

FR_GERICHTE 602 2021 86 vom 10. Januar 2022

FR Kantonsgericht, 2022-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_86

FR: FR_GERICHTE 602 2021 86 du 10 janvier 2022

IT: FR_GERICHTE 602 2021 86 del 10 gennaio 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 14

février 2019. Sur cette base, les services susmentionnés ont émis de nouveaux préavis favorables, avec ou sans conditions. Invitée à se prononcer sur le projet, la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU) a rendu un préavis défavorable, daté du 5 mai 2020 mais réceptionné le 5 août 2020 par la préfecture. Dans son analyse, elle a exprimé son regret de ne pas avoir été consultée préalablement au moment de l'élaboration du PAD. Elle a relevé que si le parti de composer avec des immeubles ponctuels était certainement intéressant, leur volumétrie, implantation et traitement architectural posaient toute une série de problèmes qu'elle a énumérés. C. Par décision du 14 mai 2021, le Préfet du district de la Gruyère a délivré 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, il a rejeté les oppositions, dans la mesure de leur recevabilité. S'agissant de l'intégration des bâtiments envisagés, il a souligné que le projet était conforme au PAL, au PAD, ainsi qu'à la législation cantonale relative à l'aménagement du territoire et les constructions, en particulier en ce qui concerne la hauteur maximale autorisée de 12.50 m pour la zone de village A. S'écartant du préavis défavorable de la CAU, il s'est prononcé sur l'ensemble des problèmes que celle-ci a soulevés. Il a en particulier considéré que le projet constituait une transition architecturale et visuelle entre, d'une part, l'immeuble linéaire de O. _____ qui forme une sorte de "murailles" au Nord de la parcelle et, d'autre part, le quartier de villas à l'allure plus discrète au Sud. Il a estimé que le projet ne créait pas une rupture abrupte avec le tissu bâti existant et que les possibilités de construire réglementaires n'apparaissaient pas déraisonnables au point que le permis de construire devrait être refusé eu égard au trop grand contraste du projet par rapport au contexte bâti existant.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 13 D. D.a. Par mémoire du 11 juin 2021, A. _____ a recouru contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal (602 2021 86). A titre de mesure d'instruction, elle requiert la tenue d'une inspection des lieux. Elle invoque en substance le non-respect des assurances données par la commune dans le cadre de la vente des terrains articles fff et ggg RF quant à la hauteur des bâtiments pouvant être édifiés sur lesdites parcelles. En lien avec la hauteur des bâtiments projetés, respectivement leur nombre de niveaux, elle fait valoir que ceux-ci ne s'intégreront pas dans le site construit. Elle reproche à la commune d'avoir induit la DAEC et la préfecture en erreur en les informant – dans le cadre de sa réponse à la suppression du droit de vue de l'article ggg RF – que des immeubles étaient en construction à la place de O. _____, alors qu'un seul immeuble était projeté.

