

FR_GERICHTE 602 2023 47 vom 17. März 2025

FR Kantonsgericht, 2025-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_47

FR: FR_GERICHTE 602 2023 47 du 17 mars 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2023 47 del 17 marzo 2025

Regeste

Arrêt de la IIe Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 6

m³/m² pour le secteur A de la ZACT. La commune s'est déterminée le 31 août 2021. Elle a requis que les mesures relatives à la protection du site construit qu'elle a adoptées dans son PAL soient approuvées et s'est ralliée à la proposition du Service des biens culturels (SBC) émise dans son préavis du 15 octobre 2018 tendant à fixer la hauteur de manière altimétrique dans le SPS A de la ZACT. B. Dans sa décision d'approbation de la révision générale du PAL du 22 mars 2023, la DIME a refusé la délimitation, sur l'art. bbb RF, du périmètre de protection du site construit tel que mis à l'enquête par le planificateur local, à savoir une bande de terrain rectangulaire parallèle à la limite sud de dite parcelle, le périmètre de protection devant correspondre au périmètre environnant II (PE II) tel que fixé dans l'Inventaire fédéral du site construit d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), soit une zone triangulaire. Selon l'autorité, ce périmètre doit être inconstructible. L'art. bbb RF a toutefois été maintenu dans le SPS A de la ZACT, mais la limitation de l'indice de

Tribunal cantonal TC Page 3 de 18 masse maximum fixé à 6 m³/m² pour ce secteur a été refusée, l'intérêt public à la conservation du site construit pouvant être atteint par des mesures moins incisives que celle-ci. En revanche, la DIME a imposé la fixation d'une hauteur altimétrique, au lieu d'une hauteur maximale, pour le SPS A. Dans sa décision sur recours du même jour, la DIME a partiellement admis le recours déposé par A. _____ AG. (plans supprimés) C. Par mémoire du 8 mai 2023, A. _____ AG recourt auprès du Tribunal cantonal contre la décision d'approbation de la révision générale du PAL du 22 mars 2023 et la décision sur recours du même jour, concluant - sous suite de frais et dépens - principalement à la non-inclusion de l'art. bbb (partiel) RF dans le périmètre de protection du site construit et à l'approbation de la fixation d'une hauteur totale maximale de 12 m dans le SPS A de la ZACT et, subsidiairement, au renvoi du dossier à la DIME pour nouvelles décisions. A l'appui de ses conclusions, elle fait valoir que la protection de la lisibilité du site de Givisiez n'est pas d'un intérêt public tel que l'art. bbb RF doit être intégré dans le périmètre de protection du site construit, ce d'autant moins que le SBC et le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) ne l'ont pas exigé. De plus, la DIME ne s'est pas prononcée sur les résultats du nouvel examen auquel a procédé le SBC, qui a réduit le périmètre de protection. La recourante soutient que cette intégration est disproportionnée par rapport à l'objectif actuel de protection poursuivi et que d'autres mesures, à savoir la zone libre entre la parcelle précitée et le site protégé, ainsi que les limitations de

construction, permettent d'atteindre le but voulu. Par ailleurs, elle conteste l'inconstructibilité de la partie sud de l'art. bbb RF et soutient que la DIME applique au PE II dans lequel elle est située des constats valables pour le périmètre historique. En outre, on ne trouve, dans la fiche ISOS, aucune indication précise sur la constructibilité de ce périmètre. L'objectif de sauvegarde "a" ne justifie selon elle pas d'imposer l'inconstructibilité d'une parcelle située en zone à bâtir. La DIME applique ainsi à son avis à un objet d'importance régionale le même objectif et les mêmes règles de sauvegarde qu'à un objet d'importance nationale. S'agissant de la fixation d'une hauteur altimétrique, la recourante s'y oppose au vu des contradictions résultant des différents préavis et décisions des autorités. En particulier, elle s'étonne que la DIME se fonde sur l'appréciation du SBC, alors qu'elle s'est écartée de ses préavis sur les points précités. De plus, le principe de fixer une hauteur maximale selon les cotes altimétriques ne répond à son sens pas à un intérêt public et est disproportionné. A cet égard, elle rappelle que le rapport explicatif selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) de la révision du PAL prévoit des hauteurs maximales dégressives en fonction de la proximité d'une parcelle au centre historique et met en avant l'intérêt public au développement et à la prospérité économique cantonale et communale du site. Au besoin, elle requiert une inspection locale. D. Dans ses observations du 21 juin 2023, la commune ne prend aucune conclusion, mais précise uniquement qu'elle entend respecter la décision de la DIME. Dans ses observations du 29 juin 2023, la DIME conclut au rejet du recours. Elle explique qu'elle s'écarte de l'avis du SBC, car celui-ci est contraire au droit, ce que reconnaîtrait d'ailleurs le service concerné. Sur le fond, elle relève que l'intérêt public à la sauvegarde du site est manifeste à la lecture de la fiche ISOS, de sorte qu'elle ne pouvait pas s'en écarter. En particulier, l'analyse de la constructibilité de la parcelle a été faite à la lumière de la jurisprudence en vigueur et de cette fiche, dont il ressort que le secteur litigieux doit rester libre de constructions. En effet, dite parcelle se trouve dans le PE II, avec des objectifs spécifiques, dont l'application stricte de mesures de

Tribunal cantonal TC Page 4 de 18 protection visant à conserver le socle du périmètre historique. La DIME estime en outre que cette mesure d'inconstructibilité est d'autant plus tolérable que la limitation de l'indice de masse sur toute la parcelle n'a pas été confirmée. S'agissant de l'instauration d'une hauteur altimétrique maximale demandée par le SBC, le fait d'écarter ses préavis ne l'empêchait pas d'accepter une autre mesure qu'il a préconisée. Cette hauteur restreinte permet de préserver les vues en contrebas du socle protégé surplombant la zone d'activités, au vu de la situation du secteur et notamment de son dénivelé. L'autorité intimée rappelle enfin qu'il n'y a pas de plan d'aménagement de détail (PAD) qui a été mis à l'enquête sur l'art. bbb RF, contrairement à ce que mentionne le SBC dans ses déterminations des 14 novembre et 20 décembre 2022. Par détermination spontanée du 31 août 2023, la recourante maintient ses conclusions. Se fondant sur les différents préavis et déterminations, elle souligne à nouveau qu'inclure partiellement l'art. bbb RF dans le périmètre de protection du site construit n'est pas nécessaire pour préserver la lisibilité du site de Givisiez. Le développement de la commune a eu pour conséquence de réduire les objectifs de protection du site historique. La recourante estime encore que la DIME va au-delà de ce que prévoit l'ISOS en imposant l'inconstructibilité du secteur. Quant à la fixation d'une hauteur altimétrique maximale, cette mesure viole le principe de la proportionnalité, dès lors que la limitation de la hauteur à 12 m permet de préserver la vue depuis le centre historique. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre les parties. Il sera fait état des arguments développés par ces dernières 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 - l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile -, le présent recours est recevable aussi bien en vertu de l'art. 88 al. 3 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) qu'en application de l'art. 114 al. 1 let. a du code cantonal du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). La recourante - en tant que propriétaire du bien- fonds touché par la décision d'approbation de la révision générale du PAL - a manifestement qualité pour recourir (cf. art. 76 let. a CPJA). Partant, le Tribunal de céans peut entrer en matière sur les mérites du recours. 1.2. 1.2.1. Selon l'art. 77 CPJA, le Tribunal de céans revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'il peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. 1.2.2. En application des art. 78 al. 2 CPJA et 33 al. 3 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), lequel impose aux cantons d'instituer au moins une

Tribunal cantonal TC Page 5 de 18 autorité de recours disposant d'un libre pouvoir d'examen (ATF 109 Ib 123; cf. également arrêt TA FR 2A 2000 65 du 26 octobre 2000), le Tribunal de céans statue avec un plein pouvoir de cognition sur un recours interjeté à l'encontre d'une décision d'approbation de la DIME; le grief d'inopportunité (dans le sens de "Angemessenheit", cf. TSCHANNEN, in Commentaire ASPAN de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, art. 26 p. 13) peut - sur le principe - dès lors également être invoqué devant l'instance de céans (cf. TSCHANNEN, art. 2 p. 34 et les références citées; cf. en détail ATF 127 II 238 consid. 3b/aa). Il sied de relever à cet égard que, selon l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Cette disposition légale constitue principalement une règle de pouvoir d'examen à l'adresse des autorités d'approbation et de recours. Elle ne trouve cependant application que dans le cadre fixé par le droit de procédure applicable. Si la solution choisie doit être considérée comme inappropriée, l'autorité supérieure ne peut pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de planification compétente; bien plus, elle doit renvoyer l'affaire à cette autorité pour que celle-ci prenne une nouvelle décision (ATF 120 Ib 207 consid. 3; TSCHANNEN, art. 2 p. 34 et les références citées). Sur le principe, le fait que l'autorité de recours doive laisser aux autorités de rang inférieur la marge de manœuvre nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches n'y change rien. L'autorité de recours doit en effet vérifier - sans perdre de vue qu'elle n'est pas une autorité de planification - que cette marge de manœuvre a été utilisée de manière juste et adéquate. Elle doit en particulier s'imposer une certaine retenue lorsque sont en jeu des intérêts locaux pour la sauvegarde desquels la proximité, la connaissance des lieux, la démocratie locale et l'autonomie communale sont déterminantes (AEMISEGGER/HAAG, in Commentaire pratique LAT, Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, art. 33 n. 88). En l'espèce, la DIME ayant imposé de nouvelles mesures, lesquelles n'ont pu faire l'objet d'aucun recours, le Tribunal de céans peut revoir, en application de l'art. 78 CPJA, le grief d'inopportunité, s'agissant de ces mesures uniquement. 2. 2.1. Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire (cf. arrêt TF 1C_291/2014 du 1er décembre 2014 consid. 3.2). L'art. 34 al. 1 LATeC dispose que l'aménagement du territoire communal incombe à la commune. Le conseil communal est l'autorité responsable de l'aménagement local (art. 36

al. 1 LATeC). Quant à la DIME, elle est chargée de l'approbation des plans et règlements adoptés par la commune et du traitement des recours (art. 80 al. 1 et art. 86 al. 3 LATeC). Dans l'accomplissement de leurs tâches d'aménagement du territoire et de détermination des zones, les autorités de planification doivent tenir compte des buts et principes d'aménagement définis aux art. 1 et 3 LAT ainsi que des prescriptions fédérales (art. 14 ss LAT) et cantonales (art. 45 ss LATeC) relatives à l'établissement des plans d'affectation (ATF 117 Ia 307; 115 Ia 353). Le respect de ces principes et normes sur un plan théorique n'est pas suffisant; l'autorité appelée à établir une planification doit procéder à une pondération de tous les intérêts, privés ou publics, susceptibles d'intervenir dans le cas d'espèce (ATF 115 Ia 353 et les références citées). Lorsqu'elle se prononce dans ce cadre, l'autorité communale dispose cependant de la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de sa tâche (art. 2 al. 3 LAT).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 18 Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; ATF 129 I 337 consid. 4.1 et les références citées). Le premier principe suppose que la mesure de planification litigieuse soit apte à produire les résultats attendus (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 132 I 49 consid. 7.2 et les références citées). Indépendamment de cela, on relève que, selon la jurisprudence, 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 (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; TA FR 1A 2003 61 du 12 septembre 2007). En outre, aux termes de l'art. 18 LATeC, dès son adoption par le Conseil d'Etat, le plan directeur cantonal lie les autorités cantonales et communales (al. 1). Dès son approbation par le Conseil fédéral, le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités de la Confédération et des cantons voisins, conformément aux dispositions de la loi fédérale (al. 2).

2.2. 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 LAT). Selon l'art. 8a al. 1 let. c LAT, le plan directeur cantonal (PDCant) doit définir la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti. Cet accent particulier sur les aspects qualitatifs de l'urbanisation censé créer une plus-value comprend également la préservation de l'identité culturelle et de l'histoire du bâti (Office fédéral du développement territorial [ARE], complément au guide de la planification directrice, 2014, p. 15; ARE, ISOS et densification, 2016, p. 4 et 7). La LATeC a notamment pour but de mettre en valeur les sites et les bâtiments dignes d'intérêt (art. 1 al. 2 let. g). La commune établit un PAL qui doit se conformer au PDCant et, le cas

échéant, aux plans directeurs régionaux (art. 34 al. 2 LATeC). Le PDCant prévoit les mesures d'aménagement particulières nécessaires en fonction de l'intérêt que les objets présentent et indique les éléments que le PAL doit comprendre selon les différentes catégories. Le conseil communal édicte la réglementation afférente au plan d'affectation des zones (PAZ) qui comprend les prescriptions d'aménagement et de construction applicables dans les zones définies (art. 60 al. 1 LATeC). Les art. 72 ss LATeC traitent en outre des mesures particulières de protection, notamment, pour les sites construits ou sites historiques ou archéologiques qui présentent un intérêt au titre de protection de la nature, du paysage ou des biens culturels. Les mesures mentionnées à l'art. 72 LATeC peuvent prévoir une interdiction totale ou partielle de construire (art. 73 al. 1 LATeC; cf. art. 20, 22 et 23 de la loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels, LPBC; RSF 482.1).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 18 Selon l'art. 19 LPBC, peuvent être mis sous protection les biens culturels immeubles ainsi que les parties intégrantes et les accessoires qui présentent un intérêt propre. 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 (art. 22 al. 1 LPBC). Il faut concéder que les enjeux de la préservation du patrimoine dépassent aujourd'hui la protection d'objets pris isolément; elles concernent aussi leur environnement (arrêt TF 1C_656/2018 du 4 mars 2020). Il y a encore lieu de relever que, selon l'art. 20 LPBC, la protection d'un immeuble doit s'effectuer par les instruments et selon les procédures de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, soit dans le cas d'espèce dans le cadre de la révision générale du PAL. Pour assurer la sécurité du droit et le principe cardinal de la prévisibilité, des mesures de protection en lien avec l'ISOS et la protection des biens culturels doivent également trouver leur assise dans la réglementation générale et abstraite et ne sauraient être transférées dans la procédure d'octroi du permis de construire, au travers du recours à la clause d'esthétique de l'art. 125 LATeC par exemple (cf. arrêts TC FR 602 2020 5 du 12 mai 2021 consid. 2; 602 2020 58 du 5 mars 2021). 2.3. Les sites d'importance nationale sont désignés par l'ISOS, lequel découle d'une exigence de la loi du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451). Le Conseil fédéral a promulgué une ordonnance qui contient la liste des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (cf. ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, OISOS; RS 451.12). Pour les sites d'importance régionale ou locale, le canton considère le premier inventaire ISOS, réalisé dans le cadre des travaux pour l'ISOS entre 1977 et 1985, comme un recensement cantonal au sens de la loi sur la protection des biens culturels. Les sites relevés ont fait l'objet d'une appréciation dans le cadre d'une comparaison à l'échelle régionale, au niveau cantonal et par districts, réalisée par des spécialistes de la Confédération et du canton (PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, p. 9 s.). Les objets d'importance régionale et locale peuvent être consultés – tout comme les objets d'importance nationale – sur le portail cartographique du canton de Fribourg (cf. <https://map.geo.fr.ch>, Thème: Patrimoine, ISOS - Inventaire des sites construits à protéger en Suisse). Cette compilation et l'appréciation portée lors du recensement n'ont par contre pas de valeur juridique au sens du droit fédéral mais uniquement au sens du droit cantonal (arrêt TC FR 602 2020 142 du 1er septembre 2021 consid. 4.2). Le PDCant confirme la volonté de considérer la mise sous protection des sites construits et des immeubles comme objectif qualificatif de l'aménagement du territoire, dans la perspective d'une continuité basée sur l'idée du développement durable (voir T116).

Sites archéologiques et T.117. Immeubles protégés). Les biens culturels étant mis sous protection par le biais des PAL, c'est aux communes que revient la responsabilité de la protection du patrimoine, l'Etat n'intervenant qu'à titre subsidiaire, en informant notamment les autorités communales de la nécessité de prendre des mesures de protection appropriées, par le biais des recensements qui leur sont remis lors de chaque révision du PAL et par le contrôle, dans le cadre de la décision d'approbation de la planification locale, de ce que les communes ont adopté une solution qui tient compte d'une pesée des intérêts conforme aux prescriptions légales (arrêt TC FR 602 2020 142 du 1er septembre 2021 consid. 4.2). Les mesures de protection nécessaires à assurer la conservation et la mise en valeur des sites construits protégés et des biens culturels immeubles ainsi que des biens culturels meubles attachés aux immeubles protégés sont définis au PDCant, dans les fiches T115. et T117. La protection des

Tribunal cantonal TC Page 8 de 18 immeubles et la protection des sites construits sont complémentaires, mais développent leurs effets à des échelles différentes. La protection des immeubles vise la conservation matérielle, dans leur contexte, des immeubles qui ont une importance en tant que témoins de l'activité économique ou spirituelle, de la création artistique ou artisanale et de la vie sociale. Il importe de concevoir l'aménagement du territoire dans l'objectif d'offrir des conditions favorables à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel bâti. Sa protection doit être comprise comme un facteur de qualité dans l'aménagement du développement des localités (cf. PDCant, T117. Immeubles protégés, p. 4). Selon la fiche T117. du PDCant, les bâtiments protégés font l'objet de mesures détaillées. Les mesures de protection concernent en particulier l'environnement ou cadre immédiat et caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.). Pour les bâtiments de catégories 1 et 2, elles s'étendent notamment à l'environnement ou cadre étendu et caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allées, etc.). 2.4. Le village de Givisiez est recensé comme site d'importance régionale à l'ISOS, dont la dernière mise à jour date d'août 1995; il comprend un périmètre construit de catégorie 2 et plusieurs périmètres environnants de catégorie 2 au sens du PDCant. Le relevé ISOS du village de Givisiez (2ème version, février 1995) mentionne que: "Cas particulier en raison de la composition historique du site (trois seuls domaines patriciens réunis autour d'une église), Givisiez occupe une situation importante sur un renflement de terrain qui domine la route d'accès à Fribourg depuis Belfaux. Toutefois, ces qualités sont considérablement diminuées par la masse des développements construits récents (l'agglomération est aujourd'hui englobée dans la banlieue de Fribourg): une zone industrielle, implantée juste en contrebas du périmètre historique, annule l'effet de socle qui mettait en valeur sa silhouette. En dépit des nombreuses dégradations subies au cours des quinze dernières années (forte dénaturation de certains espaces intermédiaires, élargissement du carrefour central et immixtion de constructions nouvelles qui tendent à isoler les édifices historiques en rompant leurs liens originels), les qualités spatiales demeurent évidentes. Elles se justifient par la bonne relation qui subsiste entre les deux domaines occidentaux. Le château d'Affry-Tardy, notamment, se présente avec sa cour d'honneur, ses dépendances et son parc enveloppé dans une demi-couronne de hauts feuillus, comme une entité encore parfaitement préservée. Les qualités historico-architecturales sont prépondérantes en raison de l'intérêt et de la diversité stylistique des trois maisons patriciennes qui, considérées dans leurs aménagements successifs, s'échelonnent sur une période allant du 15e au 19e siècle." Selon l'ISOS, le périmètre historique est le périmètre 1 (P 1) qui est défini comme une petite agglomération linéaire réunissant trois domaines patriciens sur un léger épaulement de

terrain. Il est répertorié en catégorie d'inventaire AB, avec un objectif de sauvegarde A selon l'ISOS. Le PE II est quant à lui défini comme une bande de prés et vergers dégageant la silhouette septentrionale du bâti historique. Il est répertorié en catégorie d'inventaire a, avec un objectif de sauvegarde a, selon l'ISOS. Le relevé ISOS décrit les qualités du P 1 et du PE II comme suit: "Assise sur le rebord d'un plateau, l'agglomération historique (P 1) regroupe trois domaines patriciens (1.0.7, 1.0.8 et 1.0.11) autour d'une petite église. Son bâti, structuré linéairement, est réparti pour l'essentiel du côté

Tribunal cantonal TC Page 9 de 18 nord de la chaussée légèrement infléchie à ses extrémités: il offre ainsi sa rangée la plus continue en front de la pente (PE II). La trame du tissu présentait autrefois un contraste particulièrement frappant entre sa portion nord-est organisée de manière très lâche – seuls le manoir de Boccard et sa ferme s'y succédaient du côté aval de la chaussée – et sa fraction sud-ouest plus resserrée, concentrant autour de l'église les châteaux de Praroman et d'Affry-Tardy, une ferme et la cure. Ce contraste a disparu au cours des dernières décennies suite à l'introduction de divers bâtiments dans les vides de l'alignement: centre paroissial (1.0.13), annexe (1.0.14) du home installé dans le château de Boccard et garages (1.0.15). Par leur mauvaise relation à la rue, leur patchwork de matériaux ou leur collage de stéréotypes, ces nouvelles implantations constituent de graves facteurs de perturbation." "Longtemps, les nombreux pavillons familiaux et immeubles locatifs (EE V) se continrent à l'est d'un axe formé par la bretelle de l'autoroute et la voie Fribourg-Payerne, préservant ainsi l'intégrité du périmètre historique. Mais celui-ci est gravement menacé d'asphyxie depuis les années 1980: apparition d'habitations familiales jumelées (0.0.21) sur les glacis qui lui servent de socle (PE II), constitution d'une aire industrielle qui annule son effet de silhouette au nord-ouest, large construction de l'espace (PE III) qui s'intercale entre la portion nord-est du tissu ancien et la bretelle de l'autoroute." Pour Givisiez, l'ISOS précise concrètement – en sus des objectifs généraux de sauvegarde – les suggestions particulières à observer. Parmi celles-ci, il préconise en particulier d'"appliquer strictement les mesures de protection envisagées pour PE II, afin de conserver à l'agglomération ce qui subsiste de son socle." 2.5. La parcelle art. bbb RF se situe dans le PE II, avec un objectif de sauvegarde a, selon l'ISOS. Ce périmètre correspond à la catégorie 2 des périmètres environnants à protéger au sens du PDCant (cf. PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, ch. 2 p. 2). Pour les périmètres environnants d'importance régionale de catégorie 2, le PDCant préconise uniquement d'adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) au caractère du site construit (PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, ch. 2 p. 2). Le PDCant mentionne en outre les conséquences de la mise en œuvre de ces mesures sur le PAL. En particulier, pour les périmètres environnants de catégorie 2, le PAZ doit désigner les constructions à protéger sur la base du recensement des biens culturels immeubles (RBCI), les espaces environnants constructibles caractéristiques pour la lecture du site, ainsi que les espaces environnants inconstructibles caractéristiques pour la lecture du site construit (PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, ch. 3.3 p. 5 s.). Par ailleurs, le SBC doit réévaluer au besoin les sites d'importance régionale et locale et leurs objectifs de sauvegarde en fonction de ses propres recensements, lors des révisions des plans d'aménagement local ou lorsque des circonstances particulières le justifient (PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, ch. 3.1 p. 3). Le réexamen, par le SBC, des sites d'importance nationale, régionale ou locale, s'avère nécessaire lors de chaque révision générale de plan d'aménagement local. D'une part, l'inventaire ISOS a été établi sans tenir compte des secteurs à urbaniser figurant sur les plans d'aménagement

légalisés. D'autre part, l'inventaire ISOS peut faire l'objet d'une révision. Un site peut donc voir son importance se modifier suivant le type d'urbanisation qu'il a connu au cours des dernières années (PDCant, T115. Sites construits protégés et chemins historiques, ch. 3.1 p. 10).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 18 Selon l'extrait de plan tiré du portail cartographique de canton de Fribourg (cf. <https://map.geo.fr.ch>, Thème Patrimoine), la situation alentour de la parcelle de la recourante se présente comme suit: (plan supprimé) La parcelle litigieuse est localisée en contrebas de bâtiments protégés de catégorie 1, 2 et 3 selon le règlement communal d'urbanisme (RCU). Au sens du PAZ, elle est incluse dans la ZACT, qui revêt un caractère stratégique pour le développement économique de la commune, de l'agglomération et du canton et dont les constructions et les affectations doivent viser à répondre à ce caractère tout en garantissant la constitution d'un ensemble urbain et paysager de qualité (art. 12 al. 1 RCU). 2.6. La recourante conteste l'intégration partielle de sa parcelle dans le périmètre de protection du site construit ainsi que l'inconstructibilité de cette même partie. 2.6.1. Dans son préavis du 14 mai 2012 relatif au dossier d'examen préalable de la révision générale du PAL, le SBC avait préavisé favorablement le périmètre de protection du site construit, lequel n'intégrait alors pas l'art. bbb RF. Dans le dossier de la révision générale du PAL de janvier 2018, le périmètre de protection du site construit a toutefois été étendu à une partie de l'art. bbb RF. Selon le rapport explicatif, cette extension vise à augmenter la protection du dégagement depuis et en direction de la zone de village vers le nord. Le 15 octobre 2018, le SBC a rendu un préavis défavorable, notamment quant à la délimitation du périmètre de protection du site construit, estimant qu'il ne devrait pas intégrer l'art. bbb (partiel) RF. En outre, il a indiqué que l'art. 34 RCU relatif aux périmètres de protection du site construit devrait interdire les constructions et a requis l'introduction d'une annexe relative aux prescriptions particulières valables pour un périmètre de protection. Enfin, il a prescrit l'introduction d'une hauteur maximale fixée de manière altimétrique dans le SPS A de la ZACT. Dans ses observations du même jour sur le recours déposé par A. _____ AG auprès de la DIME contre la décision communale du 16 juillet 2018 rejetant ses oppositions, le SBC explique une nouvelle fois qu'il n'y a pas lieu d'intégrer la partie sud de l'art. bbb RF dans le périmètre de protection du site construit. Considérant que les constructions sur la parcelle voisine, art. ccc RF, d'une hauteur inférieure à 12 m, s'intègrent bien en contrebas du site historique, il a toutefois recommandé de fixer une hauteur altimétrique dans le SPS A de la ZACT pour ne pas dépasser les 12 m de hauteur depuis la route D. _____ et ainsi préserver les vues sur le site construit. Le SBC a également indiqué que la zone libre sur l'art. eee RF et les restrictions de construction (hauteur et indice de masse) sur la parcelle art. bbb RF permettent le dégagement nécessaire depuis le site construit vers le nord. Dans son préavis de synthèse d'examen final du 26 mai 2021, le SeCA a préavisé défavorablement la planification communale en matière de protection du site construit. Faisant vraisemblablement référence à la fixation d'une hauteur altimétrique, il relève que cette modification demandée par le SBC diminue fortement les possibilités constructives sur l'art. bbb RF. Par conséquent, l'inclusion de dite parcelle dans le périmètre de protection du site construit consisterait en une restriction excessive du droit de propriété, d'autant que le SBC ne juge pas cette mesure nécessaire. Il ajoute

