

Ile Cour administrative. Séance du 23 décembre 1999. Statuant sur les recours interjetés le 20 septembre 1999 (**2A 99 86, 87 et 88**) par **X, Y, et Z**, contre les décisions prises le 19 août 1999 par le **Préfet du district de la Sarine** rejetant leur opposition à la demande de permis de construire déposée par **W**; (**constructions en application du plan de quartier "La Dey-Au Pelleret"**)

En fait:

- A. W est propriétaire de la parcelle n° 260, plan folio 5, du registre foncier de la Commune d'Arconciel. Ce terrain est situé en zone résidentielle à faible densité et dans le périmètre du plan de quartier (PAD) "La Dey - Au Pelleret".

- B. Par arrêt du 18 novembre 1998, le Tribunal administratif a admis un recours de voisins qui s'opposaient à l'octroi d'une autorisation de construire trois maisons d'habitation groupées sur la parcelle n° 260. Il a constaté à cette occasion que le PAD en vigueur permet au plus la construction d'habitations individuelles groupées à 2 et que, par conséquent, le projet présenté par W n'était pas conforme au plan de quartier. Le Tribunal administratif a annulé le permis de construire qui avait été accordé le 9 juillet 1998 par le Préfet du district de la Sarine.

- C. Tenant compte de l'arrêt du 18 novembre 1998, W a déposé, le 27 mai 1999, une nouvelle demande de permis de construire. Il prévoit désormais la construction d'une maison d'habitation individuelle isolée (C) et de deux maisons d'habitation groupées (A et B) sur la parcelle n° 260.

Lors de la mise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 au 25 juin 1999, X, Z et Y, agissant séparément, ont déposé une opposition.

Les opposants ont fait valoir le fait qu'en raison de l'inadéquation de la voie d'accès existant actuellement, la parcelle n° 260 ne peut pas être considérée comme un terrain équipé au sens des art. 86 et 151 let. b de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Ils ont invoqué également une violation de l'art. 7.4 du règlement du PAD qui prévoit que les toitures doivent comporter deux pans et de l'art. 7.8 du même règlement concernant la volumétrie des constructions qui fixe à 11 m la longueur maximale des façades. Ils ont estimé que les règles concernant la distance entre bâtiments et celles relatives à l'indice d'utilisation n'étaient pas respectées et enfin que les nouvelles bâtisses ne s'intégreraient pas dans le site.

Face à ces critiques, le 6 juillet 1999, W a modifié légèrement l'implantation des bâtiments de manière à respecter la distance de 10 m entre la villa isolée et les habitations groupées.

Le projet modifié a obtenu un préavis positif de la part de la commune ainsi que des services spécialisés de l'Etat, notamment de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT), du Département des ponts et chaussées et de l'Inspection cantonale du feu.

- D. Par décision du 19 août 1999, le Préfet du district de la Sarine a accordé l'autorisation de construire les villas prévues. Par décisions séparées du même jour, il a écarté les oppositions visant le projet.

A cette occasion, il a constaté que la distance entre la villa isolée et les villas jumelées, de 10,07 m, est conforme au droit. Dans la mesure où le projet initialement présenté prévoyait une distance de 9,68 m, l'autorité a considéré que la modification intervenue en cours de procédure est secondaire et ne justifie pas une deuxième mise à l'enquête publique. Par ailleurs, l'indice de construction à appliquer n'a pas été violé dès lors qu'il est de 0,25 pour la villa isolée et de 0,30 pour les villas individuelles groupées. Le préfet a également écarté les griefs liés à la volumétrie des constructions considérant que les constructions en cause forment plusieurs volumes distincts puisqu'il existe une différenciation en plan d'au moins 1,50 m. Les critiques visant l'accès à l'art. 260 RF ont été jugées sans pertinence dès lors que cet accès est un chemin privé et qu'il n'est donc pas soumis à la loi sur les routes. L'autorité a admis, contrairement aux opposants, que le projet comporte une toiture à 2 pans en conformité avec le règlement du PAD, même si le faîte est décalé. Enfin, le préfet a rejeté le grief de violation des règles d'esthétisme en soulignant que l'OCAT est d'avis que la conception architecturale des maisons et le travail des volumes atteignent largement le but visé par le PAD et que la commune n'a pas élevé d'objection à ce propos dans son préavis favorable.

