse favorable sur l'ensemble du projet, le 15 février 2023, dans lequel il donne également son accord à l'effet anticipé des plans sur la base de l'approbation donnée également en ce sens par la commune.

C. Par décision du 4 septembre 2023, le Préfet de la Gruyère a délivré le permis de construire et octroyé l'effet anticipé aux plans. Le même jour, par décision séparée, il a rejeté l'opposition de A._____ dans la mesure de sa recevabilité.

Le Préfet souligne notamment que le projet est conforme aux prescriptions de la zone. Il renvoie à la décision communale concernant la dérogation à la distance à la route, notifiée en même temps, et rappelle que le droit public des constructions ne protège pas le droit des voisins à la vue. Il retient que le projet n'augmentera pas le trafic de manière significative et que le réseau routier communal peut absorber celle-ci. Il note que les conditions fixées par les différents services spécialisés sont suffisantes pour assurer la conformité du projet et répondent dans l'ensemble aux craintes de l'opposant. Le Service de la mobilité (SMo) s'est notamment assuré de la visibilité au sortir sur la route communale.

D. Par mémoire du 4 octobre 2023, l'opposant recourt auprès du Tribunal cantonal contre la décision préfectorale et la décision communale. Il conclut, sous suite de frais et dépens, principalement au refus de l'autorisation de construire le projet litigieux et, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité intimée (602 2023 117). Il demande, en outre, que le recours soit assorti de l'effet suspensif (602 2023 118).

A l'appui de ses conclusions, le recourant expose d'abord que le projet litigieux n'est pas conforme aux prescriptions de la zone. Il s'agit, selon lui, d'une habitation collective que le règlement communal d'urbanisme (RCU) n'autorise pas en ZRFD. Il estime ensuite que la dérogation à la distance à la route n'est pas justifiée et n'assure pas la sécurité de ses usagers. Il sollicite, dans ce cadre, l'aménagement d'une inspection des lieux et d'une expertise.

A titre de mesure provisionnelle urgente (602 2023 119), le Juge délégué à l'instruction a interdit, en date du 9 octobre 2023, toute exécution du permis de construire.

E. Dans ses observations du 20 novembre 2023, le Préfet ne formule aucune remarque particulière sur le recours et s'en remet entièrement à sa décision.

Par courrier du 6 décembre 2023, la commune renonce à formuler des remarques sur le recours. Elle s'en remet également à sa décision.

Invitée à se déterminer sur le recours, l'intimée n'y a pas donné suite dans le délai imparti. A ce jour, elle ne s'est pas non plus spontanément manifestée.

Le recourant n'a pas déposé d'autres observations.

F. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue 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 2022 235 du 20 février 2024 consid. 1.2; 602 2017 146 du 3 mai 2018 consid. 1.1; 602 2013 71 du 26 février 2014 consid. 2b).

1.2. Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours de l'opposant – qui est atteint par les deux décisions querellées et qui peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 76 let. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) – est recevable en vertu des art. 79 ss, 114 al. 1 let. c CPJA et 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). En outre, l'avance de frais ayant été versée dans le délai imparti, le Tribunal peut entrer en matière sur ses mérites.

1.3. Selon l'art. 77 CPJA, le Tribunal cantonal revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'il peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

2.

2.1. L'art. 22 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prescrit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de la construction qui régissent celle-ci. Il garantit notamment la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire et le requérant a droit à son obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est donc de constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4).

Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête, 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 (cf. arrêts TC FR 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 la propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). 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.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat (art. 94 al. 2 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). Les avis de ces services spécialisés constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 49 du 25 août 2020 consid. 2.2).

2.2. Selon l'art. 91 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan (al. 1). Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables (al. 2). L'interdiction temporaire de bâtir ne donne droit à aucune indemnité (al. 3).

En l'occurrence, se fondant sur les accords préalables du SeCA et de la commune, le Préfet a octroyé l'effet anticipé aux plans. Le recourant fonde également l'entier de son plaidoyer sur la conformité du projet avec la révision générale du PAL en cours d'approbation par la Direction. Dans

ces conditions, rien ne s'oppose à l'octroi de l'effet anticipé des plans, d'autant plus que le projet présente un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) inférieur à 0.60, seul légal minimal applicable à la zone à bâtir (art. 80 al. 1 ReLATeC).

3.

Le recourant fait d'abord valoir que le projet litigieux n'est pas conforme à la ZRFD et à l'art. 30 RCU dans sa teneur telle que prévue dans le cadre de la révision générale du PAL, motif pris que ce dernier n'autorise que la construction d'habitations individuelles et individuelles groupées. Or, selon lui, dès lors que les logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur individuel, il s'agit d'une habitation collective.

