

FR_GERICHTE 602 2021 65 vom 11. Mai 2023

FR Kantonsgericht, 2023-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_65

FR: FR_GERICHTE 602 2021 65 du 11 mai 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2021 65 del 11 maggio 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 16

septembre 2018. Le projet a suscité six oppositions, dont celle de C. _____ et B. _____ et A. _____, propriétaires des parcelles voisines art. hhh et iii RF. Le 6 novembre 2018, la commune a rendu un préavis favorable avec conditions. Dans le cadre de la consultation des services concernés, le Service de l'environnement (SEn), le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), le centre de compétence Prévention (ECAB), le Service de la mobilité (SMo), le Service de l'énergie (SdE), le Service des biens culturels (SBC) et le Service de la protection de la population et des affaires militaires (SPPAM) ont préavisé favorablement le projet à l'étude, avec conditions. Le 13 décembre 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a préavisé le dossier défavorablement en raison de la distance à la limite insuffisante; par ailleurs, il a refusé d'accorder l'effet anticipé positif aux plans. Le 10 janvier 2019, le SeCA a préavisé favorablement les modifications du projet en lien avec la distance au fonds voisin mais il n'a toujours pas donné son accord à l'effet anticipé positif des plans. Le 6 octobre 2020, il a émis un préavis complémentaire défavorable quant à ce dernier. Finalement, le 12 octobre 2020, le service a révisé sa position initiale, sur la base de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) du projet, de 0.69, lequel respecte le taux actuel de 0.87 que le SBC propose de maintenir pour la zone centre dans le cadre de la révision du PAL (cf. art. 17 du règlement communal d'urbanisme [RCU révisé]). Il a, partant, déclaré donner son accord à l'effet anticipé positif des plans. Invités à se déterminer suite au préavis favorable émis par le SeCA, les opposants ont toutefois maintenu leur opposition. C. Par décision du 16 mars 2021, le Préfet du district du Lac a accordé le permis de construire sous réserve du respect de toutes les conditions figurant dans les divers préavis. Par décision séparée du même jour, il a en outre rejeté les oppositions. D. Par mémoire du 29 avril 2021, B. _____ et A. _____ ainsi que C. _____ recourent contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal en concluant, sous suite de frais et dépens, à

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 l'octroi de l'effet suspensif (602 2021 66) et, sur le fond, au refus du permis de construire (602 2021 65). A l'appui de leurs conclusions, les recourants font valoir pour l'essentiel que, sur le plan formel, le projet de construction a connu des modifications importantes en cours de procédure, portant sur la hauteur et la distance au fonds voisin, nécessitant une nouvelle mise à l'enquête publique. Sur le fond, ils font valoir que le PAL n'était pas approuvé et que, le 8 janvier 2021, au contraire, la DIME a indiqué qu'elle envisageait de ne pas admettre notamment les art. 11 et 17 RCU révisé, lesquels s'appliquent au projet litigieux. Partant, on ne peut pas certifier que ce dernier