- E. Agissant par actes séparés le 20 septembre 1999, X, Y et Z ont contesté devant le Tribunal administratif les décisions du 19 août 1999 en concluant à l'annulation du permis de construire accordé à W.

A l'appui de leurs conclusions, les recourants ont repris, pour l'essentiel, les griefs formulés dans leurs oppositions. Ils se plaignent d'une violation des règles sur les distances, sur l'indice d'utilisation, sur la volumétrie des constructions; ils font valoir en outre une violation des dispositions concernant l'accès à la parcelle, de celles relatives à l'orientation et à la nature des toitures comme de celles ayant trait à la qualité architecturale et à l'intégration dans le site.

Sur un plan procédural, X se plaint d'une violation de son droit d'être entendu dès lors que le préfet n'aurait pas procédé à une inspection des lieux. Il requiert la même mesure d'instruction de la part du Tribunal administratif.

- F. L'intimé conclut au rejet du recours. La préfecture et la commune n'ont pas déposé d'observations.
- G. Le 20 décembre 1999, le Juge délégué à l'instruction du recours a procédé à une inspection des lieux.
- H. Le 20 décembre 1999, l'intimé a fait savoir qu'il a l'intention de requérir la pose d'une signalisation d'interdiction générale de circuler assortie d'une plaque complémentaire portant la mention "Chemin privé, bordiers autorisés".
- I. Les 21 et 22 décembre 1999, les parties ont déposé leurs observations suite aux enquêtes.

En droit:

- 1. a) Dans la mesure où les trois recours concernent le même état de fait et visent le même permis de construire, il se justifie d'ordonner la jonction des causes en application de l'art. 42 du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1).
- b) Déposé dans le délai et les formes prescrits, les présents recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA et de l'art. 176 LATeC. Le Tribunal administratif peut donc entrer en matière sur leurs mérites.
- c) Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal administratif peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal administratif ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

2. Du moment que le dossier comporte les plans des nouvelles constructions ainsi que de leurs accès, il est douteux que le préfet ait violé le droit d'être entendu des recourants en ne procédant pas à l'inspection des lieux requise.

Au demeurant, en matière de permis de construire, le Tribunal administratif dispose du même pouvoir d'examen que le préfet. Ainsi, dès l'instant où le Juge délégué a procédé, le 20 décembre 1999, à la mesure d'instruction litigieuse, l'hypothétique violation du droit d'être entendu alléguée par les recourants a été réparée dans le cadre de la présente procédure.

3. a) Les recourants contestent que les villas A et B puissent constituer des maisons d'habitation individuelles groupées à 2 au sens de l'art. 6 du règlement du PAD dès lors que les deux habitations sont distantes de 2.40 m et qu'elles n'ont aucune partie commune. A leur avis, les constructions A et B devraient respecter la distance minimale de 10 m prescrite entre les villas isolées.
- b) La loi ne définit pas la notion de groupement d'habitations, qu'il s'agisse d'habitations individuelles juxtaposées (art. 53 A al. 2 RELATeC) ou d'habitations individuelles groupées (art. 53 B RELATeC), les secondes se distinguant des premières essentiellement par le nombre minimum d'unités.

Pour déterminer si un projet comprend des habitations individuelles juxtaposées (ou villas jumelées), il convient de se fonder essentiellement sur l'apparence extérieure du bâtiment considéré; le critère fondé sur l'aménagement et la distribution des volumes n'a qu'un caractère très accessoire. En principe, les villas jumelées se caractérisent comme deux constructions placées côte à côte - souvent, mais pas nécessairement, identiques ou image miroir l'une de l'autre - édifiées pour des raisons touchant à l'économie d'occupation du sol, éventuellement à la réduction des frais de construction et d'entretien, à une utilisation plus rationnelle de certaines installations communes, ou encore fondées sur des considérations touchant à l'esthétique ou à l'intégration au milieu environnant (cf. ATA du 13 décembre 1993 en la cause M.).

