

Ile Cour administrative. Séance du 24 juillet 2002. Statuant sur les recours interjetés les 11,12 et 15 octobre 2001 (**2A 01 73, 75, 79, 80, 81, 82**) par **X. et consorts**, à Givisiez, contre la décision rendue le 14 septembre 2001 par le **Préfet du district de la Sarine** accordant un permis de construire à la société **Centre commercial MONCOR SA**, représentée par Me Albert Nussbaumer, avocat à Fribourg; (**Construction d'un centre commercial**)

En fait:

- A. La société Centre commercial Moncor SA est propriétaire des parcelles n° 411, 412, 414 et 543 du registre foncier de la Commune de Givisiez, situées dans le périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) "Beauséjour-sud, 2^{ème} étape", dont la dernière modification a été approuvée par la Direction des travaux publics, le 3 avril 2001.

Le 27 avril 2001, la société Centre commercial Moncor SA a déposé une demande afin d'obtenir l'autorisation de construire un centre commercial spécialisé "Brico-loisirs" sur les terrains qu'elle possède. D'un coût estimé à 21'000'000 de fr., la construction projetée présente les caractéristiques suivantes:

Surface plancher SBP	Cube SIA (y compris parking souterrain)	Emprise	Nbre places parking extérieur	Nbre places parking intérieur
10'960 m ²	106'850 m ³	79 m x 118 m	100	200

L'accès au centre s'effectuera par la route des Loisirs qui bénéficiera d'un nouveau carrefour implanté sur la route cantonale B031/1 (route cantonale B031 allant du carrefour de l'Escale aux Daillettes; le secteur B031/1 va du carrefour de l'Escale au pont sur l'autoroute et le secteur B031/2 du pont sur l'autoroute au carrefour de Belle Croix, il s'agit de deux secteurs de route cantonale avec une signalisation de semi-autoroute; cf. consid. 2d, ci-après).

- B. Une étude d'impact sur l'environnement a été jointe à la demande de permis de construire. Elle aboutit aux conclusions suivantes:

Trafic

L'implantation d'un centre commercial dans le quartier de Beauséjour Sud va engendrer une

augmentation de trafic de l'ordre de 12 % sur la semi-autoroute entre la jonction Sud et le nouveau carrefour. L'augmentation au nord de ce dernier, c'est-à-dire dans le village de Givisiez est très faible, env. 3 %.

Sur les autres routes existantes, il n'y aura aucune élévation des charges de trafic. Au contraire, la suppression de l'accès à la zone sportive depuis le quartier de Beauséjour pour le trafic motorisé, va engendrer une réduction des nuisances sonores dans ce quartier.

Nuisances sonores

Les valeurs de planification ne sont pas dépassées dans le secteur II du PAD et ce quel que soit le scénario envisagé.

Le centre commercial fait office d'écran aux nuisances sonores provoquées par la semi-autoroute pour les habitations situées dans sa zone d'influence.

Avec l'implantation du centre commercial, les immissions sonores dans le quartier existant de Beauséjour resteront inchangées. Comme indiqué précédemment, pour certaines habitations, il y a même une amélioration.

Hygiène de l'air

La mise en oeuvre du centre commercial devrait conduire en 2005 à une augmentation des concentrations annuelles de dioxyde d'azote d'environ $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dans le voisinage du projet, avec un maximum de l'ordre de $0.3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sur le site. Cet effet n'est pas insignifiant mais ne conduit pas à des dépassements de la limite OPair, dans une région où les concentrations moyennes annuelles ne devraient pas dépasser $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en 2005.

Le 17 juillet 2001, l'Office cantonal de la protection de l'environnement a émis un préavis favorable assorti de conditions. Pour l'essentiel, ce service spécialisé de l'Etat est du même avis que l'auteur de l'étude d'impact.