n'entrera pas en conflit avec la révision du PAL. Les recourants sont en outre d'avis que le projet ne s'intègre pas à l'environnement et au site bâti protégé et qu'il ne respecte ni la clause d'esthétique ni les prescriptions relatives au périmètre de protection du site construit de l'art. 11 RCU révisé, malgré le préavis positif du SBC. Par mesure superprovisionnelle (602 2021 67) du 3 mai 2021, le Juge délégué à l'instruction a interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif (602 2021 66). Dans sa prise de position du 10 mai 2021, la commune n'a relevé aucun élément nouveau. Invité à s'exprimer, le SBC considère notamment, le 28 mai 2021, s'agissant du respect de l'art. 11 RCU et de l'annexe 1, que le gabarit simple de la construction, avec sa toiture à deux pans et l'intégration des balcons et terrasse dans le volume, garantit l'intégration du projet au site digne de protection. De même, les hauteurs du bâtiment permettent de lier le nouveau volume à ceux du centre village auxquels il doit se rapporter. En outre, étant donné que la nouvelle construction est implantée à l'arrière du bâtiment protégé voisin, elle n'aura pas d'incidence sur les vues principales et caractéristiques de ce dernier. Dans leur détermination du 1er juin 2021, les requérants concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête d'effet suspensif et, sur le fond, au rejet du recours. Ils estiment en substance que les modifications apportées aux plans initiaux étaient minimales et tendaient uniquement à une légère diminution de la hauteur du bâtiment (30 cm), si bien qu'une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. En outre, ils soutiennent qu'il ressort du préavis de synthèse du SeCA que les points que la DIME entendait ne pas approuver n'ont aucune incidence sur le projet en question. Ils soutiennent que celui-ci se situe, en ce qui concerne tant la hauteur que le volume et l'inclinaison des pans du toit, dans le cadre posé par les bâtiments protégés existants. Dans ses observations du 7 juin 2020 (recte: 2021), le Préfet du district du Lac conclut au rejet du recours, renvoyant à la motivation des décisions attaquées. Dans leurs contre-observations du 13 août 2021, les recourants maintiennent leurs conclusions. A cet égard, ils avancent que le projet des requérants se trouvant dans un secteur faisant l'objet de discussions dans la procédure de révision du PAL, aucun permis de construire n'aurait dû être délivré. Faute d'avoir pris en considération le secteur concerné dans son ensemble ou dans son histoire, le projet ne répond pas aux normes d'harmonisation et aux mesures de protection des bâtiments protégés. E. Le 7 juillet 2021, la DIME a partiellement approuvé la révision générale du PAL de la Commune de M._____, secteur F._____. La Direction impose notamment à la commune d'effectuer une analyse complémentaire destinée à établir des mesures de conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti sis dans le

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 périmètre de protection qu'elle a défini, notamment des espaces libres constructibles et inconstructibles. Par ailleurs, elle impose également d'y limiter l'IBUS à 0.85 (arrondi du taux actuel de 0.87). Ensuite de quoi, l'art. 11 RCU, qui porte précisément sur ce périmètre, et l'annexe 1, qui prévoit les prescriptions particulières y relatives, seront éventuellement adaptés. Dans l'intervalle, aucun permis de construire ne pourra être délivré dans le secteur. Par ailleurs, la DIME a élargi le périmètre de protection à trois parcelles, sur demande du SBC. Un recours (602 2021 127) a été déposé contre dite approbation auprès du Tribunal cantonal, rejeté par arrêt du 24 février 2023. Le recours visait toutefois le refus d'un changement d'affectation de parcelles, de zone d'activité à zone résidentielle à moyenne densité, et de zone agricole à la précitée, parcelles par ailleurs situées à l'extrême ouest du centre du village de F._____. F. Dans leur détermination du 17 septembre 2021, les requérants maintiennent leur position. Ils soulignent que l'analyse exigée par la DIME de la part de la commune en vue d'instaurer des mesures de

conservation ne concerne pas leur projet mais d'autres parcelles, désignées nommément par la direction. Quoi qu'il en soit, le permis de construire leur a déjà été délivré et il doit uniquement être confirmé. Les requérants avancent ensuite que leur projet ne porte pas atteinte aux bâtiments protégés, qu'il est conforme à l'art. 11 RCU ainsi qu'à l'annexe 1 RCU et qu'il s'harmonisera dans le tissu bâti. Dans leur détermination complémentaire du 1er octobre 2021, les recourants contestent le fait que les parcelles litigieuses ne seraient pas visées par les mesures complémentaires imposées par la Direction qui touchent tout le périmètre du site construit dont elles font partie, ceci sans parler du fait que la teneur définitive de l'art. 11 RCU n'est pas encore connue. Ils soutiennent ensuite que l'interdiction de construire concerne également les permis en attente d'être confirmés. Enfin, ils relèvent que le bâtiment auquel les requérants comparent leur projet n'est pas adéquat, dès lors qu'il s'agit de l'unique immeuble qui ne s'intègre en rien dans le paysage architectural des immeubles protégés. Partant, c'est pour éviter ce genre de constructions que la DIME a imposé des mesures de protection complémentaires. Le 5 octobre 2021, les requérants s'expriment encore une fois spontanément, maintenant en particulier que leur projet n'est pas visé par les mesures de conservation exigées par la DIME. G. Dans le cadre de l'instruction de la cause, le SBC a été invité à s'exprimer sur l'approbation partielle de la DIME. Le 12 avril 2022, il a indiqué que la parcelle des requérants se situe certes dans le périmètre de protection du site construit mais majoritairement dans un secteur non relevé à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et sans objectif de sauvegarde. Elle ne constitue pas un espace libre significatif pour le site construit car elle se situe à l'entrée nord, en prolongement d'un quartier périurbain hétérogène. En conclusion, le SBC considère que l'effet anticipé des plans peut être octroyé, tout en soulignant que le projet devra se conformer aux règles d'intégration du périmètre de protection de F._____. Le 27 avril 2022, les recourants relèvent que, quand bien même la parcelle en question ne se situe pas dans un secteur relevé figurant à l'ISOS, elle est adjacente à des bâtiments protégés. Ils précisent également que ceux se situant au sud-est et sud-ouest du projet contesté sont protégés et que le bâtiment se situant au nord du projet fait l'objet d'une demande de mise sous protection. Ainsi, la parcelle des requérants sera entourée de bâtiments protégés. Finalement, ils soulignent que le projet contesté ne peut pas se conformer aux règles d'intégration du périmètre de protection

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 tant que ces dernières ne seront pas connues dans leur version définitive et que, par conséquent, l'effet positif des plans ne peut être accordé. Le 3 mai 2022, les requérants soulignent que le SBC connaît la situation concrète et que, partant, il n'y a pas de raison de déroger à son avis selon lequel l'effet anticipé des plans peut être octroyé à leur projet. H. Dans la Feuille officielle, la commune a publié l'adaptation de son PAL et annoncé notamment la création d'aires d'implantation explicitement inscrites au plan d'affectation des zones dans lesquelles sont seules possibles de nouvelles implantations de construction principale. La parcelle art. ggg RF fait précisément partie de ces aires d'implantation. Aucun autre échange d'écritures n'a eu lieu entre les parties. 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). En tant que voisins et

opposants au projet de construction, les recourants ont qualité pour recourir, dès lors qu'ils sont atteints par la décision attaquée et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. 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, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 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 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 entrer en considération (arrêts TC FR 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 2.1; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. 2.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_405/2011 du 24 avril 2012 consid. 2.6; TC FR 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 2.2; 602 2020 49 du 25 août 2020 consid. 2.2). 3. Les recourants font valoir d'abord que le projet a été modifié après la mise à l'enquête publique sans qu'une nouvelle mise à l'enquête n'ait été ordonnée. 3.1. Il convient tout d'abord de mentionner que 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 ceux-ci 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 phr. 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 Cst. (arrêts TF 1C_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; TC FR 602 2019 99 du 2 juin 2020

consid. 2.2; 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 d'exécution du 1er décembre 2009 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, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern du 9 juin 1985, 5e éd. 2020, 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

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 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). 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, art. 32 et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2019 99 du 2 juin 2020 consid. 2.1; 602 2019 53 du 9 décembre 2019). 3.2. En l'occurrence, le SeCA a rendu un préavis défavorable, le 13 décembre 2018, au motif que la hauteur totale du bâtiment, calculée de manière erronée jusqu'à la panne faîtière et non pas en fonction du point le plus haut de la charpente du toit, atteint en réalité 10,70 mètres, impliquant une distance à la limite de 5,35 mètres au lieu des 5,20 mètres projetés. Les requérants ont par conséquent modifié leur projet et leurs plans (cf. nouveaux plans modifiés du 7 janvier 2019). Sur la base de ces derniers, le SeCA a rendu un préavis favorable, le 10 janvier 2019. Or, la comparaison des plans met en lumière que la principale modification concerne effectivement la hauteur du bâtiment. Les requérants ont abaissé le niveau du rez-de-chaussée de 30 centimètres afin que la hauteur du bâtiment, cette fois-ci mesurée jusqu'à la charpente, atteigne 10,40 mètres et que la distance à la limite, de 5,20 mètres, soit désormais au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, conformément à l'art. 17 al. 4 RCU et 132 al. 1 LATEC. Les recourants estiment que la modification de la hauteur du bâtiment constitue une modification importante, si bien qu'elle aurait dû faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête. Toutefois, le projet initial a uniquement subi une diminution de la hauteur du bâtiment qui n'est ni manifestement de nature à le modifier substantiellement ni ne conduit à la perte de son identité tel que requis par la jurisprudence. Rappelons qu'il s'agit d'une différence de seulement 30 centimètres, qui plus est dans le sens d'un abaissement de la hauteur totale - ce qui est en soi favorable aux recourants -, alors même que la Cour de céans a déjà admis qu'une augmentation de 93,5 centimètres, sur une construction moins élevée, associée à d'autres modifications, n'altérerait pas le projet de manière significative (cf. arrêt TC FR 602 2019 99 du 2 juin 2020 consid. 2.2). En effet, la