3.1. L'art. 55 ReLATeC définit le concept d'habitation individuelle comme des constructions comportant au maximum trois logements (al. 1). Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs (al. 2). Par opposition, l'art. 56 ReLATeC définit les habitations individuelles groupées comme des constructions juxtaposées ou superposées comprenant au minimum quatre logements. Au moins un élément essentiel de chacun de ces logements doit être situé en relation directe et de plain-pied, au niveau du terrain naturel ou aménagé, avec un espace extérieur d'agrément privé (al. 1). La notion d'habitation collective est définie à l'art. 57 ReLATeC; il s'agit de constructions comprenant quatre logements ou plus et qui n'entrent pas dans la typologie des constructions définies à l'art. 56 ReLATeC.

3.2. Il n'est pas contesté que le projet litigieux consiste en la construction d'une villa de trois logements ainsi que d'une villa de deux logements. Celles-ci disposent d'un sous-sol en commun comprenant des locaux secondaires, dont notamment un garage. A l'évidence, les constructions projetées ne constituent pas des habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATeC puisqu'elles ne comportent pas au minimum quatre logements chacune. Le recourant se méprend toutefois lorsqu'il en conclut qu'il s'agit d'habitations collectives, puisqu'elles ne sont constituées respectivement que de trois et deux logements. Or, la Cour de céans a déjà rappelé que, selon la définition contenue à l'art. 57 ReLATeC, l'on ne se trouve en présence d'une habitation collective, qu'à partir de quatre logements n'ayant pas de relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif (cf. arrêt TC FR 602 2016 157 du 18 mai 2017 consid. 4). Le Préfet pouvait donc valablement retenir que le projet porte sur la construction de deux habitations individuelles comportant chacune au maximum trois logements, relevant de l'art. 55 ReLATeC et conformes à l'art. 30 RCU. Il importe peu que les deux villas soient érigées sur le même bien-fonds. L'art. 55 ReLATeC ne l'interdit pas. Partant, la question de savoir dans quelle mesure les logements disposent d'un espace extérieur privatif peut souffrir de demeurer ouverte, l'art. 55 ReLATeC n'imposant pas non plus cette exigence à la définition des habitations individuelles.

Mal fondé, le grief tiré de la non-conformité à la zone doit donc être rejeté.

4.

Le recourant soutient ensuite que le projet viole la réglementation relative aux limites de construction. Il conteste l'octroi par la commune de la dérogation à la distance à la route de desserte affectée à l'usage commun (H. _____).

4.1. Selon lui, la dérogation ne trouve pas de justification probante. Il relève notamment que les balcons seront soutenus par des murs jusqu'au sol et que la distance effective à l'axe de la route

sera bien inférieure à 3.5 m. Il précise que le projet prévoit l'installation de haies vives sur l'intégralité du périmètre de la parcelle litigieuse, à une distance d'environ 1.3 m de la route. Il rappelle que l'accès à la parcelle se situe à moins de 20 m du virage principal, que son rayon de courbure est faible, que la route d'accès ne présente que deux places de croisement et que les balcons, les haies et le talus au bord de la route ne permettront pas d'assurer les distances minimales de visibilité, en particulier dans la mesure où la route est fréquemment empruntée, notamment par de larges engins agricoles. Dans ces circonstances, le projet ne permettrait aucunement de respecter les conditions fixées par le SMO dans son préavis, à savoir que la visibilité doit être en tout temps garantie.

4.2. L'ancienne loi fribourgeoise du 15 décembre 1967 sur les routes (LR; RSF 741.1) est désormais abrogée et a été remplacée au 1^{er} janvier 2023 par la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob; RS 780.1). En revanche, de jurisprudence établie, les projets de construction mis à l'enquête avant l'entrée en vigueur de la LMob, comme en l'espèce, restent soumis aux anciennes règles (cf. arrêt TC FR 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 3.2).

Dans la présente occurrence, s'agissant d'une route privée ouverte au public à une voie et intégrée dans le réseau communal, ce sont les règles sur les limites de construction (art. 115 ss LR) qui trouvent application. Il en va de même des principes généraux concernant les fonds voisins des routes publiques (art. 93 LR) ou des distances pour la plantation des haies (art. 94 LR). En revanche, la cause ne relève pas de l'art. 117 LR qui ne concerne pas directement des dérogations à une distance existante, octroyée comme en l'espèce dans un cas individuel et concret, mais les exceptions aux distances de l'art. 116 LR que le planificateur peut prévoir, de manière générale et abstraite, dans la fixation des limites de construction lorsqu'il établit une réglementation ou des plans.