- C. Le 16 juillet 2001, le Département des ponts et chaussées a également formulé un préavis positif. Il a relevé que le dossier de demande de permis de construire comportait des plans d'intention permettant de se faire une idée assez précise du carrefour définitif d'accès à Beauséjour-Sud, étant entendu que le type de carrefour définitif (giratoire ou à feux) sera défini par l'étude globale pour l'assainissement des points critiques de la jonction A12 de Fribourg-Sud/Centre en y incluant notamment les incidences d'un raccordement des projets Beauséjour-Sud et Bertigny-Ouest sur la semi-autoroute. Le Département a souligné que le projet de carrefour définitif d'accès à Beauséjour-Sud fera l'objet d'une procédure séparée d'enquête publique et d'approbation, qui sera menée par la Commune de Givisiez.

Le Département des ponts et chaussées a également donné son accord à l'aménagement sur la route cantonale B031/1 d'un carrefour giratoire provisoire permettant l'accès au chantier du centre commercial Brico-loisirs.

Il s'agit, à nouveau, d'une procédure séparée de la demande de permis de construire.

- D. Le 30 juillet 2001, prenant acte du fait que les études pour l'accès définitif du centre commercial étaient encore en cours et que l'on ne pouvait pas préjuger de leur résultat, l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) a considéré que l'accès prévu ne pouvait pas être qualifié d'équipement assuré au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Cet office a donc prononcé un préavis provisoirement défavorable au projet.
- E. Lors de la mise à l'enquête publique du 27 avril au 11 mai 2001, le projet de centre commercial a fait l'objet de 25 oppositions de voisins qui ont invoqué pour l'essentiel des problèmes d'accès, de nuisances sonores et d'implantation.
- F. Le 28 août 2001, le Préfet du district de la Sarine a accordé le permis de construire sollicité en intégrant les conditions formulées dans les préavis communaux et cantonaux. Il a expressément prévu qu'un accès suffisant devra être garanti au plus tard lors de la mise en exploitation du centre commercial.

Le 14 septembre 2001, le préfet a rejeté les oppositions. En substance, il a constaté que l'implantation du projet comme aussi le principe de son accès correspondent à ce qui est fixé dans le PAD "Beauséjour-Sud", entré en force et qui ne peut donc plus être remis en question. Il a constaté que toutes les mesures destinées à la protection de l'environnement ont été prises, également sous l'angle du principe de la prévention selon l'art. 11 al. 3 de la loi sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01).

- G. Agissant les 11, 12 et 15 octobre 2001 par six recours séparés, X. et consorts ont contesté devant le Tribunal administratif les décisions préfectorales du 14 septembre 2001 dont ils demandent l'annulation, sous suite de frais et dépens. Y., qui avait également recouru, a retiré son recours, le 4 mars 2002.

La plupart des recourants font valoir qu'un permis de construire ne peut pas être délivré si l'accès n'est pas juridiquement garanti au moment où l'autorité compétente doit se prononcer sur l'octroi de l'autorisation, Or, en l'espèce, aucune autorisation de construire les ouvrages censés permettre l'accès à la route publique n'a été délivrée, ni même mise à l'enquête. Compte tenu du statut particulier de la semi-autoroute, de la charge actuelle de trafic et des

contraintes futures liées à la réalisation de l'énorme projet "Gottéron-Village", il subsiste, selon les recourants, d'importantes inconnues quant à la possibilité de réaliser un tel raccordement. Sous cet angle, ils estiment que l'étude de trafic du 8 novembre 1999 n'est pas complète. Pour la même raison, l'étude d'impact doit être revue.

De plus, les recourants affirment que la construction du carrefour est soumise au même régime légal que celle des routes nationales, ce qui supposerait une autre procédure. Ils estiment qu'il n'est pas possible d'aménager un accès à une propriété privée à partir d'une semi-autoroute et que la compétence pour se prononcer sur la nature juridique de cette semi-autoroute n'appartient pas aux autorités cantonales. Rappelant que le bâtiment a été reculé vers la semi-autoroute, pour des raisons de protection contre le bruit, ils estiment que des problèmes de sécurité routière se posent désormais.