modification précitée conserve au projet ses grandes lignes et garde ses éléments fondamentaux, notamment le nombre d'étages et de pans du toit, la forme et l'apparence générale, son développement architectural, l'emplacement sur la parcelle et l'orientation du bâtiment. Le changement ici discuté n'est dès lors pas suffisamment conséquent pour devoir faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique. Partant, dans la mesure où la modification apportée peut être considérée comme une modification secondaire 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 y serait liée.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 4. 4.1. Les recourants critiquent ensuite l'octroi du permis de construire alors que la planification locale était (et est toujours) en cours de révision. Cette question peut toutefois souffrir de rester indécise dès lors que le permis de construire ne pouvait pas être délivré pour un autre motif. 4.2. Les recourants font également valoir que le projet litigieux n'est pas conforme à l'art. 11 RCU révisé lui reprochant en particulier ne pas s'inscrire dans l'ensemble architectural protégé actuel. A titre liminaire, précisons qu'il ressort du Portail cartographique du canton de Fribourg que F. _____ est recensé comme site d'importance régionale à l'ISOS. La construction projetée doit être érigée sur la parcelle art. ggg RF J. _____, sise en zone centre et comprise dans l'aire d'implantation récemment prévue par la commune. Elle a été intégrée dans le périmètre de protection du site construit par cette dernière, selon son plan d'affectation des zones, alors même qu'elle ne figure en soi pas à ce titre à l'ISOS, contrairement à nombre de parcelles du centre du village, inscrites comme sites construits protégés. En effet, la parcelle fait partie du périmètre environnant de ces derniers et est considérée, majoritairement, comme une petite extension hétérogène, perpendiculaire à un bras du périmètre bâti, sans aucun objectif de sauvegarde (PDCant, Section C / T115 Sites construits protégés et chemins historiques, p. 2). Une petite partie de cette parcelle, consistant en des champs creusés en hémicycle regardant plein nord, est pour sa part catégorisée 2, avec un objectif de sauvegarde A. Cet objectif consiste uniquement à adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) au caractère du site construit (PDCant, Section C / T115 Sites construits protégés et chemins historiques, p. 2). 4.3. Aux termes de l'art. 72 al. 1 LATEC, lorsqu'ils ne sont pas affectés à des zones de protection, les paysages et géotopes, les sites construits ou sites historiques ou archéologiques qui présentent un intérêt au titre de la protection de la nature, du paysage ou des biens culturels peuvent être intégrés dans des périmètres de protection, superposés à l'affectation de base définie par le plan d'affectation des zones et soumis à une réglementation particulière. Selon l'art. 72 al. 3 LATEC, les mesures de protection découlant de la législation spéciale sont considérées comme des mesures particulières de protection. D'après l'art. 73 al. 2 LATEC, la réglementation d'un périmètre de protection peut prescrire que les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans ces périmètres s'harmonisent avec le caractère des lieux par leurs dimensions, proportions, forme générale, matériaux et couleurs. Ainsi, en vertu de l'art. 22 al. 1 de la loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1) relatif à l'étendue de la protection des biens culturels prévoit que, sauf disposition contraire, la protection d'un bien culturel s'étend à l'objet dans son ensemble, soit, pour les immeubles, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords, au site et aux objets archéologiques enfouis (al. 1). 4.4. Dans le secteur de F. _____, les dispositions précitées ainsi que la clause d'esthétique sont concrétisées dans le RCU, à son art. 11 révisé ainsi qu'à son annexe 1. L'art. 11 al. 1 RCU

révisé prévoit 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 Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 sol, doit être conservé. Selon l'al. 2, 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. Les prescriptions particulières contenues à l'annexe 1 RCU s'appliquent. Selon l'annexe 1 "Périmètre de protection du site construit – prescriptions particulières", il est prévu que la hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Par ailleurs, s'agissant de la zone centre où se situe la parcelle litigieuse, l'art. 17 RCU prévoit pour sa part que la hauteur totale des bâtiments est fixée à 11.50 mètres au maximum. Ces dispositions n'ont subi à cet égard aucune modification avec la dernière mise à l'enquête du 31 mars 2023. 4.5. En l'espèce, le projet prévoit la construction d'un bâtiment à trois logements avec forage de sondes géothermiques ainsi que des places de parc en dehors du périmètre de construction. Il a obtenu l'aval des services étatiques. En particulier, le SBC a estimé que l'implantation et l'orientation respectaient celles des bâtiments protégés ou caractéristiques du site, que la forme et les proportions du volume s'harmonisaient avec celles des bâtiments protégés ou caractéristiques, que l'expression des façades semblait être adaptée au caractère architectural du site et que finalement les modifications du terrain et les raccords aux parcelles voisines paraissaient adaptés à la topographie du site, si bien que les aménagements extérieurs semblaient être en harmonie avec le caractère du site. Partant, il a considéré que le projet litigieux tenait compte des objectifs d'intégration définis dans le PAL pour le périmètre de protection du site construit. Quant au SeCA, il a relevé que le projet apparaissait conforme en tous points aux règles de construction applicables dans le secteur en question. S'agissant plus spécifiquement de la hauteur du bâtiment, le SBC a indiqué qu'elle permettra de lier le nouveau volume à ceux du centre village auxquels il doit se rapporter. Dans son préavis du 29 mai 2018, il a relevé que la hauteur à la gouttière a été abaissée à 5.50 mètres et les biais de la façade ajustés. Quant au SeCA, dans son préavis défavorable du 13 décembre 2018, il relevait que, s'agissant du non-respect de la hauteur de façade à la gouttière, la disposition y relative figurant au dossier de révision générale du PAL n'a pas été reprise et que seule une hauteur totale a été prévue. Or, comme évoqué ci-dessus, il s'avère qu'en réalité, à côté des dispositions sur la hauteur prévues dans la zone centre dans laquelle se trouve la parcelle, celle-ci est en outre soumise, de par sa situation dans le périmètre de protection du site construit, à l'art. 11 ch. 2 RCU révisé et à l'annexe 1 (dans leur version à la date de la décision attaquée mais aussi selon la version mise à l'enquête publique du 31 mars 2023) qui s'appliquent aux nouvelles constructions prévues dans le périmètre en question. L'art. 11 RCU révisé prévoit en effet que les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent. L'annexe 1 prévoit ainsi notamment que la hauteur du bâtiment doit être comparée aux deux constructions protégées les plus proches, non seulement quant à la hauteur totale mais aussi quant à la hauteur de façade à la gouttière, lesquelles ne peuvent pas excéder la moyenne de celles des bâtiments auxquels la construction projetée est comparée. Partant, il s'avère, contrairement à ce qu'a retenu le SeCA, que la commune a conservé la comparaison des deux hauteurs dans son RCU, s'agissant à tout le moins des parcelles situées dans le périmètre de protection du site construit. En l'espèce, si la hauteur

totale du projet a été réduite afin de la rendre compatible en terme de distance à la limite, elle respecte quoi qu'il en soit, avec ses 10.40 mètres, la hauteur maximale de 11.50 mètres autorisée (cf. art. 17 RCU révisé). Elle ne dépasse par ailleurs pas non plus la moyenne

