

# FR\_GERICHTE 602 2022 159 vom 29. November 2022

FR Kantonsgericht, 2022-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2022\\_159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_159)

FR: FR\_GERICHTE 602 2022 159 du 29 novembre 2022

IT: FR\_GERICHTE 602 2022 159 del 29 novembre 2022

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 20

al. 6 RCU. Ce faisant, cette dernière a violé leur droit d'être entendues et a fait preuve d'arbitraire. Se référant aux circonstances particulières, les recourantes notent qu'à l'exception de la nouvelle réglementation communale, non encore en vigueur, aucun élément n'est susceptible de s'opposer "à un projet déjà autorisé et partiellement construit". Elles relèvent en particulier le caractère suranné des règles sur le nombre d'étages qui, associées au calcul schématique prévu dans l'AIHC, aboutit à un résultat "choquant et insoutenable" pour elles. D'autant que le plan d'aménagement de détail jusqu'alors en vigueur ne limitait pas le nombre d'étages. Elles reprochent encore à l'autorité intimée d'avoir violé son pouvoir d'appréciation en admettant les oppositions en se fondant sur un point (nombre d'étages) qui n'avait pas été allégué par les opposants (ceux-ci contestant la hauteur de la corniche et les distances aux limites). Elles invoquent finalement une violation du principe de proportionnalité. Selon elles, le refus de mise en conformité impliquerait d'importants frais de démolition et de reconstruction, sans que cela ne soit justifié par des intérêts prépondérants, privés ou publics, ni même par leur propre comportement, dès lors qu'elles ont été "victimes d'un changement imprévisible de réglementation, alors que les villas projetées n'ont pas subi de changement notable".

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 E. Dans sa détermination du 27 juin 2022, la Préfecture de la Glâne indique n'avoir aucune remarque particulière à former sur le recours et confirme entièrement sa décision du 6 mai 2022. Le 12 juillet 2022, la commune prend position sur les points 4, 5 et 6 du recours. Elle précise ainsi que l'information selon laquelle "le quartier de G. \_\_\_\_\_ n'est pas touché par les objets mis en cause par la DAEC" avait trait au maintien de la zone en faible densité, mais n'avait pas pour but de signifier un changement par rapport aux prescriptions qui prévalaient lors de la demande initiale de permis de construire déposée en mai 2018. La commune conteste en outre l'allégation des recourantes mentionnant que les villas C et D seraient conformes et indique que ces bâtiments ne disposent pas d'un permis de construire valable, dès lors que le permis pour leur mise en conformité a été refusé. Elle ajoute enfin ne pas avoir encore délivré de permis d'occuper provisoire pour ces deux villas, tout en déplorant le fait que les recourantes n'aient pas respecté sa décision puisque des locataires occupent les lieux depuis novembre 2021. Elle maintient dès lors son préavis défavorable et conclut au rejet du recours. F. Invités à se prononcer sur le recours par courrier du 6 septembre 2022, les opposants dans le cadre de la procédure de permis de construire ne se sont pas déterminés dans le délai imparti pour ce faire. 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 CPJA et de l'art. 141 al. 1 LATeC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 1.2. 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 matière de permis de construire. 2. 2.1. Selon l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. 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). 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. 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 10 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 (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TF 1C\_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; arrêts TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; 1A 03 61 du 12 septembre 2007). 2.2. Dans un premier argument, les recourantes soulèvent que la décision est incomplète car elle ne concerne que 2 villas (A et B) sans se prononcer sur les deux autres (C et D), lesquelles devraient selon elles pouvoir bénéficier d'une autorisation. Amenée à statuer, la Cour de céans constate que la décision sujette à recours s'inscrit dans le cadre de la procédure de mise en conformité (2021-5-00215-O) introduite suite à la découverte de modifications apportées au projet pour lequel un permis de construire (22-18/A/0341) avait été octroyé. Dans le cadre de l'inspection des lieux qui s'est tenue le 22 mars 2021, les recourantes ont admis que l'implantation des villas avait été modifiée, que le niveau d'étage avait été abaissé et que leur hauteur totale était supérieure à ce qui était prévu dans le permis de construire. Le 29 mars suivant, le préfet, se fondant sur le procès-verbal d'inspection, a maintenu l'ordre d'arrêt des travaux pour la villa A, autorisé à terminer les travaux relatifs à la dalle de la villa B et enfin autorisé la reprise des travaux pour les villas C et D. Il convient d'admettre que le permis de construire n'a effectivement jamais pu déployer ses effets du fait des transformations effectuées par les précitées au projet initialement approuvé par les autorités et qui ont conduit à l'ouverture d'une procédure de mise en conformité. Il ressort en effet tant de l'inspection locale que des plans déposés ensuite dans le cadre de la procédure de mise en conformité (cf. plans n° 100.1 à 100.8) que les quatre villas ne correspondent plus aux plans approuvés initialement. Cela étant, la Cour relève que la procédure de mise en conformité s'est principalement focalisée

