

# FR\_GERICHTE 602 2018 133 vom 10. April 2019

FR Kantonsgericht, 2019-04-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2018\\_133](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_133)

FR: FR\_GERICHTE 602 2018 133 du 10 avril 2019

IT: FR\_GERICHTE 602 2018 133 del 10 aprile 2019

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 28

octobre 2016). B. A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle fff RF adjacente, ont formé opposition le 9 novembre 2016. Ils se sont alors plaints de ce que les gabarits ne correspondaient pas au projet mis à l'enquête, que le projet ne s'insérait pas dans le quartier, qu'il ne correspondait pas au type de construction autorisé. Ils ont par ailleurs demandé qu'un technicien vérifie si l'indice d'occupation du sol (IOS) et la hauteur du projet respectaient les prescriptions de la zone. Les services interrogés, en particulier la commune et le Service de la mobilité (SMo), ont préavisés favorablement le projet, certains sous conditions. Les 8 février 2017, 13 juillet 2017 et 11 janvier 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu des préavis négatifs, considérant en particulier que le projet n'était pas conforme aux dispositions relatives à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), aux modifications de la topographie du terrain naturel, à l'intégration dans le patrimoine bâti et à la hauteur de façade. Suite à ces préavis, le projet a subi plusieurs modifications. Le 14 mars 2018, le SeCA a rendu un préavis favorable. Par décision du 17 octobre 2018, le Préfet a accordé le permis de construire requis, sous réserve du droit des tiers, en particulier relevant du droit privé, et de l'observation stricte des plans et des conditions des préavis émis par les services spécialisés. Par décision séparée du même jour, il a rejeté les oppositions. C. Contre ces décisions, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, représentés par Me Philippe Leuba, avocat, interjettent recours devant le Tribunal cantonal le 13 novembre 2018 concluant, avec suite de frais et dépens, à leur annulation. A l'appui de leurs conclusions, ils se plaignent de ce que la commune ne se soit pas déterminée sur leur opposition alors même que les griefs qu'ils soulevaient rendaient son intervention nécessaire. Ils regrettent ensuite que le projet modifié n'ait pas fait l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête, alors même que les modifications ne sauraient être considérées comme de moindre importance, ce qu'ils interprètent comme une violation de leur droit d'être entendu. Ils estiment encore que les places de parc intérieures ne sont ni praticables et ni conformes aux normes VSS (dispositions et dimensions). Selon eux, la non-praticité de ces places crée un risque de parking sauvage sur les abords de la route ou chez les voisins. Ils affirment par ailleurs que l'indice brut d'utilisation du sol pour les habitations individuelles est dépassé, même avec le bonus lié au parking souterrain. Enfin, ils estiment que le projet n'est pas conforme aux dispositions relatives à la modification du terrain naturel et à la clause d'esthétique. Parallèlement à leur recours, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ déposent une requête de mesure provisionnelle urgente (602 2018 134) – admise le 16 novembre 2018 par le délégué à l'instruction – ainsi qu'une requête de restitution de l'effet suspensif (602 2018