La plupart du temps, les habitations juxtaposées comporte un mur médian ou des parties communes qui relie spatialement les deux unités. Rien, cependant, dans la loi ou le règlement n'impose un lien physique aussi étroit. Dans la pratique, il a été constaté que, de plus en plus souvent, les propriétaires, désireux d'occuper rationnellement le sol tout en évitant les inconvénients de la mitoyenneté, écartaient les unités d'habitation de quelques mètres l'une de l'autre en se bornant à les relier par les garages ou par un simple couvert. Cet artifice - admis par les autorités - leur permettait de bénéficier des avantages des villas jumelées sous l'angle de l'utilisation

du terrain, de l'esthétique ou des frais de réalisation et d'une grande partie des avantages de la villa isolée sous l'angle de l'intimité et de la protection contre les nuisances dues aux voisins.

Face à cette situation, constatant que les constructions de ce type se réalisaient par le biais d'artifices architecturaux qui ne trouvaient aucune nécessité dans le but de promotion d'une utilisation rationnelle du territoire poursuivi par les art. 53 A al. 2 et 53 B RELATeC, l'OCAT a développé une nouvelle interprétation de ces dispositions qui élargit désormais la notion d'habitation groupée.

La nouvelle pratique consiste à considérer comme étant encore juxtaposées les unités de logement se présentant comme des habitations mitoyennes qui ont été simplement écartées l'une de l'autre. Cela suppose une construction simultanée des différentes unités d'habitation, un rapport étroit de proximité spatiale, une implantation selon un plan d'ensemble (alignement, décrochement, etc.) qui permettrait en soi de les accoler les unes aux autres, une unité architecturale assortissant les volumes et un traitement des façades qui se font face identique à ce qui serait prévu en cas de contiguïté (mur coupe-feu, façade borgne). Lorsque ces conditions sont remplies, l'autorité spécialisée cantonale considère qu'il y a juxtaposition ou groupement au sens des art. 53 A al. 2 et 53 B RELATeC et donc dispense du respect des distances entre bâtiments.

Dans la mesure où cette interprétation de la loi n'est pas contredite par le texte des art. 53 A et B RELATeC, qui laissent un large pouvoir d'appréciation aux autorités d'application, il faut constater que la nouvelle pratique de l'OCAT - confirmée par le préfet - tend à renforcer l'attractivité des habitations groupées et contribue ainsi à l'effort indispensable d'économie de terrain voulu par l'art. 1 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Cette pratique s'inscrit pleinement dans le but que poursuivait le législateur en instaurant les habitations groupées; elle est claire et fondée sur des critères reconnaissables permettant de garantir l'égalité de traitement. Aucune raison ne justifie donc de ne pas l'admettre.

- c) En l'espèce, bien que séparées de 2.40 m, les villas A et B respectent les critères décrits ci-dessus pour bénéficier du traitement des habitations groupées. Etant identiques, il ne fait pas de doute que, si elles étaient accolées, leur caractère de villas jumelées serait patent. Les façades qui se font face sont borgnes et respectent les exigences de mur coupe-feu posées par l'Inspection cantonale du feu. Elles seront construites en même temps.

C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a mis les villas A et B au bénéfice des règles concernant les habitations groupées. Partant, du moment que ces villas sont considérées comme juxtaposées, le grief des recourants visant la violation des règles relatives à la distance entre bâtiments sont sans pertinence.