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 (10.50 mètres) des hauteurs totales des deux bâtiments protégés les plus proches, à savoir les constructions érigées sur les parcelles art. hhh et kkk RF situées au sud de l'art. ggg RF (cf. plan de l'architecte). En revanche, il s'avère que la moyenne des hauteurs à la gouttière de ces constructions atteint 5.15 mètres contre 5.50 mètres pour le projet litigieux. Cette hauteur à la gouttière dépassant la moyenne des deux autres bâtiments, il s'avère que le projet ne respecte pas le RCU, quoi qu'en disent le SBC, le SeCA et les propriétaires. S'agissant d'une prescription destinée à régler les nouvelles constructions projetées dans le périmètre de protection du site construit et d'en assurer l'harmonisation avec les bâtiments voisins protégés, il n'est pas concevable d'en faire fi. Il en va d'autant moins ainsi que l'une des constructions protégées en question présente une hauteur beaucoup plus importante (5.80 mètres) que l'autre maison construite sur la parcelle hhh RF (4.50 mètres) entrant dans la moyenne précitée et que celle (protégée également) sise sur la parcelle art. III RF (4.75 mètres) située au sud-est de la parcelle litigieuse, de l'autre côté de la route communale. Par rapport à ces deux derniers bâtiments, probablement plus représentatifs du site construit de F._____ que le premier cité, la différence de hauteur est encore plus importante et le non-respect de la hauteur à la gouttière plus flagrant encore. Partant, il faut admettre que les exigences du RCU ne sont pas respectées par la construction projetée et que c'est dès lors à tort que le Préfet a octroyé le permis de construire litigieux.

5. 5.1. Sur le vu de ce qui précède, le recours, bien fondé, doit être admis et les décisions attaquées annulées. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire de trancher les nombreux autres griefs soulevés par les recourants. La demande d'effet suspensif (602 2021 66), devenue dès lors sans objet, est classée.

5.2. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des intimés à raison des 3/4, vu l'issue du litige (cf. art. 131 CPJA). L'Etat de Fribourg en est pour sa part exonéré (cf. art. 133 CPJA). L'avance de frais de CHF 2'500.- est restituée aux recourants.

5.3. Ces derniers, représentés par un mandataire, ont droit à des dépens (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), 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.- (cf. art. 8 al. 1 Tarif JA). 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). Il y a lieu de se fonder sur la liste de frais produite par les mandataires des recourants le 20 février 2023, comptabilisant 35 heures, ce qui paraît excessif au vu de la complexité somme toute relative de l'affaire. Il y a dès lors lieu de fixer l'indemnité allouée au titre de dépens sur la base de 25 heures. L'indemnisation se fait à raison d'un tarif horaire de CHF 250.-/heure. Par ailleurs, les débours forfaitaires (4 %) ne sont pas admissibles selon le tarif précité. Partant, l'indemnité est fixée à

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 CHF 6'250.- (25 heures x CHF 250.-/heure), plus CHF 200.- à titre de débours, soit CHF 6'450.-, plus CHF 496.65 au titre de la TVA, pour un total de CHF 6'946.65, dont les 3/4 (CHF 5'210.-) sont à la charge, solidairement, des intimés, et

le 1/4 restant (CHF 1'736.65) à charge de l'Etat de Fribourg. la Cour arrête : I. Le recours (602 2021 65) est admis et les décisions attaquées annulées. II. La demande d'effet suspensif (602 2021 66), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des intimés à raison des 3/4, soit de CHF 1'875.-. IV. L'avance de frais de CHF 2'500.- est restituée aux recourants. V. Il est alloué aux recourants une indemnité à titre de dépens de CHF 6'946.65 (y compris CHF 496.65 de TVA), dont les 3/4 (CHF 5'210.-) sont à la charge, solidairement, des intimés, et le 1/4 restant (CHF 1'736.65) à charge de l'Etat de Fribourg. VI. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 11 mai 2023/ape Le Président Le Greffier-stagiaire

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