



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

602 2022 245  
602 2022 246  
602 2023 60  
602 2023 61

## **Arrêt du 5 juin 2024**

### **II<sup>e</sup> Cour administrative**

#### **Composition**

Président : Johannes Frölicher  
Juges : Dominique Gross, Anne-Sophie Peyraud  
Greffière-stagiaire : Christelle Acevedo

#### **Parties**

**COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE formée de A.\_\_\_\_\_,  
B.\_\_\_\_\_, et C.\_\_\_\_\_, recourants**, représentés par Me Jean-  
Christophe a Marca, avocat

contre

**PRÉFECTURE DE LA SARINE, autorité intimée,**

**D.\_\_\_\_\_ SA, intimée**, représentée par Me Julien Guignard,  
avocat

#### **Objet**

Aménagement du territoire et constructions – Modifications  
accessoires des plans en cours de procédure de première instance –  
Protection de biens culturels et effets sur l'environnement – Distance  
à la forêt

Recours (602 2022 245) du 21 novembre 2022 contre les décisions  
du 20 octobre 2022 et requête (602 2022 246) d'effet suspensif;  
recours (602 2023 60) du 30 mai 2023 contre les décisions du 27 avril  
2023 et requête (602 2023 61) d'effet suspensif

## considérant en fait

A. La société D. \_\_\_\_\_ SA a déposé une demande de permis en 2016 pour la démolition d'une partie des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment d'habitation sur l'art. eee du Registre foncier (RF) de la Commune de F. \_\_\_\_\_. Cette parcelle se situe en zone de ville III selon le plan d'aménagement local (PAL) de la commune, actuellement en révision.

Le projet a suscité trois oppositions, dont l'une d'elles émanant de la communauté héréditaire formée de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, propriétaires communs des art. ggg et hhh RF, avec accès sur I. \_\_\_\_\_ et situés en amont en face de la parcelle visée par le projet localisée de l'autre côté de J. \_\_\_\_\_.

Le 13 mars 2018, la commune a préavisé favorablement le projet, avec conditions.

Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat, le Service des forêts et de la faune (désormais Service des forêts et de la nature [SFN]), le Service de la mobilité (SMo), le Service de l'environnement (SEn), l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB), le Service de la protection de la population et des affaires militaires (SPPAM) et le Service public de l'emploi (SPE) ont émis des préavis favorables avec conditions. En particulier, le 23 mai 2018, le SFN a expressément relevé que l'objet de la demande est conforme à la législation forestière.

Le Service de l'énergie (SdE) et la Commission d'accessibilité (CA) ont émis des préavis défavorables les 25 avril et 17 mai 2018, suite à quoi le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a émis un préavis de synthèse défavorable le 4 juin 2018, préavisant cependant favorablement la demande de dérogation au nombre de niveaux.

Le 11 juillet 2018, la requérante a produit des plans modifiés pour donner suite aux préavis défavorables indiqués ci-dessus. Le SdE et le SMo se sont prononcés favorablement avec conditions le 27 juillet 2018. En revanche, le 6 août 2018, la CA a maintenu son préavis défavorable et, conséquemment, le SeCA a émis un nouveau préavis de synthèse défavorable le 10 août 2018.

Suite aux nouveaux plans modifiés par la requérante, transmis le 12 octobre 2018, pour adapter le projet en raison des préavis défavorables subsistant, la CA a émis un nouveau préavis favorable en date du 26 octobre 2018, tout comme le SMo, avec conditions, le 9 novembre 2018. Le 14 novembre 2018, le SeCA a émis un nouveau préavis de synthèse cette fois favorable.

Le 28 mai 2019, F. \_\_\_\_\_ a préavisé d'abord défavorablement le projet en lien avec la révision de son PAL et a refusé de donner son accord à l'effet anticipé des plans, confirmé le 23 juillet 2019 suite à une nouvelle mise à l'enquête de son PAL. Suite à de nouveaux plans transmis le 30 juillet 2019 par la requérante pour tenir compte du préavis de la commune, celle-ci a donné son accord à l'effet anticipé des plans et a préavisé positivement le projet le 19 août 2019. Le SeCA a en revanche refusé d'accorder un tel effet anticipé le 15 novembre 2019 et suggéré d'attendre une nouvelle mise à l'enquête de la révision du PAL de la commune publiée en 2020.

Le 19 mars 2021, F. \_\_\_\_\_ a confirmé son précédent préavis favorable ainsi que son accord à l'effet anticipé des plans. Cela étant, le SeCA s'est à nouveau opposé au projet, ce qu'il a encore confirmé le 1<sup>er</sup> février 2022.

Suite à la quatrième mise à l'enquête du PAL de F. \_\_\_\_\_, cette dernière a confirmé son préavis favorable, tout comme le SeCA le 28 septembre 2022. L'effet anticipé des plans a été accordé à la requérante.

Par décisions du 20 octobre 2022, la Préfète du district de la Sarine a délivré le permis de démolir et de construire requis et rejeté l'opposition des hoirs A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_.

