

FR_GERICHTE 602 2017 89 vom 28. Juni 2018

FR Kantonsgericht, 2018-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2017_89

FR: FR_GERICHTE 602 2017 89 du 28 juin 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2017 89 del 28 giugno 2018

Regeste

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

Erwägungen

E. 14

mars 2016. Se fondant sur ces avis, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a émis un préavis de synthèse défavorable le 15 juin 2016. Tous les autres services de l'Etat consultés dans le cadre de la procédure d'autorisation ont préavisé favorablement la demande, avec ou sans conditions. Suite à la production au dossier de nouveaux plans le 2 juillet 2016, l'ECAB et la Commission d'accessibilité ont rendu de nouveaux préavis favorables avec conditions. Le 29 juillet 2016, le SeCA a délivré un préavis complémentaire favorable. C. La Commune de Villarepos a mis la révision générale de son PAL à l'enquête publique en 2016. Le 1er janvier 2017, elle a fusionné avec les Communes de Courtepin, Barberêche et Wallenried, devenant la nouvelle Commune de Courtepin. D. Par décision du 11 juillet 2017, le Préfet du district du Lac a accordé le permis de construire requis sous réserve du droit des tiers, en particulier relevant du droit privé, et du respect strict des plans et des conditions figurant dans les préavis communaux et cantonaux. Par décision du même jour, le préfet a rejeté l'opposition formée par A. _____ et B. _____. Il a en particulier considéré que les modifications apportées au projet initial étaient minimales, de sorte qu'une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. Il a souligné qu'un plan d'aménagement de détail n'était pas obligatoire et qu'il n'existait pour le reste aucune obligation de traiter ensemble différents dossiers de construction. Il s'est référé aux préavis des services spécialisés, selon lesquels le projet est conforme au droit public des constructions. Enfin, il a retenu que la demande de permis de construire avait été déposée avant la mise à l'enquête du nouveau PAL, que le projet en question n'était pas concerné par ce dernier et que, partant, son examen pouvait avoir lieu sans référence à ce nouveau PAL. E. Par mémoire du 2 août 2017, A. _____ et B. _____ ont recouru contre ces décisions préfectorales auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens – à l'octroi de l'effet suspensif et, sur le fond, à l'annulation des décisions attaquées. A l'appui de leurs conclusions, les recourants font valoir que, sur le plan formel, le projet de construction a connu des modifications sensibles en cours de procédure nécessitant une nouvelle mise à l'enquête publique. Sur le fond, ils sont en particulier d'avis que le projet ne s'intègre pas à l'environnement et au site bâtis protégés, composés de fermes ou habitations isolés, entourés de vastes espaces verts avec des vergers, et qu'il ne respecte ni la clause d'esthétique ni les

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 prescriptions relatives aux périmètres de protection du site construit de l'art. 11 du règlement communal d'urbanisme (RCU) mis à l'enquête en 2016. Ainsi, ils estiment que le projet n'est pas conforme à l'ancien et au nouveau plan et

qu'il ne peut de ce fait pas être autorisé en application de l'effet anticipé positif. Ils ajoutent que le PAL a été frappé d'une opposition collective, motivée par le souci de vouloir éviter de densifier un village isolé et peu desservi. Selon eux, le projet ne respecte ni le site historique ni les bâtiments protégés du site – dont le leur, protégé en catégorie 2 – violant ainsi la loi fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1). Par ailleurs, les recourants maintiennent que ce projet pourra uniquement être examiné en incluant l'effet des projets mis à l'enquête sur les parcelles articles eee et fff RF. F. Par mesure superprovisionnelle du 25 septembre 2017, le Juge délégué à l'instruction a interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif. G. Dans sa prise de position du 13 octobre 2017, la commune expose les motifs qui l'ont amené à préavis favorablement la demande de permis de construire. Elle estime que le projet respecte les prescriptions de la zone centre village à prescriptions spéciales selon le RCU actuellement en vigueur, mais également les dispositions du PAL mis à l'enquête. Dans ses observations du 17 octobre 2017, le préfet conclut au rejet du recours. Renvoyant aux motifs de sa décision, il souligne en particulier qu'il n'a pas à examiner un projet en relation avec d'autres projets et qu'il doit se contenter d'analyser si, pour un projet remis, les dispositions légales du droit de la construction sont respectées. Dans sa détermination du 20 décembre 2017, la constructrice intimée conclut – sous suite de frais et dépens – au rejet de la requête d'effet suspensif et, sur le fond, au rejet du recours. Elle conteste l'ensemble des reproches formulés à l'encontre du projet par les recourants. Elle estime en substance que le projet est conforme aussi bien aux actuelles dispositions du RCU qu'à celles mises à l'enquête et qu'il s'intègre – moyennant le respect des conditions émises par le service spécialisé – parfaitement dans l'environnement adjacent. Elle soutient en outre que rien n'oblige la constructrice ou les autorités à analyser le projet litigieux avec ceux envisagés sur les parcelles avoisinantes. H. En 2017, la nouvelle Commune fusionnée de Courtepin a procédé à une mise à l'enquête complémentaire du PAL pour le secteur de Villarepos. I. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. 1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 1.2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire. 2. 2.1. Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 LATEC), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 al. 2 let. j LATEC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 22 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Des tiers – à condition qu'ils soient touchés par le permis de construire (art. 76 CPJA) – peuvent s'opposer à l'octroi de celui-ci. Pour garantir que les tiers puissent faire valoir leurs

droits, la législation cantonale prévoit notamment la procédure de la mise à l'enquête publique et la pose de gabarits. Ainsi, selon l'art. 140 al. 1, 1ère phrase, LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique, par insertion dans la Feuille officielle, durant quatorze jours. Il s'agit d'assurer par ce procédé que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (arrêt TF 1C_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; cf. art. 25 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). Aux termes de l'art. 97 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire (pour le droit bernois similaire: ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, vol. I, 3ème éd. 2007, n° 12 ss ad art. 32). Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne conduise systématiquement à la reprise ab ovo de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (arrêt TF 1C_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2; arrêt TC JU CST 1/2012 du 27 avril 2012 consid. 3). On est en présence d'une modification du projet, et non d'un nouveau projet, lorsque la construction demeure la même dans ses grandes lignes et garde ses éléments fondamentaux. L'existence d'un nouveau projet doit en revanche être admise lorsque la modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, n° 12a ss ad art. 32 et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2016 24 du 28 septembre 2016 et 602 2015 123 du 23 mars 2016). 2.2. En l'occurrence, suite aux préavis défavorables de deux services de l'Etat, l'intimée a modifié son projet et, respectivement, ses plans (cf. nouveaux plans produits le 2 juillet 2016). La comparaison des plans met en lumière que l'implantation du bâtiment n'a pas connu de changement. Les principales modifications sont les suivantes: modifications des aménagements intérieurs, notamment de la dimension de certaines pièces; réduction de la dimension des avant-toits de 1.50 m à 1.10 m; création de deux places de parc supplémentaires; et création d'un exutoire de fumée sur le toit. En outre, les aménagements extérieurs ont également été modifiés; en particulier, une place de jeux a été créée. Il résulte de ce qui précède que les modifications apportées n'altèrent pas le projet de manière significative. En effet, l'implantation du bâtiment ainsi que sa forme, son apparence et son développement architectural sont restées les mêmes. Les modifications précitées conservent au projet ses grandes lignes et gardent ses éléments fondamentaux. Le Tribunal de céans a d'ailleurs déjà eu l'occasion de préciser que même un déplacement de l'accès combiné à une