Tribunal cantonal TC Page 11 de 18 que la zone libre sur les art. eee, fff et ggg RF permet une protection supplémentaire du site construit protégé. Dans sa détermination du 31 août

2021 sur les mesures que la DIME envisageait de ne pas approuver, la commune conclut à ce que les mesures relatives à la protection du site construit qu'elle a adoptées dans son PAL soient approuvées et se rallie à la proposition du SBC quant à la fixation d'une hauteur altimétrique. Elle explique en outre que la zone libre entre la ZACT et la zone village (ZV) représente un espace paysager constitutif du site construit, de sorte que de nouvelles constructions trop proches pourraient lui porter gravement atteinte. Elle estime également que, si le périmètre de protection du site et la limitation de l'indice de masse n'étaient pas admis, d'autres mesures de protection devraient être prises. Dans sa détermination du 14 novembre 2022, le SBC soutient que, selon les recommandations de l'ISOS et la jurisprudence relative au village de Surpierre (arrêt TC FR 602 2021 75 du 10 octobre 2022), l'art. bbb (partiel) RF devrait être considéré comme un espace libre significatif pour le site et, par conséquent, devenir inconstructible. Cela étant, il considère que la zone libre de l'art. eee RF suffit à conserver le dégagement et les vues caractéristiques sur le site construit protégé. Il ajoute que le PAD souhaité sur l'art. bbb RF devra régler de manière plus fine les implantations, les volumétries ainsi que les hauteurs sur dite parcelle et confirme l'intérêt de prévoir notamment une hauteur maximale fixée par altimétrie. Dans sa détermination du 20 décembre 2022, remplaçant celle du 14 novembre 2022, le SBC précise qu'il ne considère plus l'art. bbb RF comme un espace libre significatif pour le site, puisque l'art. eee RF offre déjà un dégagement sur celui-ci. Il estime ainsi que des constructions peuvent y être érigées. Il indique également ne plus faire mention de l'ISOS puisque son analyse s'en écarte à juste titre, dans la mesure où il lui appartient de réévaluer les sites d'importance régionale et locale, conformément au PDCant. Pour le reste, il maintient sa position s'agissant du dégagement suffisant offert par la zone libre et de la réglementation sur l'implantation, les volumétries et les hauteurs. Dans sa décision d'approbation du 22 mars 2023, la DIME refuse le périmètre de protection du site construit tel que défini par la commune, dans la mesure où il ne correspond pas au PE II. En outre, elle juge nécessaire de rendre inconstructible le périmètre de protection du site construit, se fondant sur l'arrêt TC FR 602 2021 75 du 10 octobre 2022, au motif que la fiche ISOS du village de Givisiez donne indirectement une indication précise sur la constructibilité du PE II. Enfin, elle relève que notamment la fixation de manière altimétrique de la hauteur garantit la préservation des vues sur le site construit et limite l'impact du volume bâti sur le village historique. Dans sa décision sur recours du même jour, la DIME explique, s'agissant de l'inconstructibilité de l'art. bbb (partiel) RF, qu'"eu égard à la situation spatiale de la parcelle et de la topographie du secteur, cette mesure permettrait de séparer le centre du village historique protégé et de permettre une césure de celui-ci avec de nouvelles constructions situées en dehors de ce périmètre historique, afin de garantir sa lisibilité. Cette petite agglomération historique est située plus en hauteur de la zone industrielle, comme sur une butte. La limitation de la hauteur dans le SPS A - dans lequel est sis l'art. bbb RF - contribuerait également à remplir les objectifs de protection définis notamment par le PDCant. En effet, la vue sur et depuis le centre historique, lequel demeure plus élevé, sera bien moins péjorée si les bâtiments industriels en contre-bas n'atteignent pas des hauteurs gênant démesurément cette vue. Du fait de la ZL séparant le tissu bâti ancien de la ZACT, l'impact visuel d'un futur bâtiment sur l'art. bbb RF en contrebas sera d'autant moindre si ce bâtiment est construit uniquement en dehors du PE II. La ZL sur l'art. eee (partiel) RF est en effet large d'environ 60 m

Tribunal cantonal TC Page 12 de 18 entre les constructions du centre historique et la parcelle de la recourante, garantissant ainsi une distance déjà appréciable, mais encore

insuffisante selon la fiche ISOS. Le futur bâtiment sur la surface constructible de l'art. bbb RF sera d'autant plus admissible par la limitation de sa hauteur". Elle relève également que l'indice d'occupation du sol (IOS) de la ZACT, fixé à 0.65, réduit de manière appréciable l'impact d'un futur bâtiment sur le village historique. Elle souligne aussi que l'intégration partielle de la parcelle litigieuse dans le périmètre de protection est proportionnée par rapport à l'objectif de protection poursuivi et qu'il ne faut pas encore aggraver l'asphyxie du périmètre historique. En outre, la zone libre de l'art. eee RF et les autres limitations constructibles sur la parcelle litigieuse sont certes nécessaires mais insuffisantes à cet effet. Enfin, la fixation d'une hauteur altimétrique est opportune au vu de la forte déclivité du terrain afin de maintenir la lisibilité du site construit, limitation que la DIME considère comme étant la plus significative pour réduire les atteintes au village protégé situé plus en hauteur.

2.6.2. En l'espèce, la Cour constate tout d'abord que le SBC - autorité compétente en la matière - a réexaminé le site d'importance régionale, ce que ce dernier a d'ailleurs confirmé dans sa détermination du 20 décembre 2022. Si l'existence même du site protégé n'a pas été remise en cause, la délimitation du périmètre à protéger a été revue par le SBC. En effet, quand bien même il a exigé l'inscription d'un périmètre de protection du site construit et son inconstructibilité sur une partie du site protégé, il a estimé que la partie de l'art. bbb RF qui fait partie du PE II au sens de l'ISOS ne devait pas être intégrée au périmètre de protection du site construit. Malgré le fait que la DIME considère que la position du service n'est pas claire, celui-ci soutient dans chacune de ses prises de position que le maintien d'un périmètre de protection sur l'art. bbb (partiel) RF n'est pas nécessaire, au vu notamment des différentes autres mesures de protection existantes. Se pose dès lors la question de savoir si c'est à juste titre que la DIME a, contrairement à l'avis exprès du SBC, mais aussi d'ailleurs du SeCA et, partiellement, de la commune, inclut une partie triangulaire de l'art. bbb RF dans le périmètre de protection du site construit.