Ils constatent par ailleurs que la demande de permis de construire n'était pas accompagnée de la convention de garantie de financement exigée par l'art. 70 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) ainsi que par le PAD et le règlement communal d'urbanisme (RCU).

Sous l'angle de la protection de l'environnement, les recourants font valoir que le bâtiment n'aura pas la longueur minimale de 125 m fixée sous le chiffre 2.3 du règlement du PAD, la longueur réelle de l'ouvrage étant de 118,9 m. Ce dernier ne pourra donc pas, à leur avis, offrir l'effet d'écran exigé par le PAD. De plus les plans seraient insuffisants, car ils n'indiquent pas l'emplacement des appareils de chauffage, etc. ainsi que toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet.

Les recourants se plaignent aussi de l'absence d'un plan spécial au sens de l'art. 69 al. 1 let. a LATeC. Ils considèrent que le plan de quartier existant ne saurait suppléer au plan spécial qui obéit aux exigences particulières de l'art. 70 al. 2 LATeC.

Les époux X. estiment, par ailleurs, être en droit de contester le PAD dans la mesure où ils auraient été induits en erreur lors de la séance de conciliation, ce qui les a menés à retirer leur opposition au PAD.

- H. Dans ses observations, l'autorité intimée conclut au rejet des recours. La société Centre commercial Moncor SA en fait autant, sous suite de frais et dépens.

La commune s'oppose également aux recours et relève que le raccordement direct du secteur à la route "de ceinture" de Fribourg découle du plan

directeur des circulations et figurait déjà parmi les exigences du PAD "Beauséjour-sud" dans sa version de 1994.

- I. Le 24 janvier 2002, le Juge délégué à l'instruction des recours a procédé à une inspection des lieux. Les parties ont eu l'occasion de déposer leurs observations suite à la communication du procès-verbal de la séance.

A cette occasion, de nouvelles pièces ont été produites, notamment la nouvelle étude d'impact établie dans le cadre de l'étude CIG MONCOR, d'octobre 2001, modifiée en novembre 2001, d'où il ressort que l'augmentation de bruit due au Brico-loisirs ne sera que de 0.10 dB. Cette étude prend en considération tous les projets générateurs de trafic dans le secteur.

- J. Le 5 février 2002, sur demande du Juge délégué, le Bureau des autoroutes (BAR) du canton de Fribourg a produit un tableau d'où il apparaît que, depuis le 1^{er} janvier 2002, la compétence générale (propriété, construction, entretien et exploitation) relative à la parcelle n° 574 RF de Givisiez, soit la partie de la route cantonale B031/1 destinée à supporter l'accès du projet litigieux, appartient au canton. De plus, le BAR a précisé que l'Office fédéral des routes a donné son accord de principe à l'aménagement d'un carrefour à feux pour le raccordement du centre commercial en se référant au plan intitulé "Etude préliminaire Accès Bertigny-Ouest, Villars-sur-Glâne" du 6 novembre 2001 dont une copie a été fournie.

Le 5 mars 2002, l'Office fédéral des routes a confirmé le contenu de la lettre du BAR du 5 février 2002.

Le 29 mai 2002, le BAR s'est expliqué sur la procédure appliquée en l'espèce pour le passage du tronçon de la route cantonale B031/1 dans la compétence exclusive du canton. Il en ressort en substance que la modification résulte des nouvelles pratiques restrictives de l'Office fédéral des routes qui interprète plus strictement l'art. 3 let. c de l'ordonnance sur les routes nationales (ORN; RS 725.111) depuis sa modification du 13 décembre 1999.

Les recourants se sont prononcés sur les interventions du BAR pour contester que la situation juridique de la semi-autoroute ait changé. A leur avis, la compétence pour autoriser le raccordement d'un privé à la semi-autoroute reste auprès des autorités fédérales.

- K. Le 17 mai 2002, la commune a communiqué, pour information, les dossiers mis à l'enquête par ses soins du 18 mai au 18 juin 2002 concernant le projet

d'aménagement du carrefour "route cantonale B031/1 - route des Loisirs" et le projet d'aménagement de la route des Loisirs, avec nouvel accès à la zone sportive, chemin édilitaire raccordé à la route des Loisirs et extension de la plate-forme du terrain de football. Le projet prévoit l'aménagement d'un carrefour à feux sur la route cantonale B031/1, conformément aux conclusions du comité de pilotage des études de circulation entreprises en 2001/2002 dans le secteur Moncor-CIG.

Les recourants ont déposé, également pour information, des copies de leurs oppositions dans lesquelles ils contestent la compétence des autorités cantonales et communales, se plaignent d'une violation du principe de coordination et invoquent des problèmes de fluidité du trafic.

- L. Le 8 février 2002, le Tribunal administratif a restitué l'effet suspensif aux recours.

En droit:

1. a) Dans la mesure où tous les recours contestent la même autorisation de construire et invoquent des griefs similaires, il se justifie d'ordonner la jonction des causes 2A 01 73, 75, 79, 80, 81 et 82 en application de l'art. 42 al. 1 let. b du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1).
- b) Déposés dans le délai et les formes prescrits, les recours sont recevables en vertu des art. 114 al. 1 let. c CPJA et 176 LATeC. Le Tribunal administratif peut donc entrer en matière.
- c) Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal administratif peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal administratif ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).
- d) Contrairement à l'avis des recourants, le dossier est complet s'agissant de la question des accès, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'aborder l'Office fédéral des routes pour demander des précisions supplémentaires.

Il apparaît en outre que la procédure de plans d'exécution ouverte par la commune pour la création de la route d'accès par la route des Loisirs ne peut pas modifier le principe du raccordement du trafic du centre à la route cantonale B031/1, tel qu'imposé par le PAD Beauséjour-Sud, entré en force. Il ne se justifie donc pas de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu sur la procédure de plans.

2. a) L'argument essentiel que font valoir les recourants consiste à prétendre que l'accès au centre commercial n'est pas assuré et que par conséquent l'octroi du permis de construire est contraire à l'art. 86 al. 2 LATeC, disposition qui prescrit que "tant que l'équipement n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré".

Pour nier la conformité de l'équipement, les recourants affirment que l'accès au centre commercial n'est pas garanti juridiquement et que le fonctionnement des circulations n'est pas assuré sur le plan technique compte tenu de l'accroissement du trafic généré par les différents projets affectant la route cantonale B031/1.

- b) Il convient d'emblée de constater que la société intimée n'a pas, stricto sensu, un problème de raccordement de son immeuble au réseau public de circulation. Elle dispose d'un accès suffisant à la route des Loisirs modifiée, soit à une route publique communale, et, sous cet angle, l'accès est garanti aussi bien matériellement que juridiquement.

Les recourants se trompent, par conséquent, lorsqu'ils prétendent qu'il y aurait en l'occurrence un raccordement privé à la route cantonale B031/1. Les critiques qu'ils font valoir relatives aux défauts des équipements visent, en réalité, une route publique (la route des Loisirs modifiée) en tant qu'il est prévu de la raccorder à la route cantonale B031/1 et ce n'est qu'indirectement que la société intimée est concernée par ce problème. Cela signifie, certes, que si la route communale ne peut pas être raccordée comme prévu, le permis de construire ne pourra pas être accordé puisque l'accès à la parcelle en dépend; en revanche, ce n'est pas à la société intimée, mais à la collectivité publique, de disposer des droits de raccordement à la route cantonale.

- c) L'instruction de la cause a montré que le canton dispose de la compétence nécessaire pour organiser comme il l'entend la circulation sur la route cantonale B031/1 et pour procéder au raccordement de la route des Loisirs.

En effet, il est établi, sur la base des explications du BAR, expressément confirmées par l'Office fédéral des routes, que la route cantonale B031/1 et 2

ne constitue plus, dans sa totalité, un tronçon de raccordement à l'autoroute N12 et que, par conséquent, le secteur où est prévu le raccordement de la route des Loisirs ne fait pas partie intégrante de la route nationale au sens de l'art. 3 let. c ORN. Les explications reçues des autorités spécialisées montrent que, suite à la modification de l'ordonnance du 13 décembre 1999 (RO 2000 345), la Confédération a adapté sa pratique dans un sens restrictif et que, désormais, seule la partie de la route cantonale B031 constituée par les art. 3087 (jonction côté Villars-sur-Glâne) et art. 137 (jonction côté Givisiez) fait encore partie intégrante de l'autoroute. Cette nouvelle interprétation est conforme à l'art. 3 let. c ORN dès lors qu'à l'évidence, la route cantonale B031/1 n'est pas un simple tronçon de raccordement à l'autoroute, mais constitue une voie essentielle de circulation de l'agglomération fribourgeoise reliant Givisiez à Villars-sur-Glâne et qu'elle ne saurait être réduite à une simple jonction de l'autoroute; il suffit, pour s'en convaincre, de se référer à l'étude de circulation secteur CIG - Moncor d'octobre 2001 qui indique la quantité importante de véhicules qui empruntent la route cantonale B031/1 sans utiliser l'autoroute. Il se justifie, dans ces conditions, de limiter la jonction d'autoroute conformément à l'art. 3 let. c ORN aux seules installations effectivement indispensables pour rejoindre la N12; le secteur litigieux prévu pour le raccordement de la route des Loisirs n'en fait manifestement pas partie.

Ainsi, en se mettant d'accord pour admettre que, dès le 1^{er} janvier 2002, la compétence exclusive relative à la route cantonale B031/1 revient au canton (à l'exception des art. 3087 et 137), le BAR et l'Office fédéral des routes ont simplement aménagé la transition entre deux interprétations de l'ordonnance dont l'actuelle est conforme au droit. Peu importe que, par le passé, l'interprétation de l'art. 3 let. c ORN ait pu être plus large et attribuer à la Confédération des compétences et charges qui ne lui revenaient peut-être pas impérativement. Il suffit de constater qu'actuellement, le canton est seul compétent pour décider des raccordements sur la route cantonale B031/1.

- d) Par ailleurs, les recourants invoquent en vain une violation de l'art. 104 al. 3 de l'ordonnance sur la circulation routière (OSR; RS 741.21) qui subordonne la modification par le canton des signaux et marques sur les routes nationales de 1^{ère} et 2^{ème} classe à une autorisation de l'Office fédéral des routes. Il apparaît en effet que la route cantonale B031/1 ne figure pas comme semi-autoroute (du réseau routier national ou même cantonal) dans la liste des autoroutes et semi-autoroutes annexée à l'ordonnance concernant les routes à grand transit (RS 741.272). Il s'agit d'une simple route cantonale, même si elle bénéficie d'une signalisation de semi-autoroute. Cette situation juridique s'explique par le fait qu'à l'origine, avant d'acquérir sa fonction de ceinture urbaine de l'agglomération de Fribourg, cette route a été construite comme jonction à l'autoroute et participait

vraisemblablement en vertu de l'art. 3 ORN au statut de cette dernière. La situation a changé suite à la modification de l'ordonnance fédérale et à la nouvelle interprétation qui en est résultée, compte tenu de la situation locale.

Dans la mesure où la route en cause n'est pas une route nationale de 1^{ère} ou 2^{ème} classe, les conditions d'application de l'art. 104 al. 3 OSR ne sont pas remplies. Le canton n'a donc pas à demander une autorisation à l'Office fédéral des routes.