autre disposition des places de stationnement ne sont pas, par définition, de nature à nécessiter une nouvelle mise à l'enquête (cf. arrêt TC FR 602 2015 123 du 23 mars 2016). Dans les circonstances de l'espèce, il ne se justifiait manifestement pas de procéder à une nouvelle mise à l'enquête. Quoiqu'il en soit, tous les services de l'Etat qui avaient préavisé défavorablement le projet initial ont à nouveau été consultés et les recourants ont eu connaissance des préavis favorables. D'ailleurs, force est de constater que, manifestement, le droit d'être entendu des recourants n'a pas été violé du fait que l'autorité intimée ne leur a pas communiqué les premiers préavis défavorables ainsi que les nouveaux plans. En effet, il était loisible aux recourants de requérir la consultation du dossier s'ils le souhaitaient, étant précisé qu'il ressort expressément de leur courrier du 1er septembre 2016 qu'ils savaient que le projet avait été modifié. Partant, dans la mesure où les adaptations apportées – ne changeant pas considérablement l'apparence de la construction dans son ensemble – peuvent être considérées comme des modifications secondaires au sens de l'art. 97 al. 2 ReLATeC, une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. Ce grief formel doit ainsi être rejeté, tout comme celui d'une violation du droit d'être entendu qui serait liée. 3. 3.1. Par publication dans les FO de 2016 et 2017, la commune a mis la révision de son PAL (secteur Villarepos) à l'enquête publique. Ces deux mises à l'enquête ont suscité différentes oppositions. Partant, il y a d'emblée lieu d'examiner si la procédure de révision du PAL en cours a des conséquences sur l'octroi de permis de construire. 3.2. Aux termes de 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'art. 91 al. 1 LATeC traite ainsi de l'effet anticipé négatif, qui neutralise l'application du droit actuel jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Un tel effet permet à l'autorité de refuser une autorisation de construire lorsqu'une demande est conforme à la planification en vigueur, mais contraire à la

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 planification projetée. Il se présente sous deux variantes: l'interdiction temporaire de bâtir (art. 91 LATeC) ou la suspension de l'examen des demandes d'autorisation de construire (art. 92 LATeC; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 197 s.). Selon la jurisprudence, lorsqu'une commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, peuvent en principe être autorisées les constructions qui sont à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation (arrêt TC FR 602 2018 36 du 5 juin 2018; RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Il n'est pas nécessaire que le plan soit incontesté pour avoir un effet anticipé. Il est possible que cet effet soit reconnu quand bien même la mise à l'enquête publique a provoqué des oppositions, puis des recours, qui n'ont pas encore été tranchés. Il appartient aux autorités compétentes (la commune et le SeCA) de pondérer les risques liés à cette situation lorsqu'elles donnent leur accord formel à un effet anticipé (arrêt TC FR 602 2010 14 du 26 août 2010 consid. 3 et les réf. cit.). Or, selon la doctrine, il convient toutefois de se montrer particulièrement prudent dans l'appréciation des circonstances et de l'art. 91 al. 2 LATeC (RAMUZ, Quelques questions sensibles liées à l'application du droit fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions, in RFJ 2012 p. 97 ss, spéc. 129; voir également BESSE, Le régime des plans d'affectation, en

particulier le plan de quartier, 2012 p. 263 s.; BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, ch. 6.3.2). En effet, si le but de l'art. 91 LATeC est de s'assurer que des constructions futures ne vont pas compromettre les mesures de planification envisagées, c'est avec l'idée que des permis de construire ne puissent être délivrés que lorsqu'il ne fait pratiquement aucun doute que la planification sera finalement approuvée (RAMUZ, p. 128). L'appréciation de la conformité au futur PAL s'effectue à un stade où celui-ci est encore susceptible d'être modifié. La décision d'accorder un permis de construire risque donc de compromettre d'éventuelles modifications ultérieures du plan à l'enquête, car l'autorité compétente hésitera à modifier un plan ayant déjà fait l'objet d'un début d'exécution. En outre, cette prérogative de préjuger d'une partie de l'avenir du plan risque d'obérer les attributions de l'autorité cantonale d'approbation (BESSE, p. 262 et la réf. cit.). C'est à la lumière de ces principes que la Cour de céans doit examiner si c'est à juste titre que l'interdiction de construire a été écartée dans les circonstances de l'espèce. 4. 4.1. Selon le RCU actuellement encore en vigueur, la parcelle article ddd RF – destinée à accueillir le projet de construction – est située en zone centre village à prescriptions spéciales (art. 10 RCU). Celle-ci est réservée à l'habitation et, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives, aux activités commerciales, artisanales et agricoles. L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est de 0.65 pour les nouvelles constructions et l'indice d'occupation du sol (IOS) de 0.25 pour les nouvelles constructions destinées à la seule habitation. La distance aux limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale, mais au minimum de 4 m, et la hauteur maximale est de 11.50 m. Le nouveau PAL mis à l'enquête en 2016 par l'ancienne Commune de Villarepos prévoit que la parcelle précitée sera affectée à la zone village (art. 17 du RCU mis à l'enquête en 2016). Celle-ci est réservée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 moyennement gênantes avec un IBUS de 1.20, un IOS de 0.50, une distance minimale égale à la moitié de la hauteur totale, mais au minimum de 4 m, et une hauteur totale limitée à 11.50 m. La mise à l'enquête complémentaire publiée en 2017 a encore modifié les dispositions applicables à ce secteur. La zone village prévue dans le RCU mis à l'enquête en 2016 est remplacée par la zone centre (art. 16 du RCU mis à l'enquête en 2017). Quant à l'IBUS maximum, il est fixé à 1.00; un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains. 4.2. En ce qui concerne plus particulièrement la protection du site, l'actuel RCU prévoit que, "en vue de préserver la qualité de cet ensemble architectural, l'implantation des constructions existantes et les alignements routiers sont maintenus dans leur situation actuelle, il en va de même des jardins et des places publiques. En cas de démolition/reconstruction d'un bâtiment, l'implantation et l'orientation du faîte de la nouvelle construction devront être les mêmes que précédemment" (cf. art. 10 al. 2). De plus, l'art. 10 al. 6 § 2 RCU dispose que "le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins". Pour sa part, le RCU mis à l'enquête en 2016 réserve, à son art. 17, les prescriptions des périmètres de protection du site construit. Celles-ci sont définies à l'art. 11, qui prévoit notamment que: "Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé" (al. 1). L'al. 2 de l'art. 11 dispose que "les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments

voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes" (al. 2). Quant au RCU mis à l'enquête en 2017, son art. 16 al. 7 réserve toujours les prescriptions des périmètres de protection du site construit. L'art. 10 al. 1 et 2 correspond à l'art. 11 al. 1 et 2 du RCU mis à l'enquête en 2016. 4.3. Eu égard au grief principal des recourants et pour illustrer la signification de la planification dans le contexte de la protection des biens culturels, il y a lieu de souligner ce qui suit. Il ressort du Portail cartographique du canton de Fribourg que le secteur de Villarepos sur la Commune de Courtepin est recensé comme site d'importance régionale à l'ISOS. Le secteur dans lequel se situe la parcelle article ddd RF appartient à la catégorie 2 des périmètres construits à protéger (avec un objectif de sauvegarde A) au sens du plan directeur cantonal (PDCant). Il s'agit dans un tel secteur de conserver les objets inscrits au recensement des biens culturels immeubles, les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site. Par ailleurs, il faut adapter les nouvelles constructions ou transformations (implantation, dimensions, matériaux et expression architecturale) et les aménagements de chaussées au caractère du site. Le PDCant précise que les sites construits présentant un intérêt du point de vue historique ou de l'organisation spatiale méritent d'être protégés en tant que biens culturels. Il est, dès lors, nécessaire que les composantes principales de leur caractère et de leur identité soient reconnues, préservées et prises en compte dans le développement envisagé. Le planificateur cantonal souligne explicitement qu'au cours des dernières décennies, le développement de l'urbanisation et la réalisation des infrastructures ont parfois porté de graves atteintes à la qualité des sites du canton. Il convient aujourd'hui de considérer la protection des sites construits comme un facteur de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 qualité dans l'aménagement du développement des localités. L'instance de coordination est le Service des biens culturels (SBC). Pour la catégorie 2, dans le cadre de la planification, le plan d'affectation des zones désigne les constructions à protéger sur la base du recensement des biens culturels immeubles, les constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site, les espaces libres non constructibles significatifs pour la structure du site et les espaces libres constructibles. Le règlement communal d'urbanisme fixe les dispositions relatives à la protection, la transformation et l'entretien des constructions à protéger, des constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site, des espaces libres non constructibles significatifs pour la structure du site, ainsi que les dispositions relatives à l'implantation, l'orientation, la volumétrie et le caractère architectural des nouvelles constructions dans les espaces libres constructibles. Il en résulte que la planification est l'instrument principal pour réaliser les objectifs de la protection des biens culturels. 5. 5.1. Comme déjà mentionné ci-dessus, un nouveau PAL a été mis à l'enquête après la publication dans la FO de la demande de permis de construire. Des oppositions ont été déposées contre le PAL, tant contre la version publiée en 2016 que contre celle de 2017. Elles ont en particulier pour objet les mesures de protection du site construit. La réglementation y relative est jugée insuffisante. D'une manière générale, l'urbanisation de ce secteur est mise en cause. La deuxième mise à l'enquête de 2017 a d'ailleurs été effectuée pour, en partie du moins, tenir compte de ces griefs. Il existe ainsi un risque que le permis de construire litigieux devienne illégal suite à une éventuelle non-approbation ou modification de la nouvelle planification mise à l'enquête publique pour le secteur concerné. Preuve en est d'ailleurs qu'après l'octroi, le 11 juillet 2017, du permis de construire ici litigieux, la procédure d'approbation a encore connu un développement par la mise à

l'enquête – en 2017 – d'une modification par laquelle on a, en partie du moins, voulu restreindre les possibilités de construire dans le secteur concerné (réduction de l'IBUS de 1.25 à 1); le préfet a ainsi confirmé, dans sa décision du 11 juillet 2017, l'application d'un IBUS du futur plan qui a déjà été modifié par la suite (cf. mise à l'enquête de 2017). La mise à l'enquête complémentaire démontre à quel point il est sur le principe problématique d'accorder des permis de construire pendant des procédures de révision de PAL en cours. Cette manière de procéder a non seulement pour conséquence de sceller dans les faits le sort des oppositions interjetées contre le nouveau PAL, mais elle implique également que l'autorité applique des règles qui n'ont jamais été et, respectivement, ne deviendront jamais du droit normatif. Pour ce seul motif déjà, l'octroi du permis de construire aurait dû être refusé à ce stade. 5.2. Cette problématique devient encore plus évidente au vu des circonstances concrètes de la nouvelle planification mise à l'enquête après l'octroi du permis. En effet, après la première mise à l'enquête de son PAL en septembre 2016, la Commune de Villarepos a fusionné, au 1er janvier 2017, avec trois autres communes voisines, ce qui a nécessité la seconde mise à l'enquête en novembre 2017. Des documents explicatifs de cette deuxième mise à l'enquête, il ressort que, selon la commune fusionnée, la stratégie de développement résidentiel devait être revue et harmonisée avec les autres secteurs pour notamment valoriser la zone à bâtir existante et pérenniser le caractère villageois de Villarepos. Il appert que le projet litigieux risque de

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 compromettre la mise en œuvre de ces buts. On ne peut d'ailleurs pas exclure que l'octroi du permis de construire n'a pas déjà influencé le choix du planificateur. Par ailleurs, il ressort des dossiers des mises à l'enquête du PAL que les services spécialisés de l'Etat ne se sont encore prononcés ni sur le contenu de ce dernier publié en 2016 ni sur celui publié en 2017. Il appert du dossier que plusieurs projets sont planifiés dans le secteur protégé. L'impact de ces constructions planifiées sur le site construit et sur la manière dont l'urbanisation de Villarepos se caractérisera est patent. Partant, il se justifie encore plus de préserver la procédure de la planification territoriale. La réglementation de l'aménagement du territoire met à disposition des instruments visant à garantir notamment la sauvegarde des objectifs de la protection des sites construits et les autres principes de l'aménagement du territoire tout en intégrant la volonté de la population. C'est ainsi en effet principalement au niveau de la planification, sur la base de règles générales applicables à tous les propriétaires, que l'on peut garantir – comme le souhaitent les recourants – la coordination entre différents projets de construction et le principe de l'égalité de traitement. Il n'est pas souhaitable de rendre, par l'octroi de permis de construire qui, de plus, ne sont pas examinés globalement, illusoire le résultat de la procédure de planification dans laquelle ces aspects de l'urbanisation sont précisément litigieux. 5.3. Il est encore souligné que, selon l'art. 37 LATeC, dans le cadre de l'élaboration de la planification locale, le conseil communal organise, en collaboration avec la commission d'aménagement, des séances publiques d'information et ouvre la discussion sur les objectifs d'aménagement, le déroulement des études, le contenu des projets et des plans. Le conseil communal veille à ce que le plan d'aménagement local soit accessible à la population. Ces droits de participation renforcent encore davantage la nécessité de ne pas compromettre l'issue de la procédure d'approbation dont le sort n'est pas encore certain. En l'espèce, une opposition collective, signée par un nombre élevé d'habitants du secteur concerné, a été déposée; elle a précisément pour objet la manière dont devra s'urbaniser ce secteur en tenant compte de la fusion intervenue, son emplacement dans le territoire de la commune fusionnée, la protection du site ISOS et la création – comme le prévoit d'ailleurs le PDCant – de zones

libres de construction. 5.4. Le Tribunal remarque dans ce contexte qu'il appartiendra au SBC, service spécialisé, de se prononcer, à la lumière des principes du PDCant, sur la manière dont ce site ISOS pourra être protégé; en particulier, il se prononcera d'une manière circonstanciée sur les raisons pour lesquelles il sera cas échéant renoncé à introduire des espaces libres. Il lui incombe – dans son rôle d'instance de coordination – de détailler pour quelles raisons les différents projets de construction concrètement planifiés dans le secteur sont dans leur ensemble conformes aux objectifs de la protection ISOS dont bénéficie ce secteur. Ce rôle sera au demeurant facilité par les différents projets de construction qui peuvent permettre de concrètement illustrer l'urbanisation possible avec les règles projetées. 5.5. Dans les circonstances du cas d'espèce, il se justifie donc manifestement de faire prévaloir les intérêts publics liés à la mise en œuvre des principes de l'aménagement du territoire, à la sécurité du droit et à la garantie des voies de droit et de leur efficacité sur l'intérêt privé de l'intimée à construire. Sur le vu de ce qui précède, le préfet aurait dû constater que l'interdiction de construire en application de l'art. 91 al. 1 LATeC ne lui permettait pas d'accorder le permis de construire litigieux. Pour ce motif, le permis accordé doit être annulé. 6.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 Il résulte de ce qui précède que, bien fondé, le recours doit être admis. Partant, les décisions du préfet du 11 juillet 2017 sont annulées. De même, l'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif ainsi que les requêtes de mesures d'instruction deviennent sans objet. 7. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du

E. 17

décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12) – sont mis pour trois quarts à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). Obtenant gain de cause, les recourants ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). En l'occurrence, la liste de frais produite par les mandataires des recourants ne correspondant pas au tarif applicable et compte tenu du fait qu'une affaire similaire est indemnisée au même montant (cf. 602 2017 136), l'indemnité de partie est arrêtée – conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif – à CHF 6'000.-, à laquelle il convient d'ajouter CHF 477.- au titre de la TVA (soit CHF 400.- au titre de la TVA à 8% sur CHF 5'000.- pour les opérations estimées effectuées jusqu'au 31 décembre 2017 et CHF 77.- au titre de la TVA à 7.7% sur CHF 1'000.- pour le solde des opérations effectuées en 2018), soit un total de CHF 6'477.-. Elle est mise pour trois quarts à la charge de l'intimée et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, les décisions du Préfet du district du Lac du 11 juillet 2017 sont annulées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif, devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis pour trois quarts (soit CHF 1'875.-) à la charge de l'intimée. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par les recourants leur est

restituée. IV. Un montant de CHF 6'477.- (dont CHF 477.- au titre de la TVA) à verser à Mes Herren et Sekulic, à titre d'indemnité de partie, est mis pour trois quarts à la charge de l'intimée (soit CHF 4'857.75) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 1'619.25). V. Notification. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 28 juin 2018/jfr/vth Le Président : La Greffière-rapporteure :

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