4.2.1. Selon l'art. 115 al. 1 LR, les limites de construction déterminent les limites au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. L'art. 115 al. 4 LR précise que les limites de construction peuvent ne pas être parallèles à l'axe de la chaussée ni équidistantes dudit axe. Pour les fixer, il est notamment tenu compte des exigences de la sécurité du trafic et de celles de l'hygiène des habitations ainsi que des nécessités d'un élargissement éventuel de la route dans l'avenir. L'art. 116 LR fixe la distance entre limites de construction dans les zones de l'ordre non contigu; elle est notamment de 14 m pour les routes à une voie (al. 1 let. a). En application de l'art. 118 al. 1 LR, lorsqu'elle n'est pas déterminée par une limite de construction notamment, la distance à observer le long des routes publiques pour les bâtiments, installations et autres ouvrages est déterminée par rapport à l'axe de la chaussée. Cette distance est en principe égale à la moitié de la distance entre limites de construction prévue à l'art. 116 LR.

Selon l'art. 16 RCU, dans sa nouvelle teneur telle que prévue dans le cadre de la révision générale du PAL, les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la LR. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan des limites de construction, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique. Dans la présente occurrence, il ne ressort pas du dossier qu'un PAD ou un plan des limites de constructions ait modifié ces distances; personne ne le fait d'ailleurs valoir.

4.2.2. En application de l'art. 148 al. 1 LATeC, applicable par renvoi de l'art. 119 al. 1 LR aux bâtiments existants non conformes et aux dérogations pour les constructions nouvelles dans la zone d'interdiction de construire fixée par les limites de construction ou les prescriptions sur les distances, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances

particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. Selon l'art. 119 al. 2 LR, l'autorisation et la dérogation sont accordées par le conseil communal s'il s'agit de routes communales, de chemins publics de dévestiture ou de routes privées affectées à l'usage commun. Enfin, selon la norme générale de l'art. 93 al. 4 LR, des dérogations peuvent être accordées lorsqu'elles sont justifiées par des circonstances spéciales, qu'elles ne sont pas contraires à l'intérêt public et ne causent pas de préjudice aux voisins.

Les art. 115 s. LR posent ainsi des limites de construction, au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. Elles se justifient non seulement pour préserver la sécurité du trafic et la santé des riverains, l'hygiène des habitations et les nécessités d'un élargissement éventuel dans l'avenir (cf. art. 93 al. 1 et 115 al. 4 LR), mais également pour réduire les nuisances pour les voisins (cf. art. 93 al. 2 LR; ATF 119 la 113 consid. 3b; arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.1). Dès lors, compte tenu des buts poursuivis et des intérêts qu'ils protègent, le respect des normes s'impose de manière générale et l'octroi d'une dérogation constitue l'exception (cf. arrêts TC FR 602 2017 146 du 3 mai 2018 consid. 3.3; 602 2015 43 du 18 janvier 2016 consid. 5b). Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogoires, telles que l'art. 119 LR et l'art. 148 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (cf. arrêts TF 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4; TC FR 602 2017 146 du 3 mai 2018 consid. 3.3). Pour cette raison, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme (cf. arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.3 s.). L'octroi d'une dérogation implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (cf. arrêts TF 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4; TC FR 602 2017 146 du 3 mai 2018 consid. 3.3). Les buts d'intérêts publics à la base de la réglementation doivent être mis en balance avec les intérêts privés opposés. Un cas particulier est admis uniquement lorsque la balance penche contre la mise en œuvre de la réglementation générale (cf. arrêt TC FR 602 2017 146 du 3 mai 2018 consid. 3.3; RUCH, *in* Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 3^e éd. 2010, art. 23 n° 9 ss).

4.2.3. Selon la jurisprudence, lorsqu'il s'agit d'évaluer les questions en lien avec l'accès routier (art. 19 LAT), les normes établies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) doivent, en règle générale, être utilisées (cf. arrêt TF 1C_147/2015 du 17 septembre 2015 consid. 6.1.1). Les normes VSS ne doivent cependant pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (cf. arrêts TF 1C_255/2017 du 24 octobre 2017 consid. 4.8; 1C_147/2015 du 17 septembre 2015 consid. 6.1.1). Le caractère suffisant d'un accès – notion englobant également les aspects liés à la sécurité des usagers (cf. arrêt TF 1C_387/2014 du

20 juin 2016 consid. 7.1) – s'examine à la lumière de l'utilisation projetée du bien-fonds ainsi que de l'ensemble des circonstances pertinentes, en particulier locales (cf. arrêt TF 1C_147/2015 du 17 septembre 2015 consid. 6.1.1). Dans ce contexte, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 121 I 65 consid. 3a; arrêt TF 1C_430/2015 du 15 novembre 2016 consid. 3.1). La loi n'impose notamment pas des voies d'accès idéales. Il faut – et il suffit – que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées, même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt TC FR 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012 consid. 3a).

4.3. En l'occurrence, dans sa décision du 9 avril 2021 rejetant l'opposition à la demande de dérogation, le conseil communal précise que celle-ci est requise afin de permettre de positionner les bâtiments sur la partie avale de la parcelle et de limiter l'emprise sur la vue depuis les habitations existantes. Elle ne concerne que l'empiètement des balcons à l'intérieur des limites de construction, soit des éléments principalement en porte-à-faux, ainsi que les ouvrages partiellement enterrés à l'est de la parcelle. Le conseil communal estime qu'il n'a pas à s'exprimer sur le grief selon lequel le projet tendrait à une maximisation de l'utilisation du sol; cette notion est, selon lui, à examiner en lien avec les indices de construction applicables à la zone considérée. Au surplus, il estime que la visibilité au sortir des futurs accès à la parcelle est assurée malgré la dérogation sollicitée. Il note que la constructrice a finalement décidé d'abandonner la plantation de la rangée d'arbres dans le virage le long de la route, ce qui améliore d'autant la situation sous l'angle de la sécurité et de la visibilité. Se référant au préavis favorable sous conditions du SMO du 17 février 2021, le conseil communal estime ainsi qu'une dérogation est justifiée dans le cas d'espèce.

Dans le préavis précité, le SMO souligne que le trafic généré par le projet (env. 39 véhicules/jour) n'augmentera pas de manière significative le trafic existant dans le quartier et que le réseau routier communal peut absorber cette augmentation. Il estime que, après examen du dossier, il peut se montrer favorable au projet, à la condition que les visibilitées au sortir sur la route communale soient garanties en tout temps selon la norme VSS 40 273a. La vision doit être libre de tout obstacle (minimum entre 0,6 m et 3 m de hauteur) de nature à masquer un véhicule automobile ou un deux-roues léger. Aucun véhicule ne doit gêner (valable également pour les haies, la végétation ou tout autre aménagement). Il rappelle que la possibilité d'une mise en conformité est réservée.

Enfin, dans sa décision, le Préfet rappelle encore qu'il n'existe aucune raison de s'écarter du préavis du SMO, ce d'autant plus que les conditions précitées font partie intégrante du permis de construire et qu'elles sont suffisantes pour assurer la visibilité du projet, que le trafic n'augmentera pas de manière significative et que le réseau routier communal peut l'absorber.

4.4. En l'occurrence, la dérogation octroyée vise à réduire les effets du projet de construction sur le droit à la vue du voisinage. Cela étant, le droit public de la construction ne comporte pas de règle qui le protège; ce point relève d'un intérêt purement privé et la notion de nuisances pour les voisins

de l'art. 93 al. 2 LR vise essentiellement celles couvertes par la législation sur la protection de l'environnement.

Au surplus, même si c'est à juste titre que le conseil communal ne s'est pas déterminé sur les questions liées aux indices de construction, il faut tout de même relever que, dans l'exercice de son droit de propriété, la constructrice et intimée dispose d'un intérêt privé évident à optimiser l'utilisation du sol sur son terrain et à obtenir la dérogation litigieuse. C'est d'autant plus vrai que la parcelle litigieuse, en forme de triangle rectangle dont les côtés adjacents à son angle droit sont bordés sur toute leur longueur par la route de desserte litigieuse, serait particulièrement touchée par le strict respect des distances aux limites de construction. Conformément toutefois à la jurisprudence précitée, des raisons purement économiques ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules (cf. supra consid. 4.2.2). Elles doivent toutefois être prises en compte dans le cadre de la pesée globale des intérêts.

A l'inverse, le recourant ne fait valoir aucun privé prépondérant contraire. Il faut relever qu'il dispose même d'un intérêt privé favorable à l'octroi de la dérogation à la distance à la route, puisque, en tant que voisin direct du projet, elle contribue à réduire les effets de celui-ci sur la vue. Le recourant oppose toutefois à la dérogation un intérêt public à la sécurité de la route et de ses usagers. Dans ce contexte, la Cour relève que la route de desserte en question est une voie sans issue. Depuis la route I._____, elle rejoint la parcelle litigieuse à quelque 350 mètres, après avoir desservi plusieurs autres habitations, notamment à la route I._____ et à H._____. A l'angle de la parcelle litigieuse, un chemin, également sans issue, permet de rejoindre un chalet d'alpage. La route d'accès opère, quant à elle, un virage à angle droit longeant le flanc ouest de la parcelle litigieuse, pour rejoindre plusieurs habitations existantes (H._____), dont celle appartenant au recourant. Elle se poursuit enfin à travers champs sur quelque 300 mètres jusqu'à une exploitation agricole, sans desservir d'autres habitations. Il convient donc de minimiser les critiques du recourant quant au nombre de véhicules utilisant quotidiennement le tronçon, qui reste en réalité plutôt faible en comparaison avec des axes communaux largement plus empruntés. Rien n'indique donc que le trafic supplémentaire généré par le projet litigieux ne puisse pas être absorbé. Au surplus, hormis le virage à l'angle de la parcelle litigieuse, la route présente un tracé plutôt régulier, avec de larges courbes. La Cour ne voit pas qu'elle présente une quelconque difficulté pour le conducteur moyen respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions en matière de circulation routière. L'argument selon lequel de larges engins agricoles empruntent régulièrement cette route d'accès ne suffit donc pas à convaincre. Il est plutôt évident que ce trafic n'est pas généré par le projet litigieux et qu'il est même fréquent dans la région que le trafic automobile coexiste avec le trafic agricole. Dans ces circonstances, même si, en raison du projet de construction litigieux, la circulation devient moins aisée et exige des usagers de la route une prudence accrue, en particulier au virage à l'angle de la parcelle en question, il n'en demeure pas moins que le droit public des constructions n'impose pas que la situation soit idéale. Rien n'indique que, dans le strict respect des conditions imposées par le SMO, la route de desserte en question ne soit plus praticable à l'avenir et qu'elle présente un danger excessif qui justifierait le refus du projet de construction litigieux, ce d'autant plus qu'une procédure de mise en conformité est réservée s'il devait apparaître que la sécurité de la route et des usagers ne devait plus être garantie.

Ainsi, le recourant ne fait que formuler de vaines critiques à l'encontre de la décision communale et du préavis du SMO sans toutefois parvenir à convaincre. Il perd notamment de vue que la constructrice a renoncé à installer des haies à l'endroit du virage, de sorte que son grief sur ce point est devenu sans objet. En outre, la visibilité doit être en tout temps garantie selon les normes VSS

pertinentes et la constructrice risque de devoir mettre le projet en conformité si tel ne devait pas ou plus être le cas. On ne voit ainsi pas en quoi la pesée des intérêts effectuée par la commune prêterait le flanc à la critique. Elle tient compte de l'avis du service spécialisé, de ses propres connaissances des circonstances locales et de l'intérêt public à la sécurité de la route et de ses usagers, intérêt qu'elle met en balance avec ceux, privés, de la constructrice et des voisins, dont notamment le recourant. Elle a pris en compte les points avancés par celui-ci dans son opposition et s'est déterminée en tenant compte de l'ensemble des circonstances du cas concret.

Partant, l'autorité communale était pleinement fondée à octroyer à la constructrice une dérogation aux prescriptions à la distance à la route. Mal fondés, les griefs du recourant sur ce point doivent être rejetés.

5.

Il suit de l'ensemble de ce qui précède que le recours s'avère mal fondé et doit être entièrement rejeté (602 2023 117) sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à des mesures d'instruction supplémentaires. Il y a donc lieu de rejeter, par appréciation anticipée, les réquisitions de preuve formulées en ce sens par le recourant.

L'affaire étant jugée au fond, la requête (602 2023 118) d'octroi de l'effet suspensif est sans objet et doit être rayée du rôle.

6.

Vu l'issue du recours, les frais de procédure doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 131 CPJA). Ils sont fixés à CHF 2'500.- et sont compensés par l'avance de frais de CHF 3'000.- prestée le 8 novembre 2023. Le solde de CHF 500.- lui sera restitué.

Pour le même motif, le recourant n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 al. 1 CPJA). Il n'y a pas non plus lieu d'allouer une indemnité de partie à l'intimée qui a renoncé à déposer des écritures dans le cadre de la présente procédure.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

- I. Le recours (602 2023 117) est rejeté.
- II. La requête (602 2023 118) d'octroi de l'effet suspensif est sans objet et rayée du rôle.
- III. Les frais de procédure de CHF 2'500.- sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais de CHF 3'000.- déjà prestée. Le solde de CHF 500.- lui est restitué.
- IV. 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 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 29 mai 2024/jud

Le Président

Le Greffier-rapporteur