- e) Sur le plan matériel, il y a lieu, en priorité, de souligner que l'accès au périmètre du PAD Beauséjour-sud, secteur I, est prévu expressément par un carrefour sur la route cantonale B031/1. Ce PAD est entré en force et, comme le préfet l'a indiqué à juste titre, ne peut plus être remis en question. Il ne fixe pas le détail du carrefour - de sorte qu'il peut être discuté actuellement s'il faut un carrefour à feux ou un rond-point - mais établit le principe du rattachement de la route des Loisirs à la route cantonale à l'endroit prévu. Du moment que ce PAD a été approuvé par les autorités cantonales, ces dernières sont également liées par cette planification et ne peuvent pas s'opposer au principe du raccordement sous prétexte que de nouveaux projets - étrangers à ceux de l'intimée - ont été déposés.

Cela étant, il ressort de l'étude d'impact secteur CIG - Moncor d'octobre 2001 que la part du centre Brico-loisirs dans l'appréciation globale des nuisances sur l'environnement ne remet pas en question la construction litigieuse. Si tous les projets générateurs de trafic se réalisent, un assainissement de la route cantonale reste possible. De plus, ce ne sont pas les promoteurs du centre Brico-loisirs, dont l'impact sur l'environnement et le trafic induit est minime, qui devront assurer le financement de l'assainissement, mais ceux du projet Gottéron - Village (Bertigny) s'il doit jamais voir le jour. Si ce dernier projet ne se réalise pas, la situation du centre Brico-loisirs, telle qu'elle résulte de l'étude d'impact d'avril 2001 relative au PAD Beauséjour Sud, ne pose pas de problème particulier.

En d'autres termes, l'étude d'impact effectuée dans le cadre de la présente demande de permis de construire, comme aussi celle entreprise à l'occasion des études de circulation dans le secteur Moncor - CIG, permettent d'exclure avec une vraisemblance suffisante toute atteinte indésirable à l'environnement. A défaut de critiques précises des recourants démontrant que les méthodes utilisées ou les calculs seraient faux, il ressort d'un examen d'office des documents en cause que les résultats obtenus sont crédibles et issus d'un processus scientifique conforme aux exigences légales.

- f) La question de savoir si le carrefour - dont le PAD en force définit le principe - doit prendre la forme d'un carrefour à feux ou d'un rond-point ne relève pas de la présente procédure de permis de construire. Il suffit de constater ici que l'accès du centre commercial est assuré par la route des Loisirs qui sera elle-même raccordée avec certitude, d'une manière ou d'une autre, à la route cantonale B031/1.
- g) S'agissant des questions de sécurité routière, il ne fait pas de doute que l'accès du centre commercial à la route des Loisirs est suffisant. Le fait que, pour satisfaire aux exigences des opposants, le bâtiment ait été déplacé de quelques mètres en direction de la route cantonale ne pose pas de problème de sécurité dans le cadre du permis de construire le centre commercial. En particulier, l'accès des véhicules de livraison est assuré et l'on ne voit pas quelle difficulté particulière devrait résulter de la manière dont les quais de chargement sont organisés. La solution choisie par les promoteurs du centre n'apparaît pas contraire au droit. Savoir si, en revanche, le carrefour sur la route cantonale est satisfaisant du point de vue de la sécurité routière relève de la procédure mise à l'enquête publique par la commune. Il suffit en l'état de constater, au vu des plans produits dans cette procédure, que l'espace à disposition sur la route cantonale permet, manifestement, de construire un accès adéquat, avec feux ou par un rond-point.
3. Les recourants se plaignent par ailleurs d'une violation du principe de coordination des procédures dès lors que l'intimée a obtenu le permis de construire avant que la question des accès au centre commercial soit définitivement réglée.

Selon l'art. 25a al. 1 LAT, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités.