Elle s'étonne enfin que l'autorité intimée a "balayé" l'avis de la CAU simplement parce qu'il n'est pas contraignant, de même que l'étude de base de l'inventaire des paysages, pour le même motif. D.b. Le 11 juin 2021 et le 14 juin 2021, B._____ et D._____ ont déposé des recours à la motivation similaire (602 2021 87, respectivement 602 2021 90). Le premier s'étonne en outre que le Service des forêts et de la nature (SFN) n'ait pas été consulté "pour défendre l'aménagement des paysages classés". D.c. Le 14 juin 2021, C._____ a également formé recours contre les décisions préfectorales (602 2021 89). Il critique la hauteur des bâtiments projetés. Il explique que, lors de la vente de sa parcelle ggg RF, il avait indiqué aux promoteurs qu'il était d'accord avec la hauteur, dont la référence était le bâtiment se situant à la place de O._____, pour autant qu'elle ait un étage de moins. E. Le 27 août 2021, le préfet indique qu'il n'a pas de remarques particulières à formuler sur les recours et qu'il confirme entièrement sa décision du 14 mai 2021. Le 13 septembre 2021, la commune déclare qu'elle n'a pas d'autres éléments à ajouter. Dans ses observations du 17 septembre 2021, l'intimée conclut – sous suite de frais et dépens – principalement à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet. Elle estime que les recours sont irrecevables en tant qu'ils portent sur un éventuel litige de droit privé quant à de prétendus engagements relatifs à une vente, qu'ils ne respectent pas les exigences minimales de motivation en la matière et que les recourants n'ont pas d'intérêt au recours dès lors qu'ils cherchent à faire corriger la motivation de la décision sans demander que le permis soit refusé. Pour le reste, elle soutient essentiellement que son projet respecte le droit public de la construction. Elle précise que l'autorité intimée a examiné le projet sous l'angle de son intégration et qu'elle a suffisamment expliqué les raisons pour lesquelles elle s'écartait du préavis de la CAU. F. 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.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 en droit 1. 1.1. Déposés dans le délai et les formes prescrits - et les avances des frais de procédure ayant été versées en temps utile - les recours sont recevables 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 les décisions préfectorales et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 76 let. a CPJA). Il ressort des recours que les recourants entendent contester le permis de construire octroyé par le préfet. Du moment que les conclusions ressortent ainsi implicitement des mémoires de recours et que les motivations, certes sommaires, se rapportent à l'objet du litige malgré des griefs non pertinents, ces actes remplissent les exigences de l'art. 81 CPJA. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur leurs mérites, sous réserve de ce qui suit (cf. consid. 3.2.2 et 5). 1.2. Conformément à l'art. 42 al. 1 let. b CPJA, il y a lieu d'ordonner la jonction des causes 602 2021 86, 87, 89 et 90 – qui concernent le même état de fait et dont les griefs soulevés sont similaires – et de statuer sur l'ensemble du litige dans un seul et même arrêt. 1.3. Selon l'art. 77 al. 1 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 2. 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 entrer en considération (arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; arrêt 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. 3. Les recourants invoquent le non-respect des assurances données par la commune, respectivement des engagements pris par les promoteurs du projet à l'égard du recourant propriétaire de la parcelle ggg RF, dans le cadre de la vente des articles fff et ggg RF quant à la hauteur des bâtiments pouvant

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 être édifiés sur lesdites parcelles. Ils critiquent la hauteur des bâtiments projetés, qui dépasse la hauteur de 10 m – environ – que la commune leur aurait assurée. 3.1. En l'occurrence, la hauteur maximale des bâtiments admise par le PAD I. _____ est de 12.50 m (cf. art. 8.5 du règlement du PAD), correspondant à celle fixée pour la zone de village A (cf. art. 7 ch. 4 RCU en vigueur et art. 6 ch. 4 RCU en révision). Cette hauteur maximale a été autorisée dans le cadre de l'approbation du PAD susmentionnée (cf. décision d'approbation du PAD I. _____ du 29 novembre 2019) et ne peut plus être remise en cause dans le cadre de la procédure de permis de construire. Pour le reste, il n'est pas contesté que le projet respecte la hauteur maximale de 12.50 m. 3.2. Dans la mesure où les recourants font valoir que la commune n'a pas respecté des engagements ou assurances qu'elle leur aurait donnés – respectivement qu'elle aurait donnés aux copropriétaires de O. _____ –, il est souligné ce qui suit. 3.2.1. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 II 627 consid. 6.1; 129 I 161 consid. 4.1; arrêt TF 1C_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.1 et les références citées). Même si les conditions posées pour bénéficier de la protection de la bonne foi sont réalisées, il faut en outre examiner si l'intérêt public à l'application du droit impératif ne l'emporte pas sur le principe de la bonne foi (ATF 119 Ib 397 consid. 6e; arrêt TC FR 602 2018 24 du 25 juillet 2018 consid. 7.2). 3.2.2. En l'occurrence, les conditions cumulatives permettant de bénéficier d'une protection de la bonne foi ne sont à l'évidence pas remplies. En effet, la commune n'est pas l'autorité compétente pour accorder un permis