sur les villas A et B et que ce sont elles qui posent problème sous l'angle du nouveau règlement communal, plus particulièrement s'agissant du nombre d'étage. Cela ressort notamment des différents préavis, émis par la commune et les autorités cantonales entre août 2021 et avril 2022, Ainsi, dans son préavis du 10 novembre 2021, le SeCa note que "le projet n'est pas conforme quant aux hauteurs, car les hauteurs totales des deux bâtiments A et B dépassent les 9,00 m" ainsi que "au vu de la configuration des bâtiments A et B par rapport au terrain de référence, le nombre d'étages est supérieur à 2". Il évoque également le préavis défavorable émis par l'ECAB, selon lequel les voies d'évacuation des bâtiments C et D ne sont pas conformes aux exigences de protection incendie. Cependant, dans son préavis du 17 février 2022, il relève que "le projet s'est aligné aux exigences de l'ECAB", tout en ajoutant que le projet était désormais conforme à la hauteur totale, dès lors que "les quatre bâtiments ne dépassent pas les 9,00 m de hauteur totale". A l'instar de la commune, on peut effectivement désapprouver le procédé consistant à s'écarter (substantiellement) des plans initialement autorisés sans passer par une nouvelle mise à l'enquête publique. Il n'en demeure pas moins que la plupart des modifications ont finalement pu faire l'objet d'un examen approfondi dans le cadre de la mise en conformité, et que les villas C et D ne présentent vraisemblablement pas/plus de contre-indications majeures au nouveau règlement communal, contrairement aux villas A et B. Dans la présente occurrence, le Préfet devait, dès lors qu'on est en présence de quatre bâtiments séparés, se prononcer sur la possibilité d'en légaliser une partie, en l'occurrence les villas C et D.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 Le recours doit par conséquent être admis sur ce point. Il convient de renvoyer le dossier à la préfecture intimée, à charge pour celle-ci d'examiner à nouveau l'éventualité de l'octroi d'un effet anticipé des plans et la possibilité d'octroyer un permis de construire concernant les villas C et D. 3. L'objet de la décision querellée porte donc sur la question de la hauteur de corniche des 4 villas, ainsi que sur celle du nombre d'étages des villas A et B. En revanche, la question de la distance aux limites, qui figurait également dans la demande de mise en conformité, ne semble plus litigieuse, compte tenu des conventions de dérogations signées entre les propriétaires concernés. 3.1. Selon l'art. 91 al. 1 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan. L'alinéa 2 de la même disposition précise, toutefois, que, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables. 3.2. Au moment du dépôt de la demande de permis de construire, en mai 2018, le RCU qui réglait le secteur où s'implantent les quatre villas était soumis au PAD "G.\_\_\_\_\_". L'art. 2.6 dudit PAD prévoyait qu'à l'intérieur de la zone à faible densité, la hauteur maximale du faîte était fixée à 9.50 m et que l'intersection du nu extérieur du mur gouttereau et de la face supérieure de la toiture (soit la hauteur de corniche) avait une hauteur maximale de 6.50 m. L'art. 2.8 indiquait en outre que le nombre de niveaux était libre. Cette définition correspond en substance à celle de l'annexe 1 de l'accord intercantonal du

## **E. 22**

septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), selon laquelle la hauteur de façade correspond à la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant. Au vu des plans figurant au dossier, les

constructions ne respectent pas les exigences de hauteur de corniche prévues dans le PAD "G.\_\_\_\_\_". En effet, alors que les plans soumis à l'appui de la demande de permis de construire 4 villas respectaient la limite de 6.50 m., tel n'est manifestement plus le cas suite aux modifications apportées par les recourantes. Il ressort en effet des plans versés dans le cadre de la mise en conformité, et notamment de celui en coupes (n° 100.4), que la corniche orientée au nord de chacune des villas A à D dépasse la limite précitée, soit d'un peu plus de 30 cm pour les villas C et D et de plus d'un mètre pour les villas A et B, ceci en violation du PAD. 3.3. Dans le cadre de la révision du PAL mise à l'enquête en août 2018, le RCU prévoit à son art. 20 al. 5 que la hauteur totale des bâtiments est fixée à 9.00 mètres au maximum. L'al. 6 ajoute que le nombre d'étages autorisés est fixé à 2 au maximum. Selon l'art. 77 ReLATec, est considéré comme un sous-sol le niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne 1 mètre par rapport au pied de façade. Il n'est en revanche plus fait mention d'une hauteur de corniche. En l'espèce, il ressort des plans de mise en conformité, et en particulier du plan en coupes (n° 100.4), que les villas A et B ont été significativement surélevées par rapport au projet initial et que, de ce fait, l'étage inférieur (sous-sol) de ces constructions excède la moyenne de 1 m., ce qui n'est en soi pas contesté par les recourantes. Cela a pour conséquence que le sous-sol doit désormais être Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 considéré comme un étage à part entière, ce qui porte à trois le nombre d'étages pour ces deux villas et les place en contradiction avec le nouveau règlement communal (cf. supra). 3.4. Il découle de ce qui précède que les constructions A et B ne peuvent pas être autorisées, que ce soit sous l'angle de l'ancienne ou de la nouvelle réglementation communale. En effet, elles ne respectent ni les exigences de hauteur de corniche prévues dans le PAD "G.\_\_\_\_\_ ", ni le nombre d'étages prévu par le nouveau RCU. Dans de telles conditions, un effet anticipé des plans a en outre été refusé à juste titre, tant par la Commune que par le Préfet. Il en résulte que les villas A et B ne peuvent pas être légalisés, leur situation n'étant pas identique à celle des villas C et D, comme on l'a vu dans le considérant précédent. 4. Les recourantes se plaignent également du déroulement de la procédure devant l'autorité intimée. Elles critiquent en particulier le fait que le préfet ait refusé la demande de mise en conformité pour d'autres arguments que ceux qui figuraient dans l'opposition, en insistant en particulier sur le fait que la procédure de mise en conformité concerne les dérogations à la hauteur à la corniche et sur celles aux prescriptions sur les distances aux limites, mais pas le nombre d'étages. Ce faisant, les recourantes perdent de vue qu'il incombe au préfet d'examiner d'office la conformité des projets de construction à la loi. On ne saurait donc lui reprocher d'avoir appliqué toutes les dispositions applicables sans se limiter aux griefs des opposants. D'autant moins que, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de police, il ne dispose pas d'un pouvoir d'appréciation. et que cette situation découle directement des modifications qui ont été apportées au projet postérieurement à l'octroi du permis de construire. En modifiant de manière significative la disposition des villas sans avoir requis l'aval des autorités compétentes, les recourantes se sont mises elles-mêmes dans une position difficile et doivent en assumer les conséquences. Ce grief doit donc également être rejeté. 5. Il reste enfin à examiner la question de l'octroi d'une dérogation pour les villas A et B, que le Préfet a écartée en considérant que la situation d'espèce ne présentait pas un caractère exceptionnel justifiant de s'écarter de l'art. 20 al. 6 du RCU et, implicitement aussi, des dispositions en vigueur. Les recourantes lui reprochent d'avoir statué à cet égard sans leur donner l'opportunité de se déterminer. 5.1. En vertu de l'art. 148 al. 1 LATeC, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation

peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. Le message n° 43 du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 accompagnant le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions précise explicitement que le passage de la compétence au préfet, introduit avec la nouvelle LATeC, permet de renforcer le principe selon lequel la dérogation doit rester l'exception: dans la pratique, il est en effet apparu que certaines communes ont eu tendance à vouloir en faire la règle lorsque les prescriptions de leur règlement communal d'urbanisme ne leur semblaient plus adaptées ou que leur application avait des effets non voulus à l'origine. Les conditions principales, communes à tous les cas de dérogation, sont l'existence de circonstances spéciales et l'absence d'un intérêt prépondérant (public ou privé) opposé à l'octroi de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 la dérogation. Cette formulation donne une marge d'appréciation suffisante aux autorités qui devront néanmoins se montrer cohérentes dans leurs différentes décisions et garder à l'esprit que les dérogations doivent être sérieusement motivées et envisageables (p. 16 ad ch. 3.10). Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogoires, telles que l'art. 148 al. 1 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaire. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. L'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose tout d'abord une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire. Il implique ensuite une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêts TF 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3 ; 1C\_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées). En revanche, l'autorisation dérogoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (ATF 117 Ib 125 consid. 6d; arrêt TC FR 602 2008 117 du 15 juin 2010 consid. 4b). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en irait de même lorsque la solution strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (arrêt TC FR 602 2017 98 du 13 février 2018 consid. 4a; TA FR 2A 01 8 du 13 mars 2001 consid. 3; pour le tout, 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5). La dérogation ne doit pas servir à corriger une réglementation en vigueur qui ne reposerait plus sur des considérations sérieuses et objectives. Il convient en pareil cas de réviser le PAL selon la procédure suivie pour son adoption (arrêt TF 1C\_197/2007 du 27 février 2008 consid. 5.5). D'une manière générale, une dérogation ne saurait être motivée par la volonté de légaliser une construction érigée en violation du droit (arrêt TC FR 602 2021 5 du 14 juillet 2021 et les références). 5.2. En l'occurrence, il sied d'emblée de constater que le projet de modification du RCU a été soumis à la mise à l'enquête publique, exigée par l'art. 91 LATeC, en août 2018. Dans la mesure où le projet ne respecte ni l'ancienne, ni la nouvelle réglementation communale, un

effet anticipé (positif ou négatif) n'est pas envisageable et la seule voie pour réaliser le bâtiment est effectivement celle de la dérogation. A cet égard, le reproche formulé par les recourantes, selon lequel le préfet avait d'emblée refusé l'octroi d'une dérogation, sans même leur avoir donné l'opportunité d'en demander une et en violant ainsi leur droit d'être entendues, n'est pas fondé. Il leur incombait en effet de déposer un dossier complet et, cas échéant, d'apporter en temps voulu les compléments nécessaires. Il appert en l'espèce que, dans le cadre d'un échange de courriels entre la commune et l'architecte de B. \_\_\_\_\_ SA intervenu en avril 2021, la commune avait informé l'entreprise précitée que les villas dépassaient la hauteur de corniche maximale prévue par le PAD et qu'une demande de dérogation devait être déposée. On ajoutera que le Tribunal de céans dispose d'un plein pouvoir de cognition et peut dès lors, cas échéant, examiner le litige en fait et en droit. Une éventuelle violation du droit d'être entendu pourrait dès lors être guérie dans le cadre de la présente procédure.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 Sur le fond, les juges de céans ne voient aucun motif de s'écarter de l'appréciation du préfet. Comme rappelé plus haut, les arguments avancés par les recourantes sont tout au plus de nature générale, économique, mais ne correspondent en aucun cas à une situation particulière visée par la loi. S'il est vrai qu'une densification par une augmentation des hauteurs maximales autorisées est un des moyens pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et correspond à l'esprit du nouvel art. 1 al. 2 lit. abis LAT, il n'en demeure pas moins que la densification est un processus de planification qui ne passe pas par l'octroi de dérogations, mais suppose une modification de la réglementation en vigueur, en respectant la procédure prévue à cet effet par les art. 77 ss LATeC. Il ne saurait être question d'éluder ces normes et les garanties procédurales qu'elles contiennent par le biais d'une dérogation. Du moment que la volonté de construire des bâtiments plus haut n'est pas fondée sur des circonstances particulières et qu'ainsi, la première condition de l'art. 148 LATeC n'est pas remplie, il n'y a pas lieu d'examiner si la deuxième condition de cette disposition est satisfaite, à savoir si la dérogation porte atteinte à des intérêts prépondérants privés ou publics. De ce fait, une violation du principe de proportionnalité ne saurait être valablement invoquée par les recourantes. Tout au plus convient-il d'émettre les doutes les plus sérieux sur les affirmations selon lesquelles un intérêt supérieur justifierait de ne pas respecter la règle d'aménagement en vigueur. En l'espèce, le fait pour le législateur communal de limiter la hauteur de construction, respectivement la hauteur des corniches, dans un quartier résidentiel à faible densité, répond manifestement à des considérations urbanistiques qui relèvent clairement des compétences reconnues au planificateur local. Il n'en va pas différemment s'agissant de la limitation à deux étages, étant admis que ce genre de limitation n'a rien d'extraordinaire et se retrouve fréquemment dans les RCU. Les buts visés par le législateur, en empêchant la construction de bâtiments trop hauts, ne paraît pas déraisonnable compte tenu de la configuration du village. Ainsi, à l'intérêt principalement financier des recourantes s'oppose notamment l'intérêt public consistant au respect du RCU, lequel est important, en particulier au regard de la légalité et du traitement égal des administrés. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a rejeté la demande de mise en conformité. 6. Le recours est partiellement admis dans le sens des considérants. Partant, la décision rendue le 6 mai 2022 par le préfet doit être annulée et l'affaire lui être renvoyée pour qu'il examine l'éventualité de l'octroi d'un effet anticipé des plans et la possibilité d'un permis de construire pour les villas C et D. Le recours est rejeté pour le surplus. 7. Selon l'art. 131 al. 1 CPJA, les frais de procédure sont mis à la charge de la partie qui succombe.