B. Contre ces décisions, les hoirs précités interjettent recours (602 2022 245) le 21 novembre 2022 auprès du Tribunal cantonal, concluant, avec suite de frais et dépens, à leur annulation, ainsi qu'à l'octroi de l'effet suspensif. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir pour l'essentiel que l'ampleur du projet et son extrême proximité avec leurs immeubles, qui font l'objet d'une mesure de protection du patrimoine (protection A; catégorie 1), sont inévitablement de nature à défigurer l'image générale des biens en question. Ils estiment par ailleurs que le nombre (trois) et l'ampleur des modifications apportées au projet initial sont conséquents et qu'ils ne pouvaient dispenser la requérante d'une nouvelle mise à l'enquête. Ils font par ailleurs valoir une violation de leur droit d'être entendus à cet égard. Une nouvelle mise à l'enquête s'impose d'autant plus, selon eux, que d'autres modifications font l'objet d'une procédure parallèle de permis de construire; elles portent sur un changement d'affectation (d'activité de service en habitations), une modification des sas d'entrées, l'isolation des bâtiments ainsi que le raccordement au chauffage à distance (CAD; cf. ci-dessous décisions du 27 avril 2023 et recours 602 2023 60). Pour les recourants, les deux demandes auraient dû être traitées dans le cadre d'une seule et même demande, ce qui doit conduire à l'admission du recours.

Dans ses observations du 11 janvier 2023, la Lieutenante de Préfet propose le rejet du recours, tout en s'en remettant à justice, s'agissant de l'effet suspensif.

Dans sa détermination du 31 janvier 2023, F. \_\_\_\_\_ renonce à s'exprimer, renvoyant à son préavis du 13 septembre 2022, et s'en remettant également à justice quant à la question de l'effet suspensif.

Par détermination du 13 février 2023, l'intimée propose quant à elle, sous suite de frais et dépens, le rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle est d'avis que, dans la mesure où la parcelle art. eee RF ne se situe pas dans un secteur subordonné à des mesures d'harmonisation, elle n'a pas à assurer une telle harmonisation, quand bien même les parcelles voisines dont les recourants sont propriétaires sont, pour leur part, protégées. L'intimée souligne que les trois modifications critiquées par les recourants sont mineures et qu'elles ne nécessitaient pas de nouvelles mises à l'enquête. S'agissant du droit d'être entendu, elle estime que l'autorité n'a pas à communiquer d'office aux opposants tous les préavis et autres éléments du dossier, contrairement à ce qui prévaut en procédure contentieuse. Les recourants auraient d'ailleurs eu tout le loisir de consulter le dossier ainsi que les nouveaux plans. Quoi qu'il en soit, si violation il y a eu, celle-ci a été réparée dans le cadre de la présente procédure. Pour ce qui est de la seconde procédure, l'intimée précise qu'elle porte sur un bâtiment qui, bien que situé aussi sur l'art. eee RF, est distinct de celui qui était l'objet de la première mise à l'enquête de 2016 et qu'elle n'avait quant à elle pas pour objet des modifications secondaires. La précitée observe que la révision du PAL a nécessité pas moins de quatre mises à l'enquête avec un impact évident sur le projet litigieux. Enfin, elle s'oppose à toute restitution de l'effet suspensif.

C. En 2022, D. \_\_\_\_\_ SA a mis à l'enquête publique le changement d'affectation de locaux d'activité de service en habitations, la modification des SAS d'entrées, l'isolation des bâtiments et le

raccordement au CAD de l'autre partie du bâtiment sis au no kkk (non visée par la démolition) de l'art. eee RF et sur le bâtiment sis au no III de la même parcelle.

Le 7 février 2022, dans le cadre de ce changement d'affectation, le SFN a émis un préavis favorable avec conditions, s'agissant de la distance à la forêt. Il a prévu qu'une décharge de responsabilités, subordonnée à une dérogation à la distance en question, en cours d'inscription au RF, en faveur de l'art. mmm RF, propriété de N. \_\_\_\_\_, était nécessaire, afin de décharger ce dernier en cas de chute d'arbres ou de branches sur les installations, la requérante prenant en charge tout ou partie des frais d'exploitations et d'entretien de la lisière de la forêt voisine.

Les hoirs A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont derechef déposé opposition à l'encontre de la demande susmentionnée.

Le SEn a émis un préavis défavorable le 3 janvier 2023, au motif que l'étude acoustique était manquante.

Le 2 février 2023, la requérante et le SFN ont signé une déclaration de décharge de responsabilités selon la législation sur les forêts, subordonnée à une dérogation à la distance minimale à la forêt, à inscrire au RF sur l'initiative du service précité.

Le 23 mars 2023, l'entreprise mandatée en vue de l'étude acoustique par la requérante a rendu son rapport, constatant que les valeurs limites d'immissions liées à l'exposition du bruit routier n'étaient pas dépassées. Le SEn a rendu un préavis favorable le 19 avril 2023.

Par décisions du 27 avril 2023, la Lieutenant de Préfet a autorisé D. \_\_\_\_\_ SA à procéder au changement d'affectation, à la modification des SAS d'entrées, à l'isolation des bâtiments et au raccordement au CAD tels que requis.

D. Contre ces décisions, les hoirs A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ interjettent également recours (602 2023 60) le 30 mai 2023 auprès du Tribunal cantonal. Ils concluent, sous suite de frais et dépens à leur annulation. Ils demandent la jonction des causes avec le recours 602 2022 245 ou la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu sur le recours 602 2022 245. Ils demandent aussi l'effet suspensif à leur recours. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir pour l'essentiel que leur droit d'être entendus a été violé comme dans la première procédure. En particulier, le préavis du SFN du 7 février 2022, rendu avant la mise à l'enquête du projet litigieux, ne figurait pas au dossier lors de sa consultation et ne leur a pas été communiqué non plus. Ils prétendent à nouveau que la protection des parcelles dont ils sont propriétaires s'oppose au projet litigieux. Ils font en outre valoir que ce dernier ne respecte pas la distance aux art. ooo et mmm RF, situés tous deux en aire forestière, et qu'aucune demande de dérogation n'a été déposée par la requérante lors de la mise à l'enquête, quand bien même N. \_\_\_\_\_, propriétaire de l'art. mmm RF, aurait obtenu une décharge de responsabilité. Cela étant, le changement d'affectation, avec ses 31 nouveaux logements, aggrave fondamentalement, de l'avis des recourants, la non-conformité de la situation illégale, dans la mesure où la parcelle litigieuse se trouve à moins de dix mètres de l'aire forestière, soit la moitié des vingt mètres exigés, et que le secteur en question affiche un degré d'instabilité moyen, qui plus est à proximité de biens culturels. Ils estiment enfin qu'il existe bel et bien un intérêt public prépondérant au respect des dispositions de protection des bâtiments et des distances à la forêt.

Dans sa détermination du 4 juillet 2023, l'intimée propose ici aussi le rejet du recours, sous suite de frais et dépens, ainsi que de la requête d'effet suspensif. S'agissant de la violation du droit d'être

entendu, elle la conteste, développant les mêmes arguments que dans sa détermination au premier recours, et estime que, quoi qu'il en soit, une éventuelle violation aurait été guérie dans le cadre de la présente procédure de recours. Sur le fond, elle estime qu'elle n'a pas à tenir compte du fait que les parcelles des recourants sont protégées. Elle soutient en outre que la construction projetée respecte la distance à la forêt telle que définie par la réglementation *communale*, la législation cantonale en la matière ne trouvant pas application, dans la mesure où celle-ci réserve les limites fixées dans le plan des limites de construction, lesquelles sont ici en tous points respectées. De plus, la volumétrie des deux bâtiments prévus demeure pratiquement identique à celle des bâtiments existants. Seuls deux sas d'entrées sont réalisés en sus pour un volume de 22,28 m<sup>3</sup>. On ne peut dès lors pas prétendre à une modification majeure de la situation actuelle. Enfin, elle est d'avis que la disposition cantonale traitant de la garantie de la situation acquise ne trouve ici pas application.

Dans ses observations du 5 juillet 2023, la Lieutenante de Préfet propose le rejet du recours. Le 17 août 2023, F. \_\_\_\_\_ renonce à se déterminer, renvoie à son préavis du 22 novembre 2022 et s'en remet à justice, s'agissant de la requête d'effet suspensif.

Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre 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. Les recours 602 2022 245 (+ 602 2022 246) et 602 2023 60 (+ 602 2023 61) opposent les mêmes parties et concernent la même parcelle même s'ils ne visent que partiellement les mêmes immeubles construits ou à construire. Il y a toutefois lieu de joindre les causes et de les trancher dans un seul et même jugement, au sens de l'art. 41 al. 1 let. b du code cantonal du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1).

1.2. Par ailleurs, déposés dans le délai et les formes prescrits par des propriétaires de parcelles voisines ayant interjeté opposition contre les demandes de permis – les avances des frais de procédure ayant en outre été versées en temps utile -, les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA et de l'art. 141 al. 1 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1).

Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites des recours.

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). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

3.

3.1. Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêts TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions.

3.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TC FR 602 2022 223 du 23 mai 2023 consid. 2.2).

4.

Dans un premier grief, qu'il y a lieu d'examiner d'entrée de cause, les recourants se prévalent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent à l'autorité intimée de ne pas leur avoir communiqué ni les préavis des services rendus après les mises à l'enquête publique, ni le rapport acoustique ni les plans modifiés par trois fois par l'intimée.

4.1. Aux termes de l'art. 98 al. 1 du règlement fribourgeois du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), le permis avec le dossier (plans, préavis, pièces annexes) est communiqué au requérant ou à la requérante, à l'auteure des plans et, dans la procédure ordinaire, à la commune.

La Cour de céans a, en se fondant sur cette disposition, considéré que les préavis notamment n'ont pas à être directement transmis aux opposants, lesquels peuvent toutefois en prendre connaissance dans le cadre du droit à la consultation du dossier (cf. art. 63 CPJA; voir également art. 60 let. a CPJA). Il apparaissait en outre douteux que la position juridique d'un opposant en matière de permis de construire soit identique en tous points à celle d'une partie ordinaire en procédure administrative. Compte tenu des exigences élevées de célérité posées par les art. 90 et 96 ReLATeC, on pouvait se demander si, dans la procédure de permis de construire, l'intervention des opposants ne se limite pas à formuler leurs objections au projet tel qu'il ressort des plans et du dossier mis à l'enquête publique. S'ils disposent certes de la possibilité de venir consulter le dossier en tout temps et, cas échéant, de déposer des compléments à leur opposition, ils ne peuvent en revanche pas exiger des

autorités, liées par des délais pressants et déjà au courant du contenu de l'opposition, qu'elles leur communiquent d'office tous les préavis et autres éléments du dossier en leur ouvrant à chaque fois un droit formel de répliquer. Applicable à la procédure contentieuse, cette règle qui garantit le droit des parties de se déterminer sur chaque intervention au dossier ne l'est vraisemblablement pas en procédure non contentieuse de permis de construire, dont l'opposition fait partie (cf. arrêts TC FR 602 2020 100 du 16 novembre 2020 consid. 2.2; 602 2019 36 du 15 mai 2020; 602 2016 93 du 7 novembre 2016 consid. 2).

Cette jurisprudence a toutefois depuis lors été nuancée et précisée. En effet, lorsqu'un opposant n'est pas avisé de l'existence d'actes potentiellement déterminants pour la décision, il est douteux qu'il puisse effectivement participer à l'administration des preuves essentielles, dans la mesure où il serait contraint de requérir très régulièrement la consultation du dossier, par crainte de ne pas pouvoir se déterminer avant la prise de décision sur une pièce essentielle. Il apparaît, en ce sens, impératif que la préfecture, sans toutefois devoir communiquer à l'opposant les préavis et autres éléments du dossier en lui ouvrant formellement un droit de répliquer, l'avise de la complétude de son dossier et que les pièces déterminantes sont consultables sur FRIAC pour une période donnée (arrêts TC FR 602 2021 92 du 18 avril 2024 consid. 3.2; 602 2022 235 du 20 février 2024 consid. 3; 602 2022 108 du 12 octobre 2022 consid. 2; 602 2020 106 du 3 mars 2021 consid. 3.3 avec référence à arrêts TF 1C\_597/2014 du 1<sup>er</sup> juillet 2015 consid. 3.6 et 1C\_159/2014 du 10 octobre 2014 consid. 4.4).

4.2. En l'espèce, un tel avis fait manifestement défaut. Il était d'autant plus nécessaire que le premier projet a été modifié en cours d'instance par le constructeur à trois reprises. Il sied donc de retenir que le droit d'être entendu des recourants a été violé.

Toutefois, attendu que la Cour de céans dispose d'un pouvoir de cognition aussi étendu, en fait et en droit, que celui de l'autorité inférieure et qu'il n'en résulte aucun désavantage pour les recourants, la violation du droit d'être entendu constatée peut être considérée comme réparée (cf. arrêts TF 1C\_597/2014 du 1<sup>er</sup> juillet 2015 consid. 3.6.4; TC FR 602 2021 28 du 9 août 2021 consid. 2.1; 602 2020 100 du 16 novembre 2020 consid. 2.2; 602 2019 36 du 15 mai 2020; 602 2016 93 du 7 novembre 2016 consid. 2). En effet, les recourants ont pu faire valoir leurs arguments dans le cadre des deux procédures de recours; ils n'ont par ailleurs aucunement exposé en quoi la violation de leur droit d'être entendu avait concrètement influencé les procédures et que la Cour ne pourrait réparer. Ils n'ont par ailleurs pas fait usage de leur droit de consulter le dossier dans le cadre de la présente procédure (cf. art. 63 CPJA; voir également art. 60 let. a CPJA; cf. arrêts TC FR 602 2021 92 du 18 avril 2024 consid. 3; 602 2022 161 du 22 novembre 2022 consid. 2.3). Cela étant, ils ont demandé et obtenu le dossier de la Préfecture portant sur le permis de construire initial qui leur a été remis pour consultation le 17 novembre 2022 (dossier Préfecture, pièce 1), soit postérieurement à tous les préavis et modifications de plans intervenus en lien avec la première décision de permis de construire et de démolir. Le préavis du SFN du 7 février 2022 n'y figurait toutefois pas, à raison, dès lors que ce préavis ne concernait pas la demande de permis de construire initiale mais bien plus la demande subséquente de changement d'affectation. Or, le préavis en question figure conséquemment dans le dossier FRIAC. Il ne semble toutefois pas que les recourants aient demandé la consultation du dossier relatif à cette seconde procédure. Ces explications ne changent toutefois rien au fait que la violation du droit d'être entendu des recourants a été réparée devant l'Instance de céans.

5.

En outre, les recourants estiment qu'au vu des trois modifications apportées au projet initial et de l'ampleur de celles-là, une nouvelle mise à l'enquête aurait dû être exigée de l'intimée. Ils prétendent de plus que les deux autorisations délivrées devaient faire l'objet d'une seule et même mise à l'enquête.

5.1. Concernant ce dernier point, force est d'emblée de relever que si les deux procédures portent sur le même art. eee RF, la première procédure vise la *démolition partielle* du bâtiment sis au no kkk et la *construction* d'une nouvelle habitation alors que la seconde procédure, qui porte pour l'essentiel sur le *changement d'affectation* de bâtiments existants et la modification des sas d'entrées, vise l'autre partie du bâtiment sis au no kkk (non visée par la démolition) et le bâtiment sis au no III. Dans ces circonstances, en l'absence d'une procédure complexe impliquant diverses autorisations de nature différente, en l'absence d'une construction nécessitant pour son fonctionnement une autre construction et en l'absence d'un projet unique réalisés par étapes, force est de constater que les deux projets, indépendants l'un de l'autre, ne nécessitaient aucune coordination et qu'ils pouvaient dès lors faire l'objet de mises à l'enquête distinctes.

On ne saurait de toute manière voir dans la succession à elle seule de deux mises à l'enquête à six années d'intervalle la volonté d'éluder les prescriptions en matière de mise à l'enquête et plus généralement de procédure de permis de construire. Dans la mesure où la première demande date de 2016 et que la seconde de 2022, alors même que la procédure initiale n'avait toujours pas abouti, on peut par ailleurs tout à fait concevoir que la situation a évolué et que c'est au fil du temps que l'intimée s'est décidée à changer l'affectation des deux bâtiments existants (non destinés à la destruction) et à procéder à différents aménagements sans toutefois toucher à l'essence même de ces deux immeubles, au contraire de la première procédure. Le grief des recourants doit dès lors être rejeté.

5.2.

5.2.1 Selon l'art. 140 al. 1 1<sup>ère</sup> phrase LATeC, toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique afin que toutes les personnes potentiellement concernées par la requête de permis soient orientées et puissent faire valoir leur droit d'être entendues au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt TF 1C\_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; cf. art. 25 LAT).

Aux termes de l'art. 97 du règlement cantonal du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues à l'art. 140 LATeC et à l'art. 92 ReLATeC (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2).

L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification de moindre importance apportée au projet initial ne conduise à devoir reprendre une nouvelle procédure d'autorisation de construire (pour le droit bernois similaire: ZAUGG/LUDWIG, *in* Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 5<sup>ème</sup> éd. 2020, art. 32-32d n. 12 ss). Pour le Tribunal fédéral, cette règle répond à un souci d'économie de procédure et tend à éviter qu'une modification du projet de moindre importance ne



conduise systématiquement à la reprise *ab ovo* de toute la procédure d'autorisation de construire. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où la modification affecte le projet initial de manière importante que la procédure d'autorisation de construire doit être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet (arrêt TF 1C\_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2). L'existence d'un nouveau projet – et pas uniquement d'une modification de moindre importance – doit être admise lorsque la modification concerne des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, la dimension extérieure, le nombre d'étages ou lorsque la construction ou l'installation perd son identité en raison de plusieurs modifications de peu d'importance portées au projet initial (ZAUGG/LUDWIG, art. 32-32d n. 12a ss et la jurisprudence citée; arrêts TC FR 602 2016 24 du 28 septembre 2016; 602 2015 123 du 23 mars 2016; 602 2019 57 du 22 mai 2020).

5.2.2. En l'espèce, le premier projet a fait l'objet de trois modifications impliquant la transmission de nouveaux plans les 11 juillet 2018, 12 octobre 2018 et 30 juillet 2019. Elles portent, pour la première d'entre elles, sur la modification des dimensions de la salle de bains d'un appartement, la production de nouveaux justificatifs pour les parts d'énergie non renouvelables, le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la création d'ouvertures dans le mur permettant une meilleure visibilité des véhicules montant la rampe du garage. Les deuxièmes plans modifiés, en 2018 toujours, visaient l'ajout d'un WC, la modification de la largeur d'un couloir, l'annotation de la hauteur maximale du seuil des balcons sur les plans et la création d'un refuge à vélos. Quant à la troisième modification, survenue en 2019, elle portait sur l'ajout d'une lumière zénithale dans le local commun. Il sied de relever que ces modifications apportées au projet de construction l'ont été pour l'essentiel d'entre elles pour l'adapter aux exigences émises par les services de l'Etat ainsi que par la commune.

Ces modifications présentent *a priori* un impact sur l'aspect extérieur du projet, s'agissant des ouvertures dans le mur, du refuge à vélos et de l'ajout d'une lumière zénithale dans le local commun. On peut manifestement les qualifier de moindre importance ou de secondaires au sens de l'art. 97 al. 2 ReLATeC. Elles ne modifient les deux projets ni en termes de volume ou de hauteur ni ne les modifient substantiellement. Les projets conservent manifestement leur identité et leurs éléments fondamentaux demeurent inchangés; les changements apportés portent ainsi sur des éléments secondaires. Les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils prétendent que des nouvelles mises à l'enquête étaient nécessaires. Sur le vu de ce qui précède, ce grief doit également être rejeté.

6.

Les recourants font valoir que le projet contrevient aux règles relatives à la protection des biens culturels.

6.1. Selon l'art. 22 de la loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1), 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. Lorsque des circonstances particulières le justifient, la protection peut être étendue à l'agencement intérieur.

Aux termes de l'art. 23 al. 1 et 2 LPBC, la mise sous protection a pour effets généraux d'obliger le propriétaire à conserver l'objet. Elle peut être assortie d'effets complémentaires par des prescriptions sur les conditions de conservation et sur la mise en valeur de l'objet.

6.2. En l'espèce, les deux immeubles, art. ggg et hhh RF, propriété de l'hoirie A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, sont protégés, avec un objectif de sauvegarde A selon l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) et une catégorie de sauvegarde 1 selon le plan directeur cantonal (PDCant). Quant à la parcelle litigieuse, art. eee RF, elle fait partie du périmètre environnant; elle est soumise à un objectif de sauvegarde b à l'ISOS et figure dans la catégorie de sauvegarde 2 selon le PDCant.

Ainsi que cela ressort explicitement du texte légal précité, la protection d'un bâtiment porte sur l'objet en question, dans son ensemble, comprenant ses structures et éléments tant extérieurs qu'intérieurs, et, cas échéant, ses abords. La protection ne saurait toutefois avoir en soi une emprise sur les immeubles avoisinants dès lors qu'elle est limitée à l'objet protégé. Cela étant, il faut admettre que la préservation du patrimoine dépasse aujourd'hui la protection d'objets pris isolément; elle concerne aussi leur environnement (cf. arrêt TF 1C\_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 6.3.2).

Selon le PDCant, fiche T117 Immeubles protégés, les bâtiments protégés de catégorie 1 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.) ainsi que l'environnement ou cadre étendu et caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allées, etc.). Selon le PDCant, fiche T115 Sites construits protégés et chemins historiques, pour les périmètres environnants, il y a lieu d'adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) au caractère du site construit.

En la présente occurrence, comme l'a expressément remarqué le SBC le 24 avril 2018, la parcelle concernée par les travaux, bien que située dans l'une des catégories à protéger, est sise à l'écart du site bâti digne de protection dans le ravin de P. \_\_\_\_\_ en bordure de J. \_\_\_\_\_. Elle se situe en effet nettement en contrebas des immeubles de l'hoirie, qui plus est dans la forte pente descendante que présente J. \_\_\_\_\_. Le SBC, en tant qu'autorité spécialisée, a confirmé que le projet n'aura aucune incidence sur le site protégé, ce qui ne saurait être contesté, en particulier au vu de la différence de niveaux entre les parcelles. Soulignons que les immeubles des recourants sont protégés dans le contexte de I. \_\_\_\_\_, alors que la parcelle litigieuse borde J. \_\_\_\_\_. Cette dernière figure quant à elle dans le périmètre environnant. Cela étant, force est de constater que l'immeuble actuel, destiné à être détruit puis reconstruit est manifestement très peu esthétique et qu'une nouvelle construction devrait au contraire faire meilleure figure dans ce périmètre. Les recourants se bornent quant à eux à affirmer que le projet est trop imposant et qu'il est trop près de leurs immeubles. Le projet est toutefois conforme aux dispositions du RCU, n'en déplaît aux recourants, notamment en termes de hauteur et de volume, qu'ils ne remettent d'ailleurs en soi pas vraiment en question, sous réserve de la problématique de la distance, notamment à la forêt (cf. ci-dessous consid. 7).

Partant, les recourants ne peuvent pas se prévaloir de la protection de leurs immeubles ni de la situation de la parcelle litigieuse dans le périmètre environnant pour s'opposer aux permis qui ont été accordés à l'intimée.

7.

Se pose encore la question du respect des distances à la forêt.

7.1. D'après l'art.17 de la loi du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFO; RS 921.0), les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent

ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation. Les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt. Cette distance est déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement. Si des raisons importantes le justifient, les autorités compétentes peuvent autoriser une distance plus courte en imposant des conditions et des charges.

Selon l'art. 26 de la loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN; RSF 921.1), dans sa version en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, aucune construction ou installation non forestière, aucun dépôt permanent ou temporaire ne peut être érigé à moins de 20 mètres de la forêt (al. 1). Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité compétente pour autoriser la construction. La demande de dérogation doit être jointe à la demande de permis de construire; elle est accompagnée de l'avis préalable du ou de la propriétaire de la forêt concernée (al. 2). L'autorité tient compte des inconvénients éventuels pour l'exploitation de la forêt, pour la sécurité et la salubrité des constructions et des installations ainsi que pour les fonctions protectrice et sociale de la forêt (al. 3). L'octroi d'une dérogation à la distance minimale est, dans les limites du droit fédéral, subordonné aux conditions suivantes, qui font l'objet d'une mention au registre foncier: (a) la signature, par le ou la propriétaire du fonds bénéficiaire, d'une décharge de responsabilité pour le préjudice qu'il ou elle pourrait subir du fait de chutes d'arbres ou de parties d'arbres, (b) l'obligation, pour le ou la propriétaire du fonds bénéficiaire, de prendre en charge tout ou partie des frais d'entretien de la partie de la lisière de forêt concernée.

Dans sa version d'avant 2019, l'al. 2 de l'art. 26 LFCN prévoyait uniquement que des dérogations pouvaient être accordées par l'autorité compétente pour autoriser la construction et qu'il serait tenu compte des inconvénients éventuels pour l'exploitation de la forêt, pour la sécurité et la salubrité des constructions et des installations ainsi que pour les fonctions protectrice et sociale de la forêt. Désormais, cet alinéa oblige le propriétaire à joindre la demande y relative à celle de permis de construire et à y ajouter l'avis préalable du propriétaire de la forêt.

Quant à l'al. 3 de cette même disposition, dans sa version d'avant 2019, il prévoyait que la dérogation à la distance minimale *pouvait*, dans les limites du droit fédéral, être subordonnée à la signature, par le ou la bénéficiaire, d'une décharge de responsabilité pour le préjudice qu'il ou elle pourrait subir du fait de chutes d'arbres ou de parties d'arbres. Cette décharge devait faire l'objet d'une mention au registre foncier. Cette version laissait ainsi une marge d'appréciation à l'autorité quant à la question de savoir si la décharge devait être imposée au constructeur, ce que ne permet plus la version en vigueur de la disposition, qui prévoit désormais qu'une dérogation à la distance à la forêt doit dans tous les cas faire l'objet d'une telle décharge.

Aux termes de l'art. 24a du règlement cantonal du 11 décembre 2001 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RFCN; RSF 921.11), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2020, lorsqu'une requête de dérogation à l'interdiction de construire à moins de 20 mètres de la forêt est liée à une procédure de planification ou de construction, la coordination est assurée par l'autorité compétente dans la procédure décisive (al. 1). La requête de dérogation doit être présentée en même temps que l'acte qui lance la procédure décisive. La mise à l'enquête publique doit être simultanée. Elle est publiée dans la Feuille officielle par l'autorité ou l'organe chargé de la publication dans le cadre de la procédure décisive (al. 2). Les oppositions sont déposées devant l'autorité ou l'organe chargé de la publication, qui les communique au Service (al. 3). L'autorité de décision se prononce sur la requête de dérogation et statue sur les oppositions. Elle communique sa décision, pour notification, à l'autorité chargée de la coordination (al. 5).

7.2. D'après l'art. 24 al. 3 RFCN, lors de la révision d'un plan d'aménagement local ou d'un plan d'aménagement de détail, la distance de construction par rapport à la forêt, en particulier les dérogations à l'interdiction de construire à moins de 20 mètres de la forêt, doit être indiquée sur le plan.

Selon la décision de l'ancienne Direction des travaux publics du 22 août 2001, le plan de zones des limites de construction par rapport à la nature forestière de F. \_\_\_\_\_ a été approuvé, après mise à l'enquête publique et préavis positif du SFN du 17 mars 2000. Ce plan prévoit une distance à la forêt de 15 m dans le secteur concerné par les projets litigieux (cf. qq, consulté le 29 mai 2024).

En vertu de l'art. 180 du règlement communal d'urbanisme (RCU), sous réserve des limites fixées dans le plan des limites de construction, des alignements obligatoires et des périmètres d'évolution, la LFCN définit les distances de construction à la limite de la forêt.

7.3. En l'espèce, il ne saurait être contesté que les projets de démolition et reconstruction ainsi que de changement d'affectation litigieux ne respectent pas la distance à la limite de la forêt, fixée à 20 m selon la législation cantonale. Contrairement à ce que prétendent l'autorité intimée et l'intimée, ils ne respectent pas non plus la dérogation "générale" approuvée par la Direction des travaux publics en 2001, après mise à l'enquête publique et approbation par le SFN, du plan de zones des limites de construction par rapport à la nature forestière de la commune de F. \_\_\_\_\_ autorisant, pour le secteur concerné, une distance réduite à 15 m. En effet, à bien observer les plans notamment sur le portail cartographique du canton et sur le site internet de F. \_\_\_\_\_, force est de constater que les distances à la forêt sont assez largement inférieures à 15 m. Dans ces circonstances, une dérogation s'avère manifestement nécessaire.

Le premier des projets litigieux a toutefois été mis à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur des modifications de la LFCN au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ainsi, la demande de dérogation n'avait pas à être jointe à la demande de permis et faire l'objet d'une mise à l'enquête simultanée; en outre, l'accord préalable du propriétaire de la forêt n'avait pas à l'accompagner.

Or, s'agissant de ce premier permis, le SFN a estimé, dans son préavis du 23 mai 2018, que la demande était conforme à la législation forestière et a renoncé à imposer à l'intimée la signature d'une décharge de responsabilité, ainsi que la LFCN le lui permettait alors. Implicitement, par ce préavis positif formulé sans conditions, le service s'est dès lors exprimé favorablement par rapport à la dérogation nécessaire, dans la mesure où celle-ci allait au-delà de la dérogation "générale" de 2001 (cf., s'agissant de l'accord implicite de la commune à l'effet anticipé des plans, arrêt TC FR 602 2020 70 du 29 octobre 2020 consid. 4.2; s'agissant de l'accord de dérogation implicite des propriétaires à la distance à la limite de fonds après un morcellement, arrêt TC FR 602 2019 57 du 22 mai 2020 consid. 2).

S'agissant du second projet, celui-ci a en revanche été mis à l'enquête publique à l'été 2022. Partant, la dérogation aurait dû faire l'objet d'une demande formulée en même temps que la requête de changement d'affectation et être inclus dans la même mise à l'enquête, ce qui n'a pas été le cas. Le propriétaire de la parcelle de forêt, N. \_\_\_\_\_, ne s'est pas non plus expressément exprimé par rapport à dite dérogation. Cela étant, concernant ce dernier point, force est d'admettre que la dérogation admise par le SFN peut y suppléer. Pour le reste, quand bien même il faut déplorer le fait que la procédure mise en place déjà depuis 2019 n'ait pas été appliquée à la dérogation, il n'en demeure pas moins que le dossier a été soumis au service concerné, qui a avalisé la dérogation et qui a prévu une décharge de responsabilités, comme le préconise le règlement précité. Dans de

telles circonstances, dès lors en particulier que la procédure prévue pour la procédure décisive, soit la demande de changement d'affectation, a en revanche été respectée en tous points et qu'un renvoi pour nouvelle mise à l'enquête ne constituerait qu'une vaine formalité, il y a lieu d'y renoncer, les intérêts des recourants ayant été sauvegardés dans le cadre de la présente procédure de recours.

Dans son préavis du 7 février 2022, le SFN a ainsi admis que la demande était conforme à la législation forestière mais a en revanche soumis la dérogation à la signature d'une déclaration de décharge de responsabilités, incluant par ailleurs expressément la dérogation nécessaire, dûment signée le 2 février 2023.

Partant, force est d'admettre que les deux projets litigieux disposent des dérogations à la distance à la forêt voisine nécessaires pour les mener à bien. Rien au dossier ne permet par ailleurs de remettre en question, sur le principe, les accords délivrés par le SFN qui, faut-il le rappeler, est un service spécialisé de l'Etat dont les rapports sont officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. La Cour constate que la parcelle litigieuse est séparée de la forêt par la route communale et que ces deux derniers éléments se trouvent en forte déclivité par rapport aux immeubles construits et à construire, réduisant de manière significative les dangers induits par des constructions situées à une distance inférieure à 15 m, ce qui parle également en faveur des dérogations octroyées. Même si la parcelle de forêt, art. mmm RF, est intégrée au périmètre d'étude détaillée portant sur les instabilités et les avalanches, elle ne présente, contrairement à ce que prétendent les recourants, selon la carte de danger figurant sur le portail cartographique (cf. <https://map.geo.fr.ch/>), chutes de pierres ou de blocs, instabilités et avalanches, aucun danger élevé ni même moyen, sauf sur une partie très réduite de sa surface, située en face de la sortie du garage souterrain de R. \_\_\_\_\_, soit à distance respectable de la parcelle de l'intimée; vu la pente à cet endroit, les éventuels chutes et glissements de terrain ne se produiraient quoi qu'il en soit que dans le sens opposé à la parcelle litigieuse, en direction de S. \_\_\_\_\_. Enfin, c'est en toute connaissance de cause, notamment de la distance réduite à la forêt des bâtiments existants, que les autorités ont par ailleurs approuvé le plan des limites de construction et des alignements de F. \_\_\_\_\_, ainsi qu'on va le voir ci-dessous.

8.

Les recourants estiment en outre que le changement d'affectation, avec ses 31 nouveaux logements, aggrave fondamentalement la non-conformité de la situation illégale et que l'intérêt public au respect des prescriptions de protection des bâtiments et sur les distances à la forêt l'emporte sur celui, privé, de l'intimée à mener à bien les projets litigieux. Ils se fondent sur l'art. 69 LATeC.

Selon cette disposition, le maintien, l'entretien et la rénovation en vue d'une adaptation aux standards actuels des constructions et installations légalisées qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone ou aux prescriptions de construction sont garantis (al. 1). Un changement d'affectation ou un agrandissement peut être autorisé pour les constructions et installations visées à l'al. 1, à condition que la non-conformité au droit en vigueur ne soit pas fondamentalement aggravée et qu'aucun intérêt prépondérant privé ou public ne s'y oppose (al. 2).

La parcelle litigieuse est intégrée dans le plan des limites de constructions telles qu'elles ressortent du plan des limites de construction et des alignements adopté par le Conseil communal de F. \_\_\_\_\_ le 4 juillet 1989, après mise à l'enquête publique en novembre 1986, et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1991 (cf. T. \_\_\_\_\_, consulté le 29 mai 2024) et du même plan selon la 5<sup>e</sup> révision du PAL (U. \_\_\_\_\_, ch. 14.5, consulté le 29 mai 2024). Le premier projet respecte ces limites en tous points. La parcelle est en outre intégrée en zone de ville III, selon le

RCU, qui comprend notamment les parties contemporaines du centre de la ville et de ses abords immédiats et est destinée notamment à l'habitation (art. 64 al. 1 et 3 let. a RCU), selon un ordre de construction contigu (cf. art. 65 RCU). En effet, les bâtiments faisant l'objet d'un périmètre d'évolution défini sur le plan précité peuvent s'écarter des distances figurant à l'art. 70 al. 1 RCU et s'implanter dans le périmètre défini (art. 70 al. 2 RCU), telle la parcelle litigieuse. En outre, il y a lieu de souligner que, en fonction de ces nouvelles limites, la nouvelle construction sera érigée en retrait par rapport au bâtiment actuel, la distance d'avec les immeubles des recourants étant plus ou moins doublée.

Dans ces circonstances, force est d'admettre que les deux projets sont conformes à l'affectation de la zone ainsi qu'aux prescriptions de construction, s'agissant en particulier du changement d'affectation directement visé par l'art. 69 al. 2 LATeC précité, sous l'angle notamment de l'affectation de la parcelle et de la protection des biens culturels. En particulier, s'agissant de la distance à la forêt, ainsi qu'on l'a vu, les dérogations nécessaires ont été accordées. Partant, il n'y a pas de place pour une application de l'art. 69 al 2 LATeC. Enfin, à toutes fins utiles, soulignons que le premier projet est quant à lui aussi parfaitement conforme au plan d'affectation et aux prescriptions de construction, en particulier s'agissant des distances, du volume, de la hauteur et de la protection des biens culturels.

9.

Sur le vu de tout ce qui précède, c'est dès lors à juste titre que les deux permis de construire ont été délivrés par la Lieutenant de Préfet et les deux oppositions rejetées.

Il s'ensuit le rejet des deux recours 602 2022 245 et 602 2023 60 et la confirmation des décisions attaquées.

Dans la mesure où il est statué sur le fond des litiges, les requêtes d'effet suspensif (602 2022 246 et 602 2023 61) deviennent sans objet.

Les frais de justice, fixés à CHF 4'500.- pour les deux procédures de recours, sont mis à la charge solidaire des hoirs recourants qui succombent (cf. art. 131 CPJA) et compensés par les avances de frais versées, le solde CHF 1'500.- leur étant remboursé.

Pour le même motif, il ne leur est pas alloué de dépens.

En revanche, l'intimée, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens. Dite indemnité est fixée *ex aequo et bono* dès lors qu'elle n'a pas produit de liste de frais à ce jour, malgré deux demandes dans ce sens, à CHF 2'500.-, plus CHF 192.50 au titre de la TVA à 7,7 %, pour un total de CHF 2'692.50, solidairement à la charge des recourants.

*(dispositif en page suivante)*

**la Cour arrête :**

- I. Les recours 602 2022 245 (+ 602 2022 246) et 602 2023 60 (+ 602 2023 61) sont joints.
- II. Les recours 602 2022 245 et 602 2023 60 sont rejetés.
- III. Les requêtes d'effet suspensif (602 2022 246 et 602 2023 61), devenues sans objet, sont rayées du rôle.
- IV. Les frais de justice, fixés à CHF 4'500.- pour les deux procédures de recours, sont mis à la charge solidairement des hoirs recourants et compensés par les avances de frais, le solde de CHF 1'500.- leur étant remboursé.
- V. Aucune indemnité de dépens n'est allouée aux recourants.
- VI. Il est alloué à l'intimée une indemnité à titre de dépens de CHF 2'692.50, dont CHF 192.50 au titre de la TVA à 7,7 %, solidairement à la charge des recourants.
- VII. 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 5 juin 2024/ape

Le Président

La Greffière-stagiaire