de construire selon la procédure ordinaire, de sorte que même si une assurance devait avoir été donnée de sa part, elle ne saurait lier le préfet et, partant, constituer une garantie de l'autorité permettant d'invoquer la protection de la bonne foi. De plus, les recourants n'ont manifestement pas pris de disposition auxquelles ils ne sauraient renoncer sans subir de préjudice. Il est encore constaté que les assurances dont se prévalent les recourants n'ont par ailleurs pas été données dans le contexte du permis de construire ici litigieux, mais dans celui de la vente des terrains destinés à accueillir le projet litigieux, de sorte que l'éventuel non-respect d'assurances données dans ce cadre relève cas échéant du Juge civil; il en va de même si les recourants se plaignent du non-respect des conditions du contrat de vente.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 4. Le projet respectant la hauteur maximale prescrite, il convient encore d'examiner s'il s'intègre dans le site construit. 4.1. Conformément aux principes régissant l'aménagement du territoire, il convient de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). En application de cette norme fédérale, la législation cantonale a édicté l'art. 125 LATeC, qui prévoit que 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, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint (Message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de LATeC; Bulletin officiel des séances du Grand Conseil [BO] V 2008 p. 1274). 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 de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 Cst.), 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 consid. 3a; CHASSOT, La clause d'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 106). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. également ATF 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). L'examen, par la Cour de céans, de la proportionnalité d'une décision accordant un permis de construire en écartant le grief de violation de la clause d'esthétique invoqué par les opposants est en principe libre mais, à l'instar du Tribunal fédéral, une certaine retenue s'impose lorsqu'elle doit se prononcer sur des pures questions d'appréciation pour tenir compte de circonstances locales, dont les autorités inférieures ont une meilleure connaissance (ATF 135 I 176 consid. 8.1; 132 II 408 consid. 4.3; arrêt TC FR 2A 2007 101 du 17 février 2010 consid. 6b). 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 (ATF 115 Ia 363 consid. 3b;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 114 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). De plus, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 125 LATeC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Le Tribunal fédéral a néanmoins précisé qu'il suffit que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. L'application de la clause d'esthétique n'est ainsi pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques remarquables, même si ces critères peuvent entrer en ligne de compte (arrêt TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2 et 4.2.3 et les références citées). L'art. 125 LATeC ne vise pas à remplacer une mesure d'aménagement, mais sert uniquement à éviter une utilisation déraisonnable des possibilités de construire (arrêt TC FR 602 2020 58 du 5 mars 2021). La clause d'esthétique n'est pas un outil d'urbanisation et ne sert pas de correctif pour moduler les possibilités de construire en se référant aux caractéristiques d'un quartier. Une telle application placerait les propriétaires fonciers dans l'incertitude sur ce qui est permis ou non dans la zone à bâtir et violerait un des principes fondamentaux de la planification locale, qui est celui de la sécurité juridique (arrêt TC FR 602 2020 58 du 5 mars 2021; JEANNERAT/MOOR, in Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, art. 14 LAT n° 14). Une interprétation trop large de la clause d'esthétique risque également d'entrer en conflit avec un autre principe fondamental du droit de l'aménagement fédéral qui est celui de la densification. 4.2. En l'occurrence, les articles fff et ggg RF se trouvent dans la zone de village A selon le PAL – régie par l'art. 7 RCU en vigueur (étant précisé que l'art. 6 RCU en révision a un contenu identique excepté en ce qui concerne la formulation des ch. 7 et 8 relatifs aux PAD) – et dans le périmètre du PAD I. _____. Ils ne se situent pas dans un périmètre de protection du site au sens du PAL ni dans un périmètre à protéger au sens du plan directeur cantonal (PDCant). Enfin, dès lors que les recourants mentionnent l'Inventaire des paysages d'importance cantonale – qui n'a pour l'heure pas encore été repris dans le PDCant –, il est relevé que les parcelles en question ne sont comprises ni dans le périmètre du paysage d'importance cantonale 03 Gruyères et alentours ni dans le périmètre du paysage d'importance cantonale 02 Massif du Moléson et Teysachaux; le SFN n'avait partant pas à préaviser le projet sur cette base. Le règlement du PAD définit des règles relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions à son art. 8. En particulier, le plan d'implantation doit fixer les périmètres d'évolution des constructions (cf. art. 8.1) et mentionner une bande d'implantation obligatoire dans laquelle les façades des constructions doivent être implantées (cf. art. 8.2) ainsi que des axes sur lesquels l'implantation du faite des toitures est obligatoire (cf. art. 8.4). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.50 m (cf. art. 8.5). Les toitures à quatre pans sont obligatoires; le faite est au centre et il est implanté sur l'axe médian impératif (cf. art. 8.8). A l'intérieur du périmètre constructible, les règles applicables sont définies par le RCU (cf. art. 8.10). L'art. 7 ch. 6 RCU en vigueur (repris à l'art. 6 ch. 6 RCU

en révision) – intitulé "Caractère des constructions" – prévoit que le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins. 4.3. Dans son préavis négatif du 5 mai 2020, la CAU a apprécié le projet de la manière suivante: "Environnement construit et paysager Le projet se situe dans un contexte villageois, pourtant dominé par un nombre important de villas situées à proximité immédiate. Signalons aussi la présence d'un immeuble linéaire, de trois et quatre niveaux, implanté au nord de la parcelle. Enfin, le parking H. _____ et la gare sont tout aussi proches, assurant une bonne accessibilité aux transports. Analyse Les membres de la CAU tiennent à exprimer leur regret de ne pas avoir été consultés préalablement au moment de l'élaboration du PAD. En effet, le parti de composer avec des immeubles ponctuels était certainement intéressant. Cependant, leur volumétrie, implantation et traitement architectural posent toute une série de problèmes: > malgré le léger décalage entre les volumes bâtis, le projet donne le sentiment d'une trop grande densité, à cause de la masse bâtie importante de l'un des bâtiments, mais aussi des gabarits élevés, des proximités et des vis-à-vis resserrés entre immeubles; > par leur position rapprochée, les immeubles vont en effet créer une barrière face aux villas situées de l'autre côté de la rue P. _____. Leur gabarit de quatre niveaux (en moyenne) ne génère pas non plus une relation harmonieuse avec le tissu bas de villas; > les principes distributifs de trois des immeubles est constitué de cages d'escaliers et ascenseurs ouverts et situés en façade Nord. Ce dispositif d'accès semble inadéquat pour un site situé en altitude et soumis, selon les saisons, à des températures basses; d'un autre côté, ce même dispositif d'accès génère, à l'intérieur des logements, un long couloir reliant l'entrée au séjour et cuisine, en passant devant les chambres; > l'expression architecturale des immeubles n'est nullement d'inspiration villageoise – on rappelle que le projet est situé en zone de village – et se rapproche plutôt de celle de bâtiments résidentiels situés en périphérie des villes; > les toits à deux pans à faible pente semblent "posés" sur les bâtiments et n'induisent aucune réflexion sur le principe de "vivre sous les toits"; > il est regrettable que le parking souterrain s'étende sur une grande partie de la parcelle, qui est ainsi fortement imperméabilisée. Les seuls endroits restant en pleine terre ne sont pas plantés, ce qui est étrange. Ceci témoigne de l'absence d'une réflexion générale sur les aménagements extérieurs, mais aussi sur le stationnement, une solution incluant la parcelle voisine du parking H. _____ aurait été très intéressante." Le Service des biens culturels (SBC) n'a pas émis de préavis. Dans son rapport du 25 mars 2018, il relève cependant que le projet figure dans un secteur urbanisé de caractère hétérogène (maisons familiales, imposant immeuble récent dont le gabarit est hors échelle par rapport au contexte bâti). Il considère que les intérêts liés à la préservation d'un site bâti de qualité architecturale et de valeur patrimoniale ne sont pas en jeu. La commune maintient son préavis favorable avec conditions et indique soutenir la décision préfectorale.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 Quant au préfet, il considère que le projet – dont le concept urbanistique est basé sur la définition d'espaces différenciés, avec des immeubles projetés qui ne sont pas alignés, pour un "effet de peigne" qui favorise une bonne intégration au sein de l'environnement bâti – constitue une transition architecturale et visuelle entre, d'une part, l'immeuble linéaire de O. _____ qui forme une sorte de "murailles" au Nord de la parcelle et, d'autre part, le quartier de villas à l'allure plus discrète au Sud. Il est d'avis que, tel que conçu, et contrairement au "sentiment d'une trop grande

densité" exprimé par la CAU, le projet ne constitue pas une rupture abrupte avec le tissu bâti existant et les possibilités de construire réglementaire n'apparaissent pas déraisonnables au point que le permis de construire devrait être refusé eu égard au trop grand contraste du projet par rapport au contexte bâti existant. Pour ce qui a trait aux escaliers projetés à l'extérieur, il souligne qu'il s'agit d'un parti pris architectural pour lequel la clause d'esthétique n'est pas relevante et que la CAU s'est contentée d'affirmer que cette conception lui semblait inadéquate. En lien avec l'argument selon lequel l'expression architecturale ne serait pas d'inspiration villageoise, il a mentionné que plusieurs constructions réalisées ces dernières années ne correspondaient pas non plus à cette "inspiration villageoise" sans pour autant que l'on doive constater que ces bâtiments ne s'intégreraient pas dans leur environnement. Pour l'autorité intimée, il en va de même pour la forme du toit, laquelle est au surplus conforme aux règles applicables. Enfin, s'agissant des aménagements extérieurs, il a relevé qu'il n'était pas possible de conclure qu'aucune plante ni aucun arbre ou buisson ne serait planté. 4.4. En l'occurrence, le projet prévoit la construction d'un ensemble résidentiel de 30 logements répartis en quatre immeubles d'habitation et d'un parking souterrain de 30 places. La situation des parcelles concernées se présentent comme suit selon l'extrait du portail cartographique du canton de Fribourg (cf. <https://map.geo.fr.ch>) reproduit ci-dessous: Article ggg RF Article fff RF Il appert de ce plan que les articles fff et ggg RF sont, à l'Ouest et au Sud, directement voisins de la zone résidentielle à faible densité. Au Nord et à l'Est, ils sont directement bordés de parcelles affectées – comme eux – en zone de village A et qui, à l'exception de l'article qqg RF, sont comprises dans le PAD I. _____. Plus précisément, à l'Est, se trouvent les bâtiments et le parking de la gare. Au Nord, sur la parcelle rrr RF, est implanté l'immeuble de O. _____ d'une longueur d'environ 35 m et comprenant – selon ce qui ressort de la décision sur opposition et d'une photographie intégrée à la détermination de l'intimée du 1er octobre 2020 par devant la préfecture – trois, respectivement quatre niveaux. Les recourants s'offusquant que le préfet ait désigné ce dernier immeuble de "muraille", il convient de souligner que cette qualification ne peut être comprise que dans le sens où il s'agit d'une

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 construction linéaire de dimension importante (environ 35 m); il est encore précisé que la question de savoir si l'immeuble de O. _____ a ou non repris la forme du bâtiment auquel il a succédé est dénué de toute pertinence en l'espèce.

4.4.1. Force est de constater que la motivation de l'autorité intimée, partagée par la commune, mais qui s'écarte de l'avis de la CAU, est circonstanciée et qu'elle fait référence à des éléments objectifs et fondamentaux. Elle peut être suivie pour les raisons suivantes. Les principales critiques émises par la CAU concernent l'implantation et le gabarit des immeubles projetés. Or, sur ce point, il est d'emblée souligné que ces éléments ont, sur leur principe, fait l'objet du PAD I. _____, qui est entré en force. Même si les recourants ne le requièrent pas, il est précisé que les conditions d'un contrôle incident de ce PAD ne sont en l'occurrence à l'évidence pas remplies, dès lors que, notamment, ce plan – approuvé le 29 novembre 2019 – est récent, que les circonstances ou les dispositions légales ne se sont pas modifiées à un tel point depuis lors et que ceux-ci auraient pu faire valoir leurs arguments, en particulier en lien avec la hauteur, dans le cadre d'oppositions respectivement de recours contre le PAD. Le fait que la CAU n'ait pas été invitée à se prononcer dans le cadre de la planification en question ne change rien à ce constat. L'application de la clause d'esthétique ne saurait servir à contester des restrictions – strictes – que la commune a décidé d'introduire dans le cadre de sa planification, ce qui créerait par ailleurs une insécurité juridique et viderait de leurs substances les règles applicables aux procédures de

planification qui visent à assurer une protection juridique et une participation démocratique. En l'occurrence, il est constaté que trois des quatre bâtiments projetés comprennent quatre niveaux (rez-de-chaussée plus trois étages) et le quatrième bâtiment compte trois niveaux (rez-de-chaussée plus deux étages). Ces quatre bâtiments sont implantés dans les périmètres d'évolution des constructions fixés par le PAD I. _____; le premier a une largeur de 16.44 m et une longueur de 16.80 et les trois autres une largeur de 12.13 m et une longueur de 13.32 m. Une distance de 8.46 m et respectivement 8.21 m sépare les bâtiments. Selon l'extrait de plan de situation reproduit ci-dessous, le projet se présente comme suit: [...]

Compte tenu des règles de construction différentes régissant la zone de village A – respectivement le PAD I. _____ – et la zone résidentielle à faible densité, notamment en ce qui concerne les indices et la hauteur maximale autorisés, il en résulte inévitablement un certain contraste voulu par le planificateur local. Ainsi, les remarques de la CAU quant au fait que le gabarit des constructions projetées ne serait pas en relation harmonieuse avec le tissu bas de villas doit être fortement relativisé. La disposition des immeubles projetés, qui ne sont pas alignés, apparaît – ainsi que l'a souligné le préfet – comme une sorte de transition entre le quartier de villas au Sud et l'immeuble de O. _____ au Nord, d'une longueur continue de 35 m environ. Les plans reproduits ci-dessus permettent de confirmer cette appréciation. En ce sens, la densification des terrains en question repose sur une réflexion sur les dispositions à prendre pour réduire dans la mesure du possible le contraste avec l'environnement existant. Cette réflexion avait du reste déjà été menée dans le cadre du PAD – instrument qui a notamment pour buts de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité et d'assurer une meilleure insertion dans le site (cf. art. 64 al. 1 LATeC) –

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 et est concrétisée dans le cadre du permis de construire. Le projet litigieux ne saurait constituer une rupture abrupte avec le tissu bâti existant. Le fait que trois des quatre bâtiments projetés ont un niveau de plus qu'une partie de l'immeuble de O. _____ et qu'un des bâtiments projetés a une masse bâtie légèrement plus importante que les trois autres ne crée pas un contraste tel avec le site bâti existant qu'il ferait apparaître les possibilités de construire réglementaires comme étant déraisonnables. Pour le reste, il est constaté que, hormis en ce qui concerne le volume des bâtiments, les recourants ne remettent pas en cause les choix architecturaux de l'intimée. La CAU a revanche émis certaines critiques qu'il convient d'examiner ci-après. Les plans du projet montrent que les bâtiments seront revêtus de toits à quatre pans – et non à deux pans comme l'a mentionné la CAU – de sorte qu'ils sont ainsi conformes à l'art. 8.8 du règlement du PAD. Quant à la remarque de la CAU selon laquelle, les toits projetés n'induisent aucune réflexion sur le principe de "vivre sous les toits", il est constaté que ni le RCU ni le règlement du PAD n'impose un tel concept. Enfin, comme l'a relevé le préfet, la CAU ne prétend au demeurant pas que la forme des toits ne s'harmoniserait pas avec le site existant. L'expression architecturale des immeubles, remise en cause par la CAU – qui n'a pas procédé à une visite sur les lieux – en raison de l'absence d'inspiration villageoise, doit être examinée en lien avec le contexte bâti environnant. Le fait que le projet est situé en zone de village ne signifie pas encore que les constructions doivent être d'inspiration villageoise. Le caractère des constructions est décrit dans la réglementation communale (cf. art. 7 ch 6 RCU en vigueur, respectivement art. 6 ch. 6 RCU en révision, cité ci-dessus au consid. 4.2), laquelle prévoit que les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins. En l'occurrence, l'environnement bâti des parcelles fff et ggg RF n'est pas homogène; en effet, on y trouve des villas d'architecture variée au Sud et à

l'Ouest, un immeuble (O. _____) au Nord et les bâtiments de la gare à l'Est. Le préfet et la commune – qui a une meilleure connaissance des circonstances locales et qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière – ont de plus souligné que différentes constructions réalisées durant les dernières années ne correspondaient pas non plus à cette "inspiration villageoise", sans pour autant que l'on doive constater que ces bâtiments ne s'intégreraient pas dans leur environnement. En lien avec le caractère architectural des constructions projetées, la CAU critique les dispositifs d'accès de trois des immeubles (cages d'escaliers et ascenseurs ouverts) qui ne seraient pas adéquats pour un site situé en altitude, sans toutefois démontrer ni même prétendre que ces éléments ne s'intégreraient pas dans le site construit. En ce qui concerne le parking souterrain projeté, il doit encore une fois être constaté que son emplacement est conforme au PAD I. _____, dès lors qu'il se trouve dans le périmètre d'évolution des constructions souterraines (cf. plan de situation approuvé). Une réflexion sur les aménagements extérieurs et le stationnement a par ailleurs été menée dans le cadre dudit PAD, qui régit ces aspects à ses art. 9 et 10.4. 4.4.2. Sur le vu de ce qui précède, le grief en relation avec une prétendue violation de la clause d'esthétique est rejeté.

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 5. Les requérants 1, 2 et 4 semblent critiquer la suppression d'un droit de vue dont bénéficiait l'ancien bâtiment qui était implanté sur l'article rrr RF (actuellement O. _____). Cette critique ne se rapporte pas au permis de construire ici litigieux, mais à une modification du PAL, de sorte qu'elle est irrecevable. Dans l'hypothèse où leur grief doit être interprété en ce sens que le projet litigieux les priverait de la vue ou de dégagement en direction de S. _____, il relève du droit civil. En effet, au-delà des dispositions sur les distances aux limites, la hauteur et le volume, le droit public de la construction ne comporte pas de règle qui protège un droit des voisins au soleil et à la vue (arrêt TC FR 602 2015 38 et 39 du 17 juillet 2015 consid. 4). 6. Les requérants 1, 2 et 4 requièrent enfin la tenue d'une inspection des lieux, en lien avec la forme du bâtiment de O. _____. La jurisprudence admet que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les arrêts cités). Le Tribunal de céans considère qu'une inspection des lieux est inutile dans le cas d'espèce, dès lors que les pièces versées au dossier – notamment les plans – permettent parfaitement de comprendre la situation des immeubles concernés ainsi que les travaux envisagés. 7. Sur le vu de ce qui précède, les recours (602 2021 86, 602 2021 87, 602 2021 89 et 602 2021 90), mal fondés, doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité. 8. 8.1. Il appartient aux requérants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ceux-ci sont 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). 8.2. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, l'intimée a 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). Les listes de frais produites par les mandataires de l'intimée ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne les débours, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 6'210.60 (honoraires et débours: CHF 5'766.60-; TVA 7.7%: CHF 444.-), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 tarif. Elle est mise à la charge des recourants, à raison de CHF 1'552.65 chacun, lesquels s'acquitteront de leur part directement auprès des mandataires de l'intimée (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête : I. Les causes 602 2021 86, 602 2021 87, 602 2021 89 et 602 2021 90 sont jointes. II. Les recours (602 2021 86, 602 2021 87, 602 2021 89 et 602 2021 90) sont rejetés dans la mesure de leur recevabilité. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 4'000.-, sont mis à la charge des recourants, à raison de CHF 1'000.- chacun. Ils sont prélevés sur les avances de frais de CHF 1'500.- versées, le solde de CHF 500.- étant restitué à chacun des recourants. IV. Un montant de CHF 6'210.60 (dont CHF 444.- au titre de la TVA), à verser à Me Christophe Claude Maillard et Me Pierre Bugnon, à titre d'indemnité de partie, est mis à la charge des recourants, à raison de CHF 1'552.65 chacun. 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 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 10 janvier 2022/jfr/vth Le Président :
La Greffière-rapporteure :

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