Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
1C 355/2010

Arrêt du 19 novembre 2010
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président, Aemisegger et Fonjallaz.
Greffier: M. Parmelin.

Participants à la procédure
Commune de Bulle, représentée par Me Dominique Morard, avocat,
recourante,

contre

Lidl Schweiz GmbH, représentée par Mes David Dussy et Blaise Carron, avocats, intimée,

Préfecture du district de la Gruyère, Le Château, case postale 192, 1630 Bulle.

Objet
permis de construire,

recours contre l'arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal du canton de Fribourg du 3 août 2010.

Faits:

A.
Le 24 février 2006, le Préfet du district de la Gruyère a accordé à Lidl Schweiz GmbH l'autorisation de démolir les halles existantes et de construire en lieu et place un magasin d'alimentation sur les parcelles nos 322 et 324 du registre foncier de la commune de Bulle, sises dans la zone péricentrale I du plan d'aménagement local. La constructrice a apporté diverses modifications au projet que le préfet a autorisées à la faveur d'un permis de construire délivré le 6 mai 2008.
Le 28 octobre 2008, Lidl Schweiz GmbH a sollicité une prolongation d'une année de la validité du permis de construire. Par courrier du 18 novembre 2008, le Conseil communal de la Ville de Bulle a émis un préavis négatif au motif que le bâtiment autorisé contrevenait à la nouvelle réglementation concernant notamment la zone péricentrale I relative aux surfaces affectées au commerce de détail, telle que mise à l'enquête publique du 22 août au 22 septembre 2008. Le Service des constructions et de l'aménagement du canton de Fribourg s'est rallié au préavis défavorable de la commune dans ses déterminations du 12 décembre 2008.
Par décision du 16 décembre 2008, le Préfet du district de la Gruyère a rejeté la demande de prolongation sollicitée et déclaré caducs les permis de construire délivrés à la requérante les 24 février 2006 et 6 mai 2008. La IIe Cour administrative du Tribunal cantonal du canton de Fribourg (ci-après: le Tribunal cantonal) a rejeté le recours interjeté par Lidl Schweiz GmbH contre cette décision au terme d'un arrêt rendu le 8 mai 2009. Statuant le 7 octobre 2009, le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours interjeté par Lidl Schweiz GmbH contre cet arrêt qu'il a annulé en tant qu'il confirme la révocation des permis de construire (cause 1C 265/2009). Il a estimé qu'en ordonnant une telle mesure sans avoir été saisi d'une demande en ce sens de la Commune de Bulle, le préfet avait contrevenu à l'art. 178 al. 1 de la loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et les constructions, alors en vigueur, et que le Tribunal cantonal avait retenu de manière arbitraire que cette irrégula-

rité n'était pas suffisamment grave pour conduire à l'annulation de la décision préfectorale sur ce point.
Le 16 octobre 2009, la Commune de Bulle a requis la révocation des permis de construire accordés à Lidl Schweiz GmbH auprès du Préfet du district de la Gruyère. Ce dernier a fait droit à cette requête au terme d'une décision prise le 28 octobre 2009 que le Tribunal cantonal a annulée sur recours de la constructrice par arrêt du 3 août 2010. Il a considéré en substance que Lidl Schweiz GmbH avait fait usage des permis de construire d'une manière telle qu'elle s'opposait à leur révocation.

B.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, la Commune de Bulle demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de renvoyer la cause à l'instance cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle conclut à titre subsidiaire à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le recours de Lidl Schweiz GmbH est rejeté, les décisions rendues par le Préfet du district de la Gruyère le 28 octobre 2009 de révoquer les permis de construire du 24 février 2006 et 6 mai 2008 étant intégralement confirmées, que les frais de procédure sont mis à la charge de la constructrice et qu'il n'est pas alloué d'indemnité de partie.
Le Préfet du district de la Gruyère conclut à l'admission du recours. Le Tribunal cantonal et Lidl Schweiz GmbH proposent de le rejeter, respectivement de le rejeter dans la mesure où il est recevable.

C.
Par ordonnance du 17 septembre 2010, le Président de la Ire Cour de droit public a rejeté la requête de mesures provisionnelles présentée par la recourante tendant à l'arrêt immédiat des travaux en cours sur les parcelles de l'intimée.

Considérant en droit:

1.
Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions et de l'aménagement du territoire, le recours est recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF (ATF 133 II 400 consid. 2 p. 403). La recourante a pris part à la procédure cantonale de recours. Elle est particulièrement touchée dans un domaine relevant de son autonomie (cf. ATF 116 Ia 52 consid. 2a p. 54) par l'arrêt attaqué qui annule la décision du Préfet du district de la Gruyère ordonnant la révocation des permis de construire qu'elle avait délivrés à l'intimée les 24 février 2006 et 6 mai 2008 en raison de leur non-conformité à la nouvelle planification communale. Sa qualité pour agir est à l'évidence donnée. Les autres conditions de recevabilité du recours étant réunies, il y a lieu d'entrer en matière.

2.
La recourante sollicite à titre de mesure d'instruction la tenue d'une inspection locale. Elle n'explique pas clairement en quoi cette mesure d'instruction serait nécessaire. Elle a produit en annexe à son recours une photographie du chantier prise le 10 août 2010 qui permet de se rendre compte de la situation des travaux lorsque le Tribunal cantonal a statué. L'emplacement du magasin d'alimentation projeté par rapport au centre de la localité ressort par ailleurs des plans et autres pièces du dossier de sorte qu'un transport sur les lieux ne se justifie pas davantage pour constater ce fait.

3.
La recourante voit une violation de son droit d'être entendue consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. et qui devrait conduire à l'annulation de l'arrêt attaqué dans le fait qu'elle n'a pas été invitée à se déterminer sur la prise de position de l'intimée du 21 juillet 2010 et des pièces qui l'accompagnaient avant que le Tribunal cantonal ne statue.

3.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au tribunal et des pièces qui l'accompagnent et de se déterminer à ce propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux arguments de fait ou de droit et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement (ATF 133 I 100 consid. 4.3 p. 102). Le droit de réplique fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. vaut pour toutes les procédures judiciaires, y compris pour celles qui ne tombent pas dans le champ de protection de l'art. 6 par. 1 CEDH (ATF 133 I 100 consid. 4.6 p. 104). Toutefois, la partie qui

estime devoir se déterminer sur les observations qui lui ont été communiquées à titre d'information doit en faire la demande sans délai, ou produire directement ses déterminations; si elle s'en abstient, elle est censée y avoir renoncé (ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105; 132 I 42 consid. 3.3.3 et 3.3.4 p. 47). Ces principes s'appliquent également aux communes (ATF 116 Ia 52 consid. 2 p. 54).

3.2 En l'espèce, le Tribunal cantonal a transmis la prise de position de l'intimée du 21 juillet 2010 à la Ville de Bulle pour information sans les pièces jointes en annexe et qui étaient évoquées dans celle-là. Il ne précisait pas que l'instruction du recours était close de sorte qu'il était loisible à la Commune de Bulle de se déterminer spontanément ou de solliciter l'octroi d'un délai pour ce faire. Le 27 juillet 2010, celle-ci a notifié à la constructrice un ordre d'arrêt immédiat des travaux, dont elle a communiqué une copie pour information au juge délégué. Ce dernier est intervenu le lendemain auprès de la Commune pour lui signifier qu'en raison de l'effet dévolutif du recours, elle n'avait plus la compétence d'ordonner ϋquoi que ce soit dans cette affaireët qu'elle pouvait uniquement s'adresser au Tribunal cantonal pour requérir l'arrêt immédiat des travaux si elle l'estimait nécessaire. Il l'a en outre informée que la cour statuerait prochainement sur le sort du recours en tenant compte, notamment, des informations reçues de la constructrice le 21 juillet 2010. La recourante ne pouvait alors ignorer qu'elle ne serait pas formellement invitée à se déterminer sur la prise de position de l'intimée. Elle a répondu le
surlendemain à cette missive en sollicitant du tribunal cantonal l'arrêt immédiat des travaux entrepris par Lidl Schweiz GmbH. Elle ne s'est en revanche pas opposée à ce que la cour statue sans lui avoir préalablement donné l'occasion de se déterminer sur la prise de position et les informations qu'elle contenait alors même qu'elle savait qu'il pourrait en être tenu compte. Elle ne s'est pas exprimée sur la prise de position de l'intimée. Elle n'a pas davantage demandé l'octroi d'un délai pour se déterminer sur celle-ci ni requis de pouvoir consulter les pièces qui l'accompagnaient.
Dans ces circonstances, la cour cantonale pouvait sans arbitraire admettre que la Commune de Bulle avait renoncé à se prononcer sur la prise de position de l'intimée du 21 juillet 2010 et sur les pièces qui l'accompagnaient et qu'elle ne s'opposait pas davantage à ce qu'elle statue sur la base de celles-ci. La recourante dénonce à tort une violation de son droit d'être entendue.

3.3 La recourante soutient que l'argumentation juridique de l'instance cantonale, si elle n'est pas à proprement parler inédite s'agissant des incidences de l'avancement de l'utilisation des permis de construire, l'est en tout cas à propos de la balance des intérêts et du peu de cas fait de l'importance de l'intérêt public en jeu par rapport à celle relevée dans l'arrêt du 8 mai 2009. Il est exact que l'autorité qui entend retenir une argumentation juridique inédite dont les parties ne s'étaient pas prévalues et ne pouvaient guère discerner la pertinence en l'espèce est tenue d'en aviser les parties et de leur donner l'occasion de se déterminer (ATF 128 V 272 consid. 5b/bb p. 278). On ne se trouve toutefois pas dans un tel cas en l'espèce. La Commune de Bulle n'ignorait pas les conditions attachées par la loi et par la jurisprudence à la révocation des décisions entrées en force et, en particulier, qu'une telle mesure dépend de l'usage fait des permis de construire dès lors qu'elles avaient été évoquées dans l'arrêt rendu dans la même cause par le Tribunal cantonal le 8 mai 2009. Il lui appartenait dès lors d'indiquer précisément les raisons qui devaient faire prévaloir l'intérêt public à l'application de la nouvelle réglementation sur l'intérêt privé de la constructrice qui avait débuté les travaux à pouvoir les achever. La cour cantonale n'avait aucune obligation fondée sur l'art. 29 al. 2 Cst. de l'informer qu'elle allait procéder à une pondération des intérêts en présence différente de celle à laquelle elle s'était livrée dans l'arrêt précédent du 8 mai 2009 pour tenir compte de la modification des circonstances survenue dans l'intervalle, ce d'autant qu'elle l'avait avertie qu'elle statuerait sur la base des informations contenues dans la prise de position de l'intimée du 21 juillet 2010.

3.4 Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu est dès lors infondé.

4.
La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir statué sur la base de faits constatés de manière arbitraire et en violation de son droit d'être entendue. Le Tribunal cantonal aurait arbitrairement considéré que d'importants travaux de terrassement avaient été exécutés en vue d'ériger la nouvelle construction, pour en déduire que les travaux, entrepris légalement, se trouvaient à un stade avancé de réalisation. De même, il aurait retenu que

la construction litigieuse n'aurait aucune incidence dramatique pour l'aménagement de la Commune de Bulle en méconnaissance de la situation géographique de la nouvelle construction. Elle conteste enfin la réalité de la somme de 300'000 fr. alléguée par l'intimée pour la démolition des halles existantes et l'évacuation des gravats.

4.1 Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Le recourant ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis de manière manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire (art. 97 al. 1 LTF; ATF 134 V 53 consid. 4.3 p. 62), ce qui signifie qu'il doit formuler sa critique en respectant les exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 136 II 101 consid. 3 p. 105; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254). Selon la jurisprudence, l'appréciation des preuves ou l'établissement des faits sont arbitraires lorsque l'autorité n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, si elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision ou lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 127 I 38 consid. 2a p. 41). La correction d'un tel vice doit être susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 in fine LTF).

4.2 Pour les raisons évoquées au considérant précédent, la cour cantonale n'a pas violé le droit d'être entendue de la recourante en prenant en compte les informations sur le chantier données par la constructrice dans sa prise de position du 21 juillet 2010. Il n'est par ailleurs pas contesté que les bâtiments existants sur les parcelles de l'intimée ont été démolis et que les travaux de terrassement étaient achevés lorsque le Tribunal cantonal a statué. Il n'était nullement insoutenable et, partant, arbitraire de qualifier d'importants les travaux de terrassement entrepris par l'intimée vu l'emprise au sol du nouveau bâtiment et le montant de ces travaux évoqué par l'intimée, que la cour cantonale n'avait pas de raison de mettre en doute dès lors que la Ville de Bulle ne l'avait pas contesté et qu'il se fondait sur une facture. La recourante ne saurait déduire une autre conclusion de la photographie du chantier prise le 10 août 2010.
La cour cantonale a retenu que la démolition des bâtiments existants et la construction du magasin d'alimentation devaient être appréciées globalement et qu'elles ne pouvaient être séparées. Cette appréciation échappe à toute critique au regard de la jurisprudence citée dans l'arrêt attaqué (ATF 90 I 15), dont la Commune de Bulle ne remet pas en cause le bien-fondé. Cela étant, la cour cantonale pouvait admettre sans arbitraire que les travaux se trouvaient à un stade avancé de réalisation, respectivement que les permis de construire avaient été largement utilisés.
La recourante critique également l'arrêt attaqué en tant qu'il retient que la réalisation du magasin d'alimentation de l'intimée n'aura aucune conséquence dramatique sur l'aménagement de la Ville de Bulle. Cette appréciation ne tiendrait pas compte des problèmes de trafic et de l'impact sur l'environnement liés à l'implantation d'un tel commerce à proximité du centre historique de la localité. La cour cantonale a justifié son point de vue par le fait que le magasin d'alimentation de l'intimée viendra s'ajouter aux commerces de détail existants auxquels la nouvelle réglementation ne s'appliquera pas suite à l'opposition de ces derniers dont la Commune de Bulle a tenu compte. La recourante ne démontre nullement que ces commerces se situeraient tous en périphérie de la ville. Replacée dans son contexte, l'appréciation de la cour cantonale échappe au grief d'arbitraire.
La recourante estime enfin qu'il serait inacceptable de prendre en considération les honoraires d'architecte estimés à 155'000 fr. pour apprécier les investissements consentis par l'intimée en exécution des permis de construire litigieux. Cette question relève du droit et non du fait. Quoi qu'il en soit, si elle a évoqué ce montant allégué dans la prise de position de l'intimée dans l'état de fait de l'arrêt attaqué, la cour cantonale ne s'en est nullement prévalue en droit pour conclure qu'il n'était plus possible d'exiger de l'intimée qu'elle tolère une révocation des permis de construire qui lui avaient été délivrés. Cet élément n'a joué ainsi aucun rôle dans l'issue du recours, de sorte que la recourante ne saurait se plaindre à cet égard d'une constatation arbitraire des faits.

5.
La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir procédé à une application insoutenable des principes posés à la révocation de permis de construire.

5.1 La loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) a été modifiée le 1er

janvier 2010. L'art. 178 al. 1 LATeC, applicable lorsque la décision préfectorale a été rendue, disposait qu'un permis de construire peut être révoqué par le préfet, sur requête de la commune ou de la Direction, si des circonstances particulières le justifient. Dans sa teneur actuelle, l'art. 146 LATeC prévoit qu'un permis de construire peut être révoqué par l'autorité qui l'a accordé si un intérêt public prépondérant le justifie.
La jurisprudence a par ailleurs dégagé des principes qui permettent de déterminer si et à quelles conditions une décision administrative ayant acquis force de chose décidée peut être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313; 121 II 273 consid. 1a p. 276 et les références citées). Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important. A l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (arrêt 2A.737/2004 du 30 mars 2005 consid. 3.4 in Pra 2006 n°26 p. 184). Dans tous les cas, l'administré
doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation litigieuse ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 93 I 390 consid. 2 p. 394/395). En principe, l'intérêt à la protection de la confiance l'emporte lorsque l'intéressé a déjà fait usage de l'autorisation de construire qui lui a été délivrée, pour autant que des investissements sensibles aient été consentis et qui ont conduit à la création d'une situation qui ne peut être redressée d'une manière conforme à la nouvelle réglementation que par la destruction d'ouvrages réalisés de bonne foi (arrêt 1C 14/2008 du 25 février 2009 consid. 5.2 in DEP 2009 p. 185 et les référence citées). L'autorité compétente doit également observer ces principes dans l'application qu'elle fait des dispositions cantonales relatives à la révocation des autorisations de construire (arrêt P.709/1982 du 1er juin 1983 consid. 5b in ZBl 85/1984 p. 127).

5.2 La recourante ne prétend pas que le Tribunal cantonal aurait fait une application arbitraire du droit cantonal ou des principes dégagés par la jurisprudence fédérale rendue en matière de révocation des décisions administratives entrées en force en prenant en considération la situation telle qu'elle se présentait lorsqu'il a statué plutôt que celle qui prévalait lorsqu'elle a demandé la révocation des permis de construire. En l'absence de tout grief à ce sujet, il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office ce qu'il en est. La Commune de Bulle soutient en revanche que l'intimée était de mauvaise foi en poursuivant les travaux de démolition et de terrassement alors qu'elle savait pertinemment que les permis de construire contrevenaient à la nouvelle réglementation concernant la zone péricentrale I relative aux surfaces affectées au commerce de détail et en profitant du fait que l'effet suspensif n'a pas été retiré aux recours contre les décisions de révocation. La cour cantonale aurait sous-estimé de manière insoutenable l'intérêt public en cause et aurait omis en particulier de prendre en compte que le droit cantonal n'exige pas que cet intérêt public soit particulièrement important, à l'instar de la jurisprudence
développée en l'absence de dispositions communales ou cantonales en la matière, mais uniquement qu'il soit prépondérant. Si la cour cantonale avait sérieusement analysé la situation des magasins existants en ville de Bulle, elle aurait constaté que ces commerces de détail se situaient en périphérie de la ville et non à proximité immédiate du centre historique, comme cela est le cas du projet de l'intimée. La recourante conteste enfin que l'intimée ait utilisé les permis de construire litigieux de telle sorte qu'il ne serait plus possible de les révoquer sans causer un préjudice disproportionné à leur bénéficiaire. Les travaux se limitent à la démolition du bâtiment existant et aux terrassements du nouveau bâtiment qui devraient de toute manière être entrepris pour un projet modifié dans le sens de la nouvelle planification locale. La cour cantonale aurait perdu de vue que le projet initial ne doit pas être fondamentalement changé, mais uniquement adapté, et que l'intimée n'a pas consenti de dépenses qui risqueraient d'être perdues en cas de révocation de ses autorisations de construire.

5.3 En l'occurrence, il est constant que les bâtiments existants sur les parcelles de l'intimée étaient démolis et les travaux de terrassement achevés lorsque le Tribunal cantonal a statué. Même si Lidl Schweiz GmbH n'avait pas encore entrepris les travaux de gros oeuvre, il n'en demeure pas moins qu'elle a fait usage des auto-

risations de construire qui lui ont régulièrement été délivrées dans une mesure que le Tribunal cantonal pouvait de manière soutenable qualifier de large. L'intimée ne peut se voir reprocher d'avoir commencé, puis poursuivi de mauvaise foi les travaux autorisés dès lors que le préfet n'a pas ordonné leur arrêt immédiat, que le Tribunal cantonal n'a pas retiré d'office l'effet suspensif attaché de par la loi au recours déposé par Lidl Schweiz GmbH contre la décision préfectorale et qu'il n'a été saisi d'une demande en ce sens de la part de la Commune de Bulle qu'à la fin juillet 2010. La recourante ne peut s'en prendre qu'à elle-même si la situation a évolué puisqu'elle n'a pas sollicité d'entrée de cause l'arrêt immédiat des travaux et le retrait de l'effet suspensif au recours. Or, selon les principes dégagés par la jurisprudence, que la cour cantonale devait observer (arrêt P.709/1982 du 1er juin 1983
consid. 5b précité), la révocation d'une autorisation de construire dont le bénéficiaire a fait usage de bonne foi n'entre qu'exceptionnellement en considération et suppose un intérêt public particulièrement important à l'application de la nouvelle réglementation (cf. ATF 105 Ia 315 consid. 2a p. 316; arrêt 1P.663/1994 du 18 mai 1995 consid. 2c in RVJ 1996 p. 50). En considérant que seul un intérêt public spécialement important était de nature à justifier la révocation des autorisations de construire délivrées à l'intimée, la cour cantonale s'est conformée à ces principes et l'on ne saurait lui reprocher de s'être écartée de manière arbitraire du droit cantonal.
La recourante reproche au Tribunal cantonal d'avoir sous-estimé l'importance de l'intérêt public lié à la nouvelle réglementation qui tend à promouvoir une utilisation mesurée et optimale du sol par les commerces de détail, une mixité des fonctions et une mobilité durable en affectant la moitié des surfaces de plancher utile d'un bâtiment au commerce de détail. La cour cantonale a reconnu que la nouvelle réglementation visait un but sérieux d'aménagement du milieu urbain qui pouvait justifier la révocation d'un permis de construire non encore utilisé. Elle a toutefois considéré que sa non-application dans le cas particulier ne présentait aucune conséquence dramatique pour l'aménagement de la ville de Bulle car le magasin de l'intimée rejoindra tous ceux déjà existants pour lesquels le planificateur local a expressément décidé qu'ils échapperont à la nouvelle réglementation. Pour les raisons évoquées au considérant précédent, cette constatation n'est pas insoutenable. Elle permettait à la cour cantonale de relativiser l'intérêt public à une application stricte de la nouvelle réglementation en l'espèce et de renoncer à exiger de l'intimée la présentation d'un nouveau projet conforme à celle-ci.
En accordant un caractère prépondérant à la sécurité des relations juridiques, le Tribunal cantonal n'a pas appliqué de manière arbitraire les dispositions relatives à la révocation des décisions.

6.
Le recours doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable. La Commune de Bulle, qui succombe, est dispensée des frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF). Elle versera en revanche des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

3.
Une indemnité de 3'000 fr. à payer à l'intimée à titre de dépens est mise à la charge de la recourante.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Préfecture du district de la Gruyère et à la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal du canton de Fribourg.

Lausanne, le 19 novembre 2010
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: Le Greffier:

Féraud Parmelin