- d) Pour le même motif, le préfet n'a pas violé la loi en appliquant un indice de 0,25 à la maison isolée et de 0,30 aux habitations groupées conformément à l'art. 6 du règlement du PAD.
4. a) Selon l'art.7.8 du règlement du PAD, *la volumétrie des constructions en plan doit se situer entre 5,50 et 11,00 m pour toutes les façades. Une dérogation à cette règle ne peut être accordée par le Conseil communal que sur la base d'un examen préalable d'un avant-projet. En note, la même disposition précise cependant que les constructions sont considérées à deux volumes s'il existe une différenciation claire en plan d'au moins 1,50 m (naturellement cette différenciation peut se retrouver en coupe verticale!). Ainsi, trois volumes impliquent deux différenciations, quatre en impliquent trois, etc ...*
- b) En l'occurrence, les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 7.8 du règlement du PAD parce que la longueur totale de chaque bâtiment est de 12,40 m pour les façades nord-ouest et sud-est. Pour les villas jumelées, la longueur totale de la façade est de 28,00 m compte tenu de l'espace intercalaire servant de jonction entre les deux bâtiments.

Ces griefs sont mal fondés.

En exigeant une différenciation claire en plan, le texte de l'art. 7.8 du règlement du PAD ne se réfère pas nécessairement à une projection horizontale au niveau du sol comme un plan cadastral ou un plan de situation. La note qui indique que la différenciation claire en plan d'au moins 1,50 m peut se retrouver en coupe verticale signifie que l'exigence de différenciation peut être satisfaite sur un des différents niveaux en plan si le bâtiment comporte plusieurs niveaux. En d'autres termes, la référence à la coupe verticale, lorsque l'on parle de longueur de façade (soit d'un élément que la coupe verticale n'est pas à même de saisir), implique de différencier les niveaux.

Ce procédé correspond d'ailleurs au but de la disposition qui est d'éviter des effets de masse indésirables. Or, si une façade présente une différenciation claire à l'un des niveaux visibles du bâtiment, l'effet de masse est largement atténué.

En l'espèce, la façade nord-ouest présente au 1^{er} étage - le seul visible d'ailleurs - un volume d'une longueur de 9,70, suivi d'une terrasse de 2,70 m par 4,35 de profondeur. L'art. 7.8 du règlement du PAD est donc respecté.

La façade sud-est montre également au 1^{er} étage un volume d'une longueur de 7,00 m suivi d'une terrasse de 5,40 m par 4,60 m. Là aussi, les règles concernant la volumétrie des constructions sont respectées. Peu importe qu'au rez-de-chaussée, la façade ait une longueur continue de 12,40 m puisque la différenciation en plan de 1,50 m existe au 1^{er} étage.

Du moment que chaque construction, individuellement, respecte l'art. 7.8 du règlement du PAD, la jonction des deux villas jumelées ne modifie pas cette constatation. Au contraire, l'espace de 2,40 m entre les unités d'habitation ajoute encore une différenciation supplémentaire en plan.

5. Selon l'art. 7.4 du règlement du PAD, *les toitures comportent deux pans mis en place de manière à ce que l'un des pans épouse approximativement la pente du terrain. La ligne de faîte se trouve parallèle à la direction des courbes de niveau.*

L'art. 7.5 du même règlement indique notamment qu'*au cas où l'ensemble de la construction comporterait plusieurs volumes (...), il serait possible de mettre en place des volumes à toiture plate raccordée aux volumes à deux pans.*

L'art. 7.4 précité n'indique pas que les deux pans doivent se rejoindre au faîte du toit. On peut déduire, en revanche, de l'art. 7.5 que les deux pans doivent en principe être inclinés.

Compte tenu de ces précisions, on doit constater que le toit litigieux présente effectivement deux pans inclinés - peu importe qu'un des deux pans ne présente une pente que de quelques degrés; il est incliné - et qu'il respecte les règles quand au parallélisme exigé avec les courbes de niveau. Le pan direction sud suit en outre approximativement la pente du terrain naturel.

La toiture en cause respecte donc l'art. 7.4 du règlement du PAD même si les pans ne se rejoignent pas au faîte.

Par leurs critiques, les recourants tentent en réalité d'introduire dans la réglementation du PAD des prescriptions qui ne s'y trouvent pas.