2.6.3. Dans ses décisions du 22 mars 2023, la DIME a indissociablement lié l'intégration dans le périmètre de protection du site construit à l'inconstructibilité partielle de la parcelle litigieuse, inconstructibilité qu'elle déduit de la fiche ISOS. Il faut ainsi examiner en premier lieu ce qu'il en est, avant que la Cour ne se prononce ensuite sur son intégration partielle dans le périmètre de protection du site construit et sur l'impact en découlant sur le site historique, dont la DIME ne dit strictement rien.

2.6.4. 2.6.4.1. Pour justifier l'inconstructibilité partielle de la parcelle litigieuse, la DIME fait en effet un parallèle avec l'arrêt TC FR 602 2021 75 du 10 octobre 2022 concernant le village de Surpierre. Cette jurisprudence retient qu'une indication précise sur la constructibilité du secteur litigieux est indirectement donnée dans la fiche ISOS y relative, laquelle mentionne clairement qu'aucune construction nouvelle n'est tolérable en surépaisseur de la composante principale du village constituée d'une structure linéaire clairement affirmée (arrêt TC FR 602 2021 75 du 10 octobre 2022 p. 13). S'agissant du cas d'espèce, la DIME retient que la fiche ISOS du village de Givisiez donne également une indication sur la constructibilité du secteur du PE II. Elle estime qu'à la lumière de cette fiche, le périmètre de protection du site construit au sens du PAZ doit rester libre de constructions, de sorte que l'art. bbb (partiel) RF doit demeurer inconstructible. Or, si on peut effectivement tirer des informations sur la constructibilité d'un secteur via la fiche ISOS d'un lieu

Tribunal cantonal TC Page 13 de 18 inventorié, il sied d'examiner précisément et séparément pour chaque cas et chaque périmètre ISOS les recommandations données, ce dont la DIME ne semble pas avoir tenu compte. Or, la situation litigieuse n'est pas comparable à celle de Surpierre, dont la fiche ISOS prévoyait expressément d'éviter les

constructions en surépaisseur de la composante principale du village. En effet, la fiche ISOS du village de Givisiez ne recommande d'éviter toute nouvelle implantation que dans le périmètre historique; pour le PE II, elle prescrit en revanche uniquement l'application stricte des mesures de protection envisagées afin de conserver à l'agglomération ce qui subsiste de son socle. Il ne ressort ainsi pas de la fiche ISOS de Givisiez que le PE II doit impérativement rester libre de constructions, encore moins sur toute sa surface. Au contraire, pour cette catégorie de périmètres environnants, le PAZ doit précisément désigner les espaces environnants constructibles et inconstructibles caractéristiques pour la lecture du site (cf. consid. 2.5 ci-dessus). Il résulte de ce qui précède que l'inconstructibilité du secteur n'est en soi pas imposée par l'ISOS, contrairement à ce que retient la DIME. Il importe dès lors d'examiner, dans un second temps, si les circonstances du cas d'espèce requièrent néanmoins que l'art. bbb (partiel) RF reste libre de constructions.

2.6.4.2. La Cour relève à cet égard que la parcelle de la recourante n'est pas à proximité immédiate des bâtiments protégés et qu'elle se situe en contrebas du site historique, dont elle est séparée par l'art. eee RF, désigné comme zone tampon. Cette zone, d'une largeur d'environ 55 m, permet déjà de maintenir un espace libre de constructions à proximité immédiate du site historique. Le fait que l'art. bbb RF se situe en contrebas de ce dernier joue également un rôle important. En effet, dans la mesure où il est prévu que les éventuelles futures constructions seront limitées dans leur hauteur (cf. consid. 2.6.6 ci-dessous), le dégagement et les vues caractéristiques depuis le site historique seront garantis. Il en va de même du maintien de ces objectifs vers le site historique, dès lors que l'idée est de préserver la vue, non pas seulement depuis la route D. _____, mais de manière plus large, en prenant le recul nécessaire. Pour preuve, il existe déjà, sur la parcelle art. ccc RF, parcelle voisine de la parcelle litigieuse, une construction en contrebas du site construit qui, comme l'a relevé le service spécialisé, s'intègre parfaitement en contrebas du site construit protégé, soit du nord vers le sud. Dès lors que sa hauteur ne dépasse vraisemblablement pas 12 m au niveau de la route D. _____, elle n'impacte en effet aucunement le dégagement vers le site protégé. Quand bien même elle n'est pas intégrée au PE II, à la différence de la parcelle ici litigieuse, cette situation démontre qu'une construction dont la hauteur est restreinte par une mesure spécifique peut être édiflée dans le secteur litigieux, sans pour autant porter atteinte au site d'importance régionale. Par ailleurs, au sens de la fiche ISOS précitée, d'autres mesures visant la protection du site historique peuvent être prises pour sauvegarder le dégagement depuis et en direction de la zone de village vers le nord, et partant, garantir la lisibilité du site construit, objectifs visés par les autorités. C'est précisément ce qu'a fait le planificateur local en édictant des prescriptions particulières pour le secteur A de la ZACT, à savoir limiter la hauteur et l'indice de masse des constructions. Si cette seconde mesure n'a, à juste titre, pas été confirmée par la DIME, n'étant pas apte en soi à protéger en particulier le dégagement depuis le sud vers le site historique, la limitation de la hauteur contribue bien, quant à elle, à remplir les objectifs de protection du site historique et est en mesure de réduire l'impact des constructions en contre-bas du site historique. Il en va de même de l'IOS, fixé à 0.65, comme le retient la DIME dans sa décision sur recours du 22 mars 2023 (p. 15). Il en résulte que les mesures particulières précitées, dans le contexte géographique du site protégé de Givisiez, suffisent à concrétiser les recommandations figurant dans la fiche ISOS y relative, sans nécessiter en outre l'inconstructibilité partielle de la parcelle de la recourante.

Tribunal cantonal TC Page 14 de 18 Il faut encore relever que les restrictions de construction imposées sur la parcelle litigieuse sont déjà importantes, dans la mesure où,

comme on le verra ci-dessous (cf. consid. 2.6.6), la hauteur maximale doit être fixée de manière altimétrique. La forme triangulaire de la partie désignée inconstructible par la DIME imposerait manifestement de plus importantes restrictions encore, puisque la propriétaire serait en outre restreinte quant à la taille et à la forme d'un futur bâtiment. Il résulte de tout ce qui précède que les mesures limitatives imposées sur la parcelle litigieuse et la zone tampon de l'art. eee RF sont suffisantes pour conserver le dégagement et les vues caractéristiques sur le site construit protégé. La Cour ne voit dans de telles circonstances pas pour quelles raisons la DIME s'est écartée de l'appréciation de son service spécialisé qui n'a - en connaissance du PDCant et du descriptif de l'ISOS - jamais proposé l'inconstructibilité partielle de l'art. bbb RF. Partant, contrairement à ce que soutient la DIME, il s'avère que l'inconstructibilité d'une partie de la parcelle art. bbb RF n'est pas indispensable à la lisibilité du site construit. Le grief de la recourante doit dès lors être admis.

2.6.5. 2.6.5.1. S'agissant du périmètre de protection du site construit, il faut d'abord relever que la commune y avait intégré une bande rectangulaire au sud de l'art. bbb RF, alors que la DIME l'a remplacée par une portion triangulaire correspondant au PE II (cf. plans, let. B ci-dessus). Ainsi, cette dernière s'écarte - à tout le moins partiellement - tant de l'avis du planificateur local que du service spécialisé en la matière, ce dernier ne jugeant pas nécessaire l'intégration de dite parcelle dans le périmètre de protection. Il s'agira ainsi d'examiner laquelle des trois solutions proposées peut être confirmée.

2.6.5.2. La commune explique, dans sa décision sur opposition du 16 juillet 2018, que le périmètre de protection du site construit "vise à protéger les espaces environnants des sites construits de valeur et à intégrer les constructions le mieux possible au paysage. A l'intérieur de ce périmètre, il est requis de la part du propriétaire de l'art. bbb RF un traitement architectural de qualité, ainsi que le recours à une demande préalable avant la demande de permis de construire". Quant au SBC, autorité spécialisée en la matière, et au SeCA, ils n'estiment pas nécessaire d'inclure même partiellement la parcelle litigieuse dans ledit périmètre, notamment en raison des autres mesures de protection prises, qu'ils considèrent suffisantes. S'agissant enfin de la DIME, elle n'intègre la parcelle litigieuse dans le périmètre de protection du site construit que parce qu'elle estime que cette partie doit rester inconstructible selon sa lecture de la fiche ISOS (cf. consid. 2.6.4 ci-dessus).

2.6.5.3. La Cour constate que, même si la commune et la DIME délimitent de manière différente le périmètre de protection du site construit, elles ont toutes deux comme objectif, en l'étendant partiellement à l'art. bbb RF, de protéger le site historique. La DIME ne motive toutefois pas sa décision par des éléments objectifs autre que la nécessité de rendre la partie de la parcelle litigieuse inconstructible, ce qui ne peut pas trouver sa justification dans l'ISOS (cf. consid. 2.6.4 ci-dessus). Relevons à cet égard que le triangle proposé par la DIME reprend les contours du PE II tels que figurant à l'ISOS. Or, si le planificateur local doit concrétiser les objectifs de protection de l'ISOS, rien ne l'oblige à reprendre les contours retenus dans l'inventaire qui ne constitue ni une mesure de protection absolue ni une planification mais uniquement une base de décision (<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze.html>). La délimitation du périmètre de protection du site construit par

Tribunal cantonal TC Page 15 de 18 une bande rectangulaire sur la parcelle litigieuse, comme voulue par la commune, n'est ainsi en soi pas contraire à l'ISOS. Le fait que le SBC ait réévalué le site et qu'il n'estime pas nécessaire d'intégrer une partie de l'art. bbb RF dans le périmètre de protection du site construit n'empêche toutefois pas la commune de procéder comme elle l'entend pour autant que les objectifs visés par l'ISOS, respectivement

par la révision qui en a été faite par le SBC, soient garantis. En effet, le SBC, dans le cadre de son réexamen, ne fait que dire qu'une protection du patrimoine n'est pas, respectivement plus, nécessaire sur la partie de la parcelle de la recourante; il ne soutient en particulier pas que la volonté de la commune serait contraire au droit supérieur. La liberté de celle-ci, en tant que planificateur local, lui permet d'inscrire un périmètre de protection allant globalement au-delà de ce que prévoit l'ISOS, respectivement le SBC, dans la mesure où les buts visés sont dès lors garantis. En l'occurrence, il ressort clairement du descriptif de l'ISOS que le fait d'avoir une zone industrielle en contrebas de la butte enlaidit l'endroit et impacte la silhouette du noyau historique. Un élargissement du périmètre de protection du site construit augmente sa protection et permet d'intégrer le mieux possible les constructions qui se situent à l'intérieur de celui-ci. La commune n'avait ainsi pas nécessairement à se limiter à prévoir une zone libre sur la parcelle art. eee RF, mais pouvait étendre la protection du site construit à la parcelle litigieuse. La Cour relève en outre que le périmètre de protection rectangulaire dessiné par la commune est moins limitatif et moins invasif que le périmètre de forme triangulaire retenu par la DIME. L'intégration partielle de la parcelle de la recourante dans le périmètre de protection - qui reste constructible (cf. consid. 2.6.4) - ne lui impose que peu de restrictions sous l'angle du droit de la propriété, puisqu'il s'agira de réaliser des constructions qui s'intègrent dans le site et de déposer une demande préalable. Le périmètre de protection de la commune n'entrave pas non plus le développement économique et industriel voulu par l'instauration de la zone d'activités à cet endroit du territoire communal, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de service et administratives (cf. art. 12 al. 2 RCU). Le choix de la DIME d'inscrire un périmètre de protection de forme triangulaire, sans explications, allant contre la volonté de la commune, n'apparaît ainsi manifestement pas justifié. Partant, et dès lors que la commune n'a, dans ses observations du 21 juin 2023, pas renoncé explicitement à son choix d'inscrire une partie de la parcelle art. bbb RF dans le périmètre de protection du site construit, mais qu'elle a uniquement indiqué se plier à la décision de la DIME, il y a lieu de confirmer le périmètre de protection sur la parcelle litigieuse tel que voulu à l'origine par le planificateur local. A cet égard, il y a lieu de préciser que l'art. 34 RCU relatif aux périmètres de protection des sites construits devra être adapté en conséquence. 2.6.6. Reste à examiner si c'est à juste titre que la DIME a imposé la fixation d'une hauteur altimétrique dans sa décision du 22 mars 2023. 2.6.6.1. Le SBC a préconisé la fixation d'une hauteur altimétrique dans ses préavis du 15 octobre 2018. L'objectif visé par cette mesure est de ne pas dépasser les 12 m de hauteur depuis la route D. _____, afin de préserver la vue sur le site construit. Il explique aussi que la même restriction de hauteur est valable sur toute la partie sud de la route D. _____, et non seulement sur la parcelle de la recourante. La commune rejoint l'avis du SBC. Quant à l'autorité intimée, elle estime que la fixation d'une hauteur altimétrique est la mesure la plus significative pour réduire les atteintes au site protégé, étant donné la topographie du terrain, et ainsi garantir la lisibilité du site construit.

Tribunal cantonal TC Page 16 de 18 2.6.6.2. En l'espèce, l'ensemble des autorités préconise une hauteur fixée de manière altimétrique, la DIME considérant en particulier que cette mesure est la plus significative pour garantir la lisibilité du site. En cela, elle rejoint sur ce point l'avis du service spécialisé, contrairement à la problématique du périmètre de protection du site construit. On ne voit pas toutefois que cela serait contradictoire, s'agissant de considérations différentes. De plus, comme l'indique le SBC, la parcelle litigieuse n'est pas la seule à faire l'objet d'une restriction de hauteur. Comme déjà mentionné ci-dessus (cf. consid. 2.6.4.2), notamment la parcelle art. ccc RF, adjacente à la parcelle litigieuse, connaît

les mêmes limitations. Selon le service spécialisé, la construction qui y est implantée s'intègre au demeurant au site construit protégé, dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas 12 m. La Cour est également d'avis que la fixation d'une hauteur altimétrique permet de garantir la lisibilité du site construit, dans la mesure où le terrain litigieux est en pente. En effet, comme déjà dit (cf. consid. 2.6.4.2 ci-dessus), la hauteur des futures constructions depuis la route D. _____ constitue le moyen le plus simple et le plus adéquat pour remplir cet objectif. La fixation d'une hauteur maximale ne permettrait en revanche pas de garantir que la cote maximale ne serait pas dépassée, en fonction de l'endroit et de la hauteur du terrain où les propriétaires planteraient leur construction. Ceci va précisément dans le sens des hauteurs maximales dégressives selon la proximité du site protégé voulues par la commune dans son rapport explicatif du 11 janvier 2018 sur la révision générale du PAL (p. 62). Par ailleurs, face à la protection du patrimoine, il n'apparaît pas que l'instauration d'une hauteur altimétrique soit disproportionnée par rapport aux objectifs de développement économique du secteur (cf. art. 12 al. 1 RCU), étant précisé que l'ensemble de la ZACT y est destinée, et non seulement la parcelle litigieuse. Le développement de la région n'est ainsi pas remis en question par la seule restriction de hauteur sur quelques parcelles de la ZACT. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la mesure prévoyant la fixation d'une hauteur maximale par cote altimétrique n'apparaît manifestement pas disproportionnée, d'autant plus qu'il est renoncé à toute inconstructibilité et à intégrer la partie triangulaire de la parcelle dans le périmètre de protection du site construit, tel que voulu par la DIME (cf. consid. 2.6.4 s. ci-dessus). Par conséquent, la Cour n'a pas de raison de s'écarter de l'avis unanime des autorités qui prescrivent la fixation d'une hauteur altimétrique sur la parcelle litigieuse. Partant, ce grief est rejeté. 3. Sur le vu de tout ce qui précède, la décision d'approbation de la révision générale du PAL et sa décision sur recours du même jour sont annulées, dans la mesure où elles intègrent la partie triangulaire de l'art. bbb (partiel) RF, voulue par la DIME, dans le périmètre de protection du site construit et rendent inconstructible dite partie. Pour le reste, sous réserve des questions faisant l'objet des procédures de recours 602 2023 45 et 602 2023 46, actuellement suspendues, concernant également le PAL de Givisiez, la décision d'approbation est confirmée, tout comme la décision sur recours. Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de donner suite aux offres de preuve formulées par la recourante, une inspection locale n'étant notamment pas susceptible de modifier l'issue de la présente procédure (cf. ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées; 145 I 167 consid. 4.1; arrêts TF 8C_610/2021 du 2 février 2022 consid. 3.2; TC FR 603 2015 51 du 18 juillet 2016 consid. 5; DUBEY/ZUFFEREY, Droit administratif général, 2025, n. 2536; JAÏCO CARRANZA/MICOTTI, Code de procédure et de juridiction annoté, 2006, art. 59, n. 59.4).

Tribunal cantonal TC Page 17 de 18 Il s'ensuit l'admission partielle du recours. 4. 4.1. Vu l'issue du recours, il se justifie de mettre 1/3 des frais de procédure à la charge de la recourante, qui n'obtient que partiellement gain de cause (art. 131 CPJA). Les autorités intimées sont exonérées de leur part aux frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais versée par la recourante lui est restituée à raison de 2/3. 4.2. La recourante, obtenant partiellement gain de cause et ayant fait appel aux services d'avocats pour défendre ses intérêts, a droit à une indemnité de partie partielle (2/3; art. 137 et 138 al. 2 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif cantonal du 17 décembre 1991 sur les 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.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). En l'occurrence, la liste de frais produite par les mandataires de la recourante le 19 septembre 2024, comptabilisant 49 heures et 45 minutes, pour des honoraires d'un montant de CHF 12'437.50, dépasse la limite de CHF 10'000.- d'honoraires prévue par l'art. 8 al. 1 Tarif JA. La Cour estime en outre que le nombre d'heures comptabilisées est manifestement disproportionné, dans la mesure où la cause ne repose pas sur un état de fait complexe ni ne présente de difficultés particulières. Elles seront réduites à 30 heures, eu égard à ce qui apparaît raisonnable pour assurer la défense des intérêts de la recourante. Les honoraires sont ainsi fixés à CHF 5'000.-, soit 2/3 de CHF 7'500.- (30 heures x CHF 250.-). En ce qui concerne les débours, la liste ne correspond pas au Tarif JA, le forfait de 5 % n'étant pas applicable en droit administratif. Ils sont fixés ex aequo et bono selon art. 11 al. 2, 2e phrase Tarif JA à CHF 40.-, soit 2/3 de CHF 60.-. La recourante a ainsi droit à une indemnité de CHF 5'428.10 (honoraires de CHF 5'000.- plus les débours fixés à CHF 40.- et la TVA à 7.7% [sur CHF 5'040.-] par CHF 388.10, la quasi intégralité des prestations ayant été réalisée en 2023 [pour 99%]), laquelle est mise à la charge de l'Etat de Fribourg (art. 137, 140 et 141 CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 18 de 18 la Cour arrête : I. Le recours est partiellement admis. Partant, la décision d'approbation de la DIME du 22 mars 2023 et sa décision sur recours du même jour sont partiellement annulées, dans la mesure où elles intègrent la partie triangulaire de l'art. bbb (partiel) RF, voulue par la DIME, dans le périmètre de protection du site construit et rendent inconstructible dite partie. Pour le reste, sous réserve des questions faisant l'objet des procédures de recours 602 2023 45 et 602 2023 46, actuellement suspendues auprès du Tribunal cantonal, la décision d'approbation est confirmée, tout comme la décision sur recours. II. Les frais de procédure de CHF 3'500.- sont mis, pour 1/3, soit CHF 1'166.65, à la charge de la recourante, et prélevés sur l'avance de frais. Le solde de l'avance de frais, de 2/3, soit CHF 2'333.35, lui est restituée. III. Un montant de CHF 5'428.10 (dont CHF 388.10 au titre de la TVA) est alloué à la recourante à titre d'indemnité de partie, à verser à Mes Christophe Claude Maillard et Rémy Terrapon, à la charge de l'Etat de Fribourg. IV. 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 ou 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 17 mars 2025/ape/mab Le Président La Greffière

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