Si elle n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en proportion. Par ailleurs, lorsque plusieurs parties à la procédure succombent, les frais sont répartis entre elles, compte tenu de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 132 al. 1 CPJA). Vu l'issue du recours, il doit être constaté que les recourantes n'obtiennent que partiellement gain de cause, en ce sens que seule la question de l'effet anticipé des plans concernant les villas C et D, et leur légalisation éventuelle par un permis de construire, conduit à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de l'affaire pour nouvelle décision. La part de gain de cause des recourantes peut être estimée à 1/4. Il y a ainsi lieu de mettre les 3/4 des frais de procédure de CHF 2'500.- à

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 leur charge, soit CHF 1'875.-; ce montant est prélevé sur l'avance de frais versée, dont le solde de CHF 625.- est restitué aux recourantes. L'Etat est exonéré de sa part aux frais, conformément à l'art. 133 CPJA. 8. Pour le même motif et dans la même proportion, il y a lieu de répartir entre les parties les indemnités pour les frais qu'elles ont consentis dans la défense de leurs intérêts (art. 137 et 138 al. 2 CPJA). Compte tenu de la liste de frais déposée le 12 septembre 2022 par la mandataire des recourantes, l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 3'002.75 (honoraires et débours: CHF 2'788.05; TVA: CHF 214.70). Celle-ci est mise à raison de CHF 750.55 (1/4 de 3'002.75) à la charge de l'Etat de Fribourg. la Cour arrête : I. Le recours est partiellement admis au sens des considérants. II. Partant, en ce qui concerne les villas C et D, le dossier est renvoyé au Préfet pour nouvelle décision au sens des considérants. Pour le reste, le recours est rejeté et il est constaté que les villas A et B ne peuvent pas être légalisées. III. Des frais de procédure partiels sont mis à la charge des recourantes, par CHF 1'875.-. La part des frais des recourantes est prélevée sur l'avance de frais qu'elles ont effectuée et dont le solde (CHF 625.-) leur est restitué. IV. Un montant de CHF 750.55 (dont CHF 53.70 au titre de la TVA), à verser à Me Elodie Surchat à titre d'indemnité de partie réduite, est mis à la charge de l'Etat de Fribourg. 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 29 novembre 2022/mba Le Président :  
Le Greffier-rapporteur :

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