6. a) Selon la jurisprudence, le caractère privé d'une route ou d'une place n'est admis que si la circulation n'y est pas ouverte par la volonté expressément manifestée de l'ayant droit, manifestation qui peut se faire soit par une clôture, soit par une interdiction signalée (Extraits 1989 p. 89; ATA non publié du 3 mars 1997 en la cause D.).

Dans le cas particulier, l'intimé fera poser la signalisation indispensable à la reconnaissance par les tiers de la nature privée du chemin. On peut donc suivre le préfet et les autorités cantonales spécialisées (OCAT et Département des ponts et chaussées) qui ont admis que l'accès aux villas se fera par un chemin privé.

- b) Selon l'art. 20 al. 1 RELATeC, *un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès garantissant la sécurité du trafic et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau, en énergie et pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.*

L'alinéa 2 de la même disposition prévoit que *lorsqu'ils empruntent la propriété d'autrui, les voies d'accès et les réseaux ou installations d'équipement doivent être également assurés en droit par un titre juridique valable.*

Dans le cas particulier, le trafic prévu sur la route d'accès, soit celui généré par environ 6 véhicules, n'est pas d'une ampleur telle que les conditions de circulation et de sécurité ne seraient plus remplies en raison de l'étroitesse de la route. Avec 3,00 m de large, le chemin suffit pour desservir les trois villas en cause (norme SNV 640 147 ch. 5). De plus, du moment que ce chemin a une longueur de 25,00 m seulement, il est inutile de prévoir une place d'évitement.

La distance entre le chemin et la maison de X ne justifie pas non plus de refuser le permis de construire. S'agissant d'un chemin privé, il n'y a pas de distance minimale à respecter. De plus, sous l'angle de l'art. 20 RELATeC, la distance séparant la maison de la route suffit pour obtenir un niveau tolérable de sécurité, dès lors que l'étroitesse de l'accès imposera des vitesses très lentes sur ce qui n'est qu'un chemin de desserte.

Dans la mesure où cette partie du plan de quartier ne comporte pas d'alignement, les règles de l'art. 8 du règlement du PAD concernant l'implantation des garages en limite d'alignement ne sont pas applicables. Les recourants ne peuvent donc pas alléguer que le garage de X ne serait pas à distance suffisante de la route pour obtenir l'annulation du permis de construire.

Comme il s'agit d'une route privée, l'art. 25 al. 6 RELATeC n'est pas applicable. Au demeurant, même si, lors des manoeuvres pour utiliser le garage, le véhicule de X empiète sur la voie d'accès, l'inspection des lieux - confirmant les préavis de l'OCAT et du Département des ponts et chaussées - a montré qu'il ne s'agit pas d'une situation présentant un risque particulier pour la circulation. Les usagers devront attendre que l'intéressé ait fini ses manoeuvres pour utiliser le chemin.

Les questions d'accès à la parcelle n° 260 ne s'opposent donc pas à l'octroi du permis de construire.

S'il est vrai que la présence de la route d'accès si proche de la maison constituera une gêne pour X, on doit constater que cette situation découle d'un droit de passage librement accordé par l'ancien propriétaire et que le recourant a acquis le terrain en toute connaissance de cause quant à l'emprise du chemin.

Au demeurant, l'accès est conforme au plan de quartier tel qu'il a été modifié en 1994.

- c) L'intimé a établi disposer d'un droit de passage pour tous véhicules à charge de la parcelle n° 248. Cela suffit pour admettre que la voie d'accès à la parcelle n° 260 est assurée en droit par un titre juridique valable au sens de l'art. 20 RELATeC.

Face à cette situation, le recourant X n'a pas démontré disposer d'un droit privé évident qui remettrait en cause l'accès et qui justifierait de suspendre la procédure de permis de construire en application de l'art. 174 al. 5 LATeC jusqu'à ce qu'un juge civil se prononce sur le litige.