Le centre commercial que la société intimée veut ériger au bénéfice d'un permis de construire ne nécessite pas une autorisation supplémentaire liée à l'accès à la route cantonale. Même si elle va assurer le financement de cet accès, vu l'usage qu'elle en retirera, il n'en demeure pas moins que la construction du centre est indépendante de celle des accès dont bénéficiera la route publique communale des Loisirs. En d'autres termes, le processus normal de construction du centre n'implique pas l'intégration de la procédure de plans d'exécution de la route publique mis à l'enquête par la commune. La situation est ainsi différente de celle qui présiderait si des autorisations spéciales (construction hors de la zone à bâtir, défrichement, protection de l'environnement) étaient nécessaires à côté du permis de construire (cf. art. 175a LATeC qui parle de décisions préalables). Il n'y a pas en l'espèce une

obligation de coordonner la procédure de permis de construire le centre et celle de plans d'exécution de la route communale, initiées chacune par des requérants différents.

Il ne fait pas de doute que, sur un plan matériel, le centre ne peut pas être construit si la route publique de base n'existe pas. Ce n'est pas cependant une question de coordination des procédures, mais plutôt une condition d'octroi du permis de construire comme le prévoit l'art. 86 al. 2 LATeC. Or, il a été vu ci-dessus que l'accès par la route communale est garanti. Cette garantie résulte du PAD Beauséjour-sud, en force, qui prévoit expressément le principe de l'accès à la route cantonale par la route des Loisirs et de la possibilité concrète d'effectuer ce raccordement, telle qu'elle ressort du statut juridique de la route cantonale B031/1. Dans ces conditions, il faut constater que la portée de la procédure de plans d'exécution actuellement en cours au sujet de la route des Loisirs est très restreinte et se limite à déterminer s'il faut un carrefour à feux ou un rond-point. Il y a en revanche certitude que sera construite la route des Loisirs, comme route reliant le centre commercial à la route cantonale. Dans ces conditions, rien ne justifie de retarder la construction du centre commercial dont la mise en exploitation est de toute manière subordonnée à la réalisation de l'accès à la route cantonale. Pour la durée des travaux, l'accès provisoire - dont la réalisation est conforme au droit selon une décision de ce jour du Tribunal administratif - suffit.

4. Les autres griefs des recourants sont sans pertinence.

- a) Le fait que le centre commercial soit construit en application du PAD Beauséjour-Sud, qui est un plan de quartier adapté à l'implantation d'un centre commercial, plutôt qu'en application d'un plan spécial pour centre commercial selon l'art. 69 al. 1 let. a LATeC n'est pas un motif pour refuser le permis de construire. En effet, ne s'étant pas opposés au PAD lors de sa mise à l'enquête (PAD qui prévoyait clairement l'implantation d'un centre commercial dans le secteur I), les recourants sont forclos pour exiger actuellement l'établissement d'un plan spécial.

Au demeurant, les exigences particulières de l'art. 70 al. 2 LATeC relatives aux plans spéciaux sont de toute manière satisfaites dès lors que l'étude d'impact montre que le réseau routier dispose d'une capacité suffisante compte tenu de l'accroissement de trafic dû à la construction, que le fonctionnement des circulations est garanti sur le plan technique et que la société intimée prend en charge les frais d'infrastructure selon la convention signée le 19 mars 2001.

- b) Le chiffre 2.3 du règlement du PAD dispose qu' "afin de garantir une protection efficace contre le bruit, les constructions à ériger dans ce secteur, formant écran, devront correspondre à la protection équivalente au dispositif précédent, d'une longueur minimale de 125 m".

Contrairement à ce qu'affirment les recourants, cette disposition n'exige pas que le centre commercial ait une longueur de 125 m, mais uniquement que la protection offerte par l'effet d'écran soit équivalente au dispositif précédent qui avait une longueur de 125 m. Or, si l'on se réfère à l'inspection des lieux, il apparaît que la protection contre le bruit actuellement offerte par effet d'écran à l'arrière du centre commercial est équivalente à celle qui était prévue avant la modification du PAD. Le fait, dans le nouveau PAD, d'avoir reculé les habitations et les locaux sensibles au bruit en augmentant le périmètre du centre a pour effet de compenser la légère réduction de longueur du bâtiment. Il ne fait ainsi aucun doute que le centre commercial remplira sa fonction de barrage au bruit de la route cantonale et permettra la construction de locaux sensibles dans le secteur arrière. La protection ainsi offerte est équivalente à celle prévue avant la modification du PAD.

Sous l'angle du principe de prévention, les promoteurs du centre ont accepté en outre de modifier l'implantation prévue et de rapprocher au maximum la construction de la route cantonale de manière à augmenter l'effet de barrage; de ce point de vue également, les exigences égales sont respectées.

- c) Pour ce qui concerne le bruit provoqué par l'exploitation du centre, il y a lieu de référer à l'étude d'impact pour constater que le bruit restera dans les limites admises et que les valeurs de planification sont respectées.
- d) Les plans mis à l'enquête publique sont suffisants pour la compréhension du projet. Même si, à la rigueur, certains détails prévus par l'art. 79 al. 1 let. c RELATeC pourraient être améliorés, il faut constater que les plans ont été acceptés par l'autorité spécialisée. Les recourants n'indiquent pas sur quels points la consultation des plans ne leur aurait pas permis de se faire une idée précise du projet et de déposer une opposition en toute connaissance de cause. Certes, le détail des installations de ventilation n'était pas connu au moment de l'établissement de l'étude d'impact. Toutefois, il ressort des explications reçues lors de l'inspection des lieux que les conditions imposées par l'étude d'impact ont été respectées et que les immissions ne seront, en principe, pas excessives. L'ultime incertitude ne pourra, de toute manière, être levée qu'au moment de la mise en exploitation du centre. Cette situation n'est pas critique du point de vue de la protection de l'environnement dès lors qu'en matière d'agrégats et autres cheminées, il est possible de corriger d'éventuels défauts par des mesures supplémentaires ordonnées après

coup. Le léger risque - dont aucun indice ne laisse penser qu'il se réalisera - lié à ces installations ne justifie pas de refuser le permis de construire.

- e) La commune et la société intimée ont signé, le 19 mars 2001, une convention pour la réalisation des infrastructures du PAD Beauséjour-Sud, secteur I qui règle notamment les questions de financement. Les critiques des recourants relevant l'absence d'un tel document sont donc dénuées de fondement.
- f) Dans la mesure où le conseil communal - qui a signé la convention du 19 mars 2001 - représente la commune envers les tiers (art. 60 de la loi sur les communes; RSF 140.1), c'est en vain que les recourants se plaignent d'une violation de leurs droits populaires en matière de dépenses publiques. Ce n'est pas à l'autorité chargée de l'octroi du permis de construire d'examiner si les éventuels coûts des infrastructures à charge de la commune sont inscrits au budget et bénéficient des autorisations internes nécessaires. Il suffit de constater que la commune s'est valablement engagée par son conseil communal.

Au demeurant, il apparaît, au vu de la convention en cause, que l'essentiel des frais de financement des infrastructures est à la charge de la société intimée, qui préfinance même la part réglementaire communale.

- g) Il faut rappeler enfin aux recourants X. qu'ils ont retiré leur opposition au PAD suite à la séance de conciliation. Ils ne peuvent donc pas reprendre leurs critiques contre le PAD à l'occasion de la procédure de permis de construire. Leurs allégations selon lesquelles ils auraient été trompés par les autorités communales et la société intimée lors de la conciliation ne sont pas prouvées et ne peuvent donc pas être retenues. Les affirmations des recourants sont formellement démenties par les représentants de la commune et de la partie adverse.

5. Mal fondés, les recours doivent être rejetés.

Il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA.

La société intimée qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Vu la complexité de l'affaire et son ampleur, il se justifie d'accorder une indemnité de partie allant au-delà de la limite usuelle de 5'000 fr. (art. 8 al. 1, deuxième

phrase, du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de
juridiction administrative (RSF 150.12).

202.6;201.2;215.4