136).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 Le 22 novembre 2018, les recourants se sont acquittés de l'avance de frais de CHF 2'500.- requise. D. Dans ses observations du 4 décembre 2018, l'autorité intimée indique n'avoir aucune remarque particulière à formuler, précisant, à toutes fins utiles, que les modifications apportées ne nécessitaient pas de nouvelle enquête publique. Pour sa part, dans sa détermination du 18 décembre 2018, l'intimée conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Elle souligne d'abord que les services interrogés ont tous – en particulier la commune, le SeCA et le Service de la mobilité – préavisé favorablement le projet. Elle estime ensuite qu'une seconde mise à l'enquête ne se justifiait pas dès lors que l'implantation, la forme, l'apparence que le développement architectural du bâtiment sont restés les mêmes. De cela, elle déduit que le droit d'être entendu des recourants n'a pas été violé. Elle soutient encore que le parking souterrain est utilisable et conforme aux dispositions applicables, rappelant que les normes VSS ne sont pas des règles de droit au sens strict. Elle confirme, dans ce sens, le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol auquel il a été opéré, estimant notamment que la route d'accès a été dûment prise en compte et que les arrondis ont été faits en tenant compte des conseils du SeCA, se prévalant en cela de sa bonne foi. Enfin, elle estime que le projet a un impact minime sur le terrain naturel et qu'il est intégré au quartier – ni protégé, ni digne d'intérêt – compte tenu du caractère varié du volume et du type des constructions qui s'y trouvent. Enfin, dans une détermination du 20 décembre 2018, la Commune de D. \_\_\_\_\_ estime que l'indice brut d'utilisation du sol est respecté. Cependant, elle souligne que le dimensionnement de ces places n'est pas conforme aux normes VSS et que le projet manque de places visiteurs. Elle soutient ensuite que le projet ne répond plus à la nouvelle vision et à la réglementation du développement architectural, précisant qu'une demande de modification du plan d'aménagement local (PAL) et du règlement communal d'urbanisme (RCU) avait été récemment déposée. Or, le préavis communal sur la demande de permis de construire a été donné sur la base du 1er projet mis à l'enquête sans que la commune ne soit interrogée sur les modifications ultérieures. E. Autant qu'utiles à la solution du litige, il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives dans les considérants en droit du présent arrêt. en droit 1. 1.1. Déposé, par les voisins qui ont participé à la procédure d'opposition, 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 (RS 710.1; LATeC). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 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 (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 2. Les recourants se plaignent d'abord de ce que le projet n'ait pas fait l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête, alors même qu'il a connu plusieurs modifications. 2.1. Selon l'art. 97 al. 1 du règlement cantonal 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'article 140

LATeC et à l'article 92 ReLATEC. L'art. 97 al. 2 ReLATEC prévoit cependant que 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. 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 raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, n° 12a ss ad art. 32 et la jurisprudence citée; arrêt TC FR 602 2015 123 du 23 mars 2016). 2.2. En l'occurrence, les recourants estiment que, une fois combinées entre elles, les modifications apportées au projet ont une influence significative sur le projet litigieux de sorte que l'art. 97 al. 2 ReLATEC ne trouve pas application. Ils citent la modification des places de stationnement (passant de six places intérieures et deux extérieures à sept places intérieures), des surfaces de plancher (près de 140 m<sup>2</sup>), de l'agencement des talus et du terrain, des chambres de l'appartement du niveau 0, de l'entrée du garage, de l'escalier extérieur, du volume habitable aux niveaux 1 et 2, de la terrasse au niveau 3 et de l'accès au niveau 1. Initialement, la demande de permis avait pour objet un bâtiment de trois appartements en terrasse, avec implantation de sondes terrestres verticales. Ce bâtiment était situé sur un terrain naturel en pente, de sorte qu'il avait été projeté un aménagement des talus. Indépendamment de la courbe naturelle du terrain, depuis son niveau zéro, le projet prévoyait des hauteurs à l'acrotère de 3.7 mètres au rez-de-chaussée, de 6.70 mètres au premier étage, de 9.70 mètres au deuxième étage et de 12.25 mètres à l'attique. Par rapport au terrain naturel, certains points dépassaient une hauteur de 6 mètres. Le rez-de-chaussée (surface de 487.31 mètres-carrés) était composé d'un appartement, d'un parking souterrain fermé de six places voitures avec espace de rangement vélo (entrée façade nord) ainsi que de divers locaux techniques. Pour leur part, le premier étage (surface de 262.35 mètres-carrés) était composé d'un appartement avec terrasse, le deuxième

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 (surface de 287.15 mètres-carrés) comportait un appartement avec terrasse et l'attique (surface de 90.20 mètres-carrés) avait un "fitness". Cela correspond à une surface totale de 1'127 mètres-carrés. Deux places de stationnement (visiteurs) étaient situées à l'extérieur. L'accès se faisait à la fois par une cage d'escalier intérieure, laquelle menait au parking souterrain, et un escalier extérieur le long de la façade ouest, suivant approximativement la courbe du terrain. Suite aux modifications opérées, le projet a toujours trait à un bâtiment de trois appartements en terrasse, avec implantation de sondes terrestres verticales. Sa forme globale n'a que peu évoluée, de même que son

emplacement sur la parcelle. Le projet a été modifié pour qu'aucun point ne dépasse une hauteur de 6 mètres par rapport au terrain naturel. Pour ce faire, si chaque étage dispose toujours de la même hauteur (3.7 mètres, 6.70 mètres, 9.70 mètres et 12.25 mètres), les dimensions de chaque étage ont été réduites, passant à une surface totale de 987.89 mètres-carrés (407.98 mètres-carrés, 248.23 mètres-carrés, 250.25 mètres-carrés et 81.33 mètres-carrés) et donc à un volume habitable plus faible que le projet initial. Le parking rez-de-chaussée a été réaménagé et comporte désormais 7 places de stationnement – six dans un local fermé et une accessible depuis l'extérieur – mais plus qu'un seul local technique. S'agissant des aménagements extérieurs, certains talus adjacents le bâtiment ont été légèrement aplatis pour correspondre à une pente de 2/3, les deux places de parc visiteurs extérieures ont été supprimées et la première partie de l'escalier extérieur avancée. Il ressort de ce qui précède que le nouveau projet ne diffère pas sensiblement du projet initialement mis à l'enquête. Certes, il s'agit d'un projet globalement plus modeste, mais il demeure semblable dans ses grandes lignes et garde ses éléments fondamentaux: le nombre d'étage, la hauteur globale, l'emplacement, l'orientation demeurent inchangés. La procédure a donc été suivie correctement. Les compléments apportés portaient sur des éléments secondaires qui relevaient de l'art. 97 al. 2 RELATeC et ne justifiaient pas une nouvelle mise à l'enquête. 3. Les recourants soutiennent ensuite que la commune n'a ni préavisé le projet, ni été en mesure de se déterminer sur son opposition. Or, à leurs avis, interroger la commune était essentiel dès lors qu'il convenait d'examiner le projet sous l'angle de sa conformité au RCU. 3.1. L'art. 94 al. 1 ReLATeC prescrit que la commune préavise les demandes de permis et se détermine sur les éventuelles oppositions. Sauf circonstances particulières, elle transmet le dossier au SeCA dans un délai de vingt jours dès la clôture de l'enquête. 3.2. En l'occurrence, le 17 novembre 2016, la Commune a été en mesure de se prononcer sur le premier projet et a émis un "préavis favorable avec conditions" le 17 novembre 2016, indiquant notamment que le projet était conforme au plan d'affectation des zones et au RCU. Certes, dans son intervention du 20 décembre 2018, la commune regrette de ne pas avoir été en mesure de se prononcer sur les modifications du projet faites entre sa mise à l'enquête et le traitement des oppositions par le Préfet. Il n'en demeure pas moins que ses remarques ont essentiellement trait à de nouvelles règles architecturales. Etant précisé que les modifications du plan d'aménagement local et du RCU sont encore au stade de la demande préalable, ces règles n'étaient manifestement pas en vigueur au moment où le Préfet a statué. Ainsi qu'il a été relevé ci-avant (consid. 2.2), les modifications n'ont aucunement altéré la substance du projet. Il s'agit toujours d'un projet de bâtiment de trois appartements en terrasse.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 Tout au plus constate-t-on une diminution de l'emprise du bâtiment, chaque étage ayant des dimensions réduites. Que la commune revienne sur son préavis aujourd'hui s'apparente ainsi à un simple changement d'avis, auquel le SeCA ne pouvait s'attendre. L'on ne peut, dans ces circonstances, pas lui faire le reproche de ne pas avoir soumis une nouvelle fois le projet à la commune pour préavis. On relève, de surcroît, que, avant le prononcé de la décision litigieuse, la Commune n'a pas demandé la suspension de la procédure d'octroi du permis de construire selon les règles de l'art. 92 LATeC. Ce grief ne peut dès lors être suivi. En revanche, au vu de l'issue de la présente procédure et compte tenu de sa prise de position du 20 décembre 2018, la Commune est libre désormais de procéder en application de l'art 92 LATeC et de demander la suspension de la procédure si elle est d'avis que le projet compromet sa planification future. 4. Les recourants se plaignent encore de ce que les places de stationnement intérieures ne sont pas conformes

aux normes en vigueur. Ils soutiennent qu'elles constituent uniquement un prétexte pour obtenir un bonus de 15% sur l'indice brut d'utilisation du sol, mais que, en raison de cette non-conformité, il découlera un stationnement sauvage sur la voie publique ou sur leur parcelle. 4.1. Selon l'art. 60 al. 1 LATEC, le conseil communal édicte la réglementation afférente au plan d'affectation des zones qui comprend les prescriptions d'aménagement et de construction applicables dans les zones définies. L'art. 27 al. 1 1ère phr. ReLATEC prescrit que la réglementation communale fixe le nombre de places à aménager en fonction du type de constructions et de leur affectation, sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS). Quant à l'art. 62 al. 1 ReLATEC, celui-ci indique que toute construction doit disposer de places de stationnement dont le nombre et l'attribution aux usagers et usagères sont fixés par la réglementation communale conformément à l'article précité. Dans la commune, l'art. 23 RCU prévoit que chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des cases de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos selon un calcul sur la base des normes VSS SN 640 281 de 2006 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 (pour le trafic des deux roues légers). A cet égard, la norme VSS SN 640 281 prescrit que, dans le cas d'un logement, l'offre en case de stationnement à mettre à disposition doit correspondre aux valeurs indicatives suivantes: pour les habitants 1 case de stationnement par 100m<sup>2</sup> ou 1 case de stationnement par appartement, pour les visiteurs il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants (ch. 9.1). En outre, bien que non citée dans le RCU, on relève que la norme VSS SN 640 291a prévoit des dispositions de stationnement perpendiculaires ou obliques (ch. 9). Il est prévu que des niveaux de confort soient introduits et que, en particulier, les installations de stationnement non accessibles au public et utilisées par des conducteurs connaissant en général bien les lieux soient de dimensions réduites afin de minimiser les coûts (ch. 6). S'agissant de cases de stationnement perpendiculaires non accessible au public pour des voitures de tourisme, la norme prévoit des dimensions minimales de 2.35 mètres (largeur) sur 5 mètres (longueur) pour autant que l'allée de circulation soit large de 6.50 mètres (ch. 6 et 12).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 4.2. En l'occurrence, la Cour constate que le service de la mobilité a d'emblée préavisé favorablement le projet. Cependant, l'on relève que le service ne s'est prononcé que sur l'accès à la route communale et sur le trafic engendré, mais n'a pas expressément examiné le projet de parking, qui plus est sous sa forme finale. Cela étant, il appartient à la Cour d'examiner les arguments soulevés par les recourants, griefs partiellement repris par la commune. L'on rappelle que le présent projet comporte un ensemble de sept places de stationnement intérieures, y compris une place visiteur à l'entrée (place n° 1). La disposition des différentes places est perpendiculaire, avec un accès de front (places 1, 6 et 7) ou perpendiculaire (places 2, 3, 4 et 5). Au vu du nombre d'appartements (3), le nombre de six places de stationnement privées plus une place visiteur dépasse les minimas de la norme VSS SN 640 281, laquelle prévoit une case de stationnement par appartement. Quant aux craintes de la commune quant à l'absence de places de parc visiteurs et au risque de stationnement sur l'espace public, celles-ci apparaissent infondées le projet prévoyant justement l'existence d'une telle place. La disposition des places de stationnement du présent cas est manifestement conforme aux normes VSS. Les places 1, 2, 3, 4 et 7 sont toutes de 2.80 mètres (largeur) sur 5 mètres (longueur) avec une voie d'accès large de 6.50 mètres. Pour sa part, la place 5 possède une voie d'accès plus étroite mais celle-ci est compensée par une largeur de place supplémentaire (30 cm). Au final, seule la place 6 est d'une largeur inférieure aux recommandations des normes VSS, soit 2.10 mètres.

Cependant, on constate que le projet dispose d'un nombre de places dépassant le nombre de places minimal prévu par les normes VSS et que l'accès à cette place – d'une largeur toujours inférieure aux largeurs de la plupart des voitures de tourisme – est frontal et donc facilité. Dans ces circonstances, l'on ne peut pas suivre les recourants dans leurs reproches quant aux places de stationnement. Ces griefs apparaissent bien plus confiner au prétexte visant à éviter qu'il soit tenu compte d'un bonus de 15% dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, ce qui ne saurait être cautionné. 5. Les recourants contestent par ailleurs le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, soutenant qu'il convient de déduire l'entier de la route d'accès de la surface de terrain déterminante, que les places de stationnement intérieures ne donnent pas droit à un bonus de 15% pour les places et que les arrondis ont conduit à une augmentation fictive de la surface disponible. 5.1. Selon l'art. 130 LATeC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte. Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables. D'après l'art. 80 ReLATeC, dans les zones résidentielles de l'ordre non contigu, l'indice brut d'utilisation du sol fixé par la réglementation communale ne doit pas être inférieur à 0,5 ni supérieur à 1,7. Dans la commune d'espèce, l'art. 10 ch. 3 RCU prévoit que, pour les maisons individuelles, l'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.55 et que pour les groupements, il est fixé à 0.70. Un bonus de 15% sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé si 80% des places de parking sont réalisées en sous-sol fermé ou à l'intérieur du volume fermé des bâtiments.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 Le Canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), accord dont les parties harmonisent les notions et les méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction (cf. art. 1 al. 1 AIHC). Conformément au ch. 8.1 de son annexe, la surface de terrain déterminante comprend les terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Par contre, ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte). Pour sa part, le ch. 8.2 annexe AIHC prescrit que l'indice brut d'utilisation du sol correspond à la somme des surfaces de plancher divisé par la surface de terrain déterminante. La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants: surface utile principale (SUP), surface utile secondaire (SUS), surfaces de dégagement (SD), surfaces de construction (SC) et surfaces d'installations (SI). Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite. 5.2. En l'espèce, le projet prévoit une surface totale de plancher de 987.89 mètres-carrés, soit 407.98 mètres-carrés au rez-de-chaussée (parking inclus), 248.23 mètres-carrés au premier, 250.25 mètres-carrés au deuxième et 81.33 mètres-carrés à l'attique. Pour sa part, la surface totale de la parcelle est de 1'637 mètres-carrés. Les recourants exigent qu'il soit déduit une surface de 207 mètres-carrés qui correspondent à la surface de la route de desserte ainsi que l'accès au bâtiment. Cependant, l'AIHC est clair: si les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte) doivent être déduites, tel n'est pas le cas des accès au bâtiment. Il convient dès lors uniquement de tenir compte de l'emprise de la voie de circulation donnant accès aux parcelles 411, fff, 545 et 546 RF. Ce chiffre n'étant pas en lui-même contesté, la Cour retient que la surface de la seule route de desserte est de 115 mètres-carrés. Partant, la

surface constructible est de 1'522 mètres-carrés (1'637 – 115). Partant, au vu d'une surface totale de plancher de 987.89 mètres-carrés et d'une surface constructible est de 1'522 mètres-carrés, l'indice brut d'utilisation du sol est de 0.64900. Or, en l'occurrence, selon le RCU, l'indice brut autorisé est de 0.63(25), soit 0.55 auquel on ajoute un bonus de 0.0825 (0.55 x 15%). Partant, l'indice brut d'utilisation du sol du projet d'espèce dépasse de 0.0165 l'indice brut d'utilisation du sol autorisé dans la zone. Par rapport à la surface de 962.67 mètres-carrés auquel correspond l'indice de la zone (1'522 x 0.6325), cela correspond à une différence de 25.22 mètres-carrés (987.89 – 962.67). Même si l'on tient compte d'un indice de 0.63999 (cf. arrêt TC 602 2012 64 du 8 mars 2013 consid. 4c), la surface projetée dépasse de 13.96 mètres-carrés la surface autorisée. Il s'agit d'une différence que l'on ne saurait qualifier de négligeable, qui plus est alors qu'il est déjà tenu compte d'un indice d'utilisation du sol plus favorable. Cette différence s'explique par les calculs de l'indice brut d'utilisation des sols datés du 15 février 2018. L'architecte estime que l'indice brut d'utilisation du sol de "0.55...", plus bonus de "0.15...", autoriserait la construction d'une surface de plancher de 988 mètres-carrés. Cependant, l'architecte a remplacé 0.55 par 0.55978 et 0.15 par 0.15962, ce qui le fait par conséquent aboutir à des résultats plus élevés. Or, si la jurisprudence (cf. arrêt TC 602 2012 64 du 8 mars 2013 consid. 4c et les références) a admis qu'il convenait d'arrondir le résultat final du calcul de l'indice brut d'utilisation du sol – ce qui aboutirait ici à tolérer un projet présentant un indice proche mais inférieur à 0.64, soit 0.63999 – l'on ne saurait pour autant conclure que l'ensemble des facteurs concernés dans le calcul de

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 l'indice puissent être adaptés individuellement. En effet, arrondir le résultat final d'un calcul en ne prenant en compte que les deux premiers chiffres après la virgule concrétise une marge de tolérance des mesures ("Messtoleranz", cf. arrêt TC 602 2009 62 du 8 juillet 2010 du consid. 7d et les références). Cet objectif n'est pas comparable à celui d'augmenter les différents termes d'un calcul – ici l'indice et le bonus d'indice – dans le but d'accroître virtuellement la surface constructible disponible. Au contraire, une telle approche vise à utiliser une institution juridique – ici une simple marge de tolérance – contrairement à son but. 5.3. L'intimée estime qu'il serait disproportionné et arbitraire d'annuler l'entier du permis de construire pour la seule question de l'IBUS, se prévalant s'être de bonne foi référé aux conseils du SeCA. Toutefois, selon un principe reconnu en droit public des constructions, les indications favorables données par l'autorité au seul propriétaire ne peuvent pas être opposées aux tiers qui s'en prennent à l'octroi d'une autorisation de construire. On considère en effet que le maître de l'ouvrage doit savoir qu'une construction est soumise à l'enquête publique et qu'il ne peut pas penser de bonne foi qu'une indication ou un renseignement de l'autorité implique une décision par anticipation sur la procédure d'opposition ou de recours. Ainsi, lorsque la loi institue des possibilités formelles de participation ou de recours pour la protection des tiers, il n'y a plus de place pour les assurances qui seraient données hors des procédures prescrites et qui excluraient cette protection juridique (arrêt TF 1C.6/2009 du 24 août 2009 consid. 3.2 et les références citées). Tel est manifestement le cas en l'espèce. Partant, il se justifie d'annuler la décision litigieuse. 6. Cela étant, au vu de la situation d'espèce et malgré l'admission du recours, il n'est pas sans intérêt de trancher la dernière problématique soulevée par les recourants. Ceux-ci estiment que le projet n'est pas conforme à l'esthétique de la zone, soulignant en particulier qu'il s'agit d'une modification importante de la topographie, que la construction est en disproportion totale avec les constructions alentours et qu'elle ne respecte pas la disposition communale imposant des toits à deux pans. 6.1. Aux termes de l'art. 125

LATeC, les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, afin qu'un aspect général de qualité soit atteint. Cette disposition, qui s'inspire de l'art. 3 al. 2 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), met l'accent sur l'harmonisation des ouvrages avec leur environnement (Message du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, BGC 2008 1301). En l'occurrence, la clause d'esthétique est précisée par l'art. 10 ch. 2 RCU selon lequel, en vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain. Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum. Lorsque, comme en l'espèce, le droit cantonal prévoit une clause d'esthétique, toute construction et installation y est soumise, même si elle correspond aux prescriptions de la zone où elle se trouve; elle doit être conçue de telle façon qu'elle permette d'atteindre un aspect d'ensemble satisfaisant (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 890). Une interdiction de construire en raison d'une clause d'esthétique est une limitation

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 de la constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, Cst.; RS 101), qui doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Lorsque ces conditions sont remplies, un projet de construction peut être interdit sur la base d'une clause d'esthétique, quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions (arrêt TC FR 2A 2002 53 du 12 novembre 2002 consid. 3a; CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 106). Dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique, les autorités administratives bénéficient d'une grande latitude de jugement qu'elles doivent toutefois exercer selon une approche systématique. La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation au sein de l'environnement bâti d'un site doit en effet être résolue sur la base de critères objectifs et fondamentaux, et non en fonction du sentiment subjectif de l'autorité; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêts TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5; 1C\_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2; 1P.342/2005 du 20 octobre 2005 consid. 5.5). Ainsi, l'autorité chargée de délivrer le permis de construire ne doit pas s'en remettre à ses sentiments personnels. Il faut prendre pour règle des conceptions largement répandues et qui peuvent en outre prétendre, dans une certaine mesure, avoir une valeur générale. L'opinion et les sentiments d'individus isolés qui ont une sensibilité particulièrement aiguë ou qui professent des goûts désuets n'entrent pas plus en ligne de compte que telles conceptions reçues, dépourvues de toutes nuances et qui se font passer habituellement en maints endroits pour l'"opinion publique" ou le "sentiment populaire" (ZEN-RUFFINEN/GUY- ECABERT, n. 896 et les références citées).

6.2. Sur cette problématique, dans sa décision du 17 octobre 2018, le Préfet relève que "le projet porte sur la construction d'un bâtiment (s'apparentant au type appartements en terrasse) comprenant trois logements et un parking souterrain, réparti sur quatre niveaux. Le quartier environnant n'appartient pas à une catégorie de périmètre nécessitant une protection spéciale et ne présente aucune particularité qu'il conviendrait de sauvegarder. En effet, constitué de villas d'architecture diverse, ce secteur ne présente pas de caractéristique

spéciale, si ce n'est que ces bâtiments ont tous des toits à deux pans. Le projet peut, certes, paraître important, notamment au regard des bâtiments voisins. Toutefois, il faut objectivement constater que sa forme « en terrasse », avec des corps de bâtiments de différentes hauteurs[...], n'impacte pas à ce point l'harmonie d'ensemble du quartier qu'il faille refuser le permis de construire". A ce stade, on rappelle que les différents services étatiques ne font pas de remarques particulières sur l'intégration du bâtiment projeté dans le site. Tel est en particulier le cas du SeCA dans son dernier préavis, alors même que, dans un premier temps pourtant, il n'admettait pas les modifications de la topographie du terrain et l'impact sur le paysage causés par le projet. De même, dans son préavis favorable du 17 novembre 2016, la commune n'avait pas examiné la conformité du projet à la clause d'esthétique. Si, aujourd'hui, elle estime que le projet ne répond plus à sa nouvelle vision du développement architectural du village, tel n'était manifestement pas le cas à l'époque où elle avait été invitée à préavisier un projet, pourtant d'une envergure plus importante qu'à ce jour. Cela étant, l'on peut, sur le principe, se joindre à l'appréciation du Préfet, étant rappelé que le Tribunal cantonal n'a pas à substituer son appréciation à celle des autorités locales (arrêt TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5). Certes, à sa seule description, ce projet

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 d'immeuble en terrasse peut apparaître imposant au regard des maisons individuelles voisines. Toutefois, à la lecture des plans et descriptifs du projet, il apparaît qu'une hauteur de 6 mètres avec le terrain naturel est systématiquement respectée, à l'instar des habitations voisines. Par ailleurs, si ces dernières sont effectivement toutes à toits à deux pans, tel n'est pas le cas de certaines habitations à toit plat présentes dans un rayon de moins de 100 mètres, par exemple le long des routes "G. \_\_\_\_\_" ou "H. \_\_\_\_\_". Finalement, la Cour relève que l'excavation critiquée – sans que dites critiques ne soient pour autant démontrées – semble réduire l'impact de la construction sur le paysage plutôt que l'augmenter. Les griefs quant au non-respect de la clause d'esthétique ne peuvent dès lors être suivis. On terminera par constater qu'il n'incombe pas, à ce stade, au Tribunal de se prononcer sur l'effet de la future planification de la Commune sur le projet (cf., à ce sujet, consid. 3.2 ci-avant). 7. Il résulte de ce qui précède que, bien fondé, le recours doit être admis. Partant, les décisions du préfet du 17 octobre 2018 sont annulées. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2018 136) devient sans objet. 8. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; 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). Le 20 mars 2019, le mandataire des recourants a produit sa liste de frais. Force est cependant de constater que celle-ci n'apparaît pas conforme aux exigences du tarif cantonal dès lors que les frais sont calculés de manière forfaitaire alors que cette méthode n'est pas prévue. Dans ces circonstances, la Cour s'écarte des opérations qui y figurent et fixe les frais

d'office, selon sa libre appréciation (cf. art. 11 Tarif JA). Compte tenu de l'importance et de la difficulté de l'affaire (art. 11 al. 2 Tarif JA), l'indemnité de partie est fixée à un montant total de CHF 3'446.40, à savoir à CHF 3'150.- au titre d'honoraires (12.60 heures à CHF 250.-), CHF 50.- au titre de frais et CHF 246.40 au titre de la TVA (7.7%). Ce montant est mis pour trois quarts à la charge des intimés et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (art. 137, 140 et 141 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours (602 2018 133) est admis. Partant, les décisions du Préfet du district de la Gruyère du 17 octobre 2018 sont annulées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2018 136), 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 3'446.40 (TVA de CHF 246.40 comprise), à verser au mandataire des recourants à titre d'indemnité de partie, est mis pour trois quarts à la charge des intimés (soit CHF 2'584.80) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 861.60). V. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation des montants des frais de procédure et de l'indemnité de partie peuvent, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 10 avril 2019/pte Le Président : Le Greffier :

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