- d) Peu importe également que le chemin ne soit pas encore aménagé pour le trafic résidentiel prévu. Selon l'art. 151 lit. b LATeC, l'équipement suffisant doit être garanti au plus tard à l'achèvement de la construction. Il appartiendra à la commune lors des contrôles de conformité de s'assurer que le chemin présente le revêtement adapté.
 - e) Quant à la critique selon laquelle la route n'aurait pas fait l'objet d'une procédure de permis de construire, il faut constater que l'accès aux villas a expressément été indiqué comme étant à créer dans la demande de permis de construire et que le plan de situation délimite l'accès prévu. Le dossier de demande de permis de construire comporte un plan général qui mentionne expressément la route d'accès. Dans la mesure où l'aménagement du chemin d'accès ne comporte aucune difficulté particulière et considérant que les tiers ont été clairement informés par la mise à l'enquête publique des villas sur la création d'un accès, on peut admettre que la procédure de permis de construire pour les villas englobe aussi l'aménagement du chemin.
7. a) Aux termes de l'art. 155 al. 1 LATeC, toute construction doit être conçue selon les règles de l'art et présenter un aspect satisfaisant du point de vue architectural. Elle doit tenir compte des caractéristiques particulières d'un site

naturel ou bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect d'un édifice ou d'un ensemble de valeur intrinsèque (art. 155 al. 2 LATeC).

Une interdiction de construire due à une clause d'esthétique est une limitation de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 22ter Cst) qui doit reposer sur une base légale, être justifiée par l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Partant, un projet de construction peut être interdit sur la base d'une clause d'esthétique quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions (Isabelle Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions, in Revue fribourgeoise de jurisprudence 1993, p. 106). Dans une telle situation, l'interdiction de construire doit être justifiée par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse comme étant déraisonnable et irrationnelle (ATF 101 la 222s). De même, une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur (ATF 115 la 366 et la jurisprudence citée).

- b) La clause d'esthétique de l'art. 155 LATeC fait partie des clauses dites positives, soit des normes qui garantissent l'obtention d'un effet d'ensemble satisfaisant de la construction elle-même aussi bien qu'en rapport avec l'environnement bâti et avec le paysage (cf. Isabelle Chassot, op. cit. p. 96s). Dès lors, si la loi demande expressément un aspect extérieur positif pour garantir un effet d'ensemble satisfaisant, des critères plus sévères peuvent être appliqués par l'autorité s'agissant de l'admissibilité d'un projet (ATF 114 la 345 = JdT 1990 I 391). On ne saurait toutefois se fonder simplement sur n'importe quel sens esthétique subjectif. Il s'agit au contraire de démontrer pourquoi, dans le cas particulier, une certaine construction ou un certain agencement ne peuvent être satisfaisants pour eux-mêmes, ni pour l'environnement (ATF précité, loc. cit.).
- c) Il appartient en premier lieu à l'autorité locale de veiller à l'aspect des sites architecturaux ou naturels se trouvant sous sa juridiction; celle-ci dispose dès lors, à cet égard, d'un large pouvoir d'appréciation que le Tribunal administratif ne saurait ignorer (cf. ATF 115 la 118 ; ATF 115 la 367).
- d) Dans le cas particulier, la commune n'a soulevé aucune objection relative à la conception architecturale du projet ou à son intégration dans le site. Pour sa part, l'OCAT a souligné expressément que la conception architecturale et le travail des volumes atteignent largement la qualité minimale requise. Lors de l'inspection des lieux, le Juge délégué a constaté que le quartier en question ne présente aucune valeur architecturale particulière. Il s'agit d'un

quartier de villas ordinaire et on ne voit pas en quoi la présence des villas litigieuses pourrait porter une atteinte illicite à un tel site.

Dès lors, compte tenu du site existant et des plans des nouvelles constructions, rien ne justifie de s'écarter de l'appréciation de la commune et de l'OCAT.

Le grief de violation de l'art. 155 LATeC doit donc être écarté.

8. Mal fondés, les recours doivent être rejetés.

Il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA.

Il leur incombe également de verser une indemnité de partie à l'intimé qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts (art. 137 CPJA). Dans la mesure où il s'agit en l'espèce de trois affaires connexes où tous les griefs des recourants n'étaient pas identiques et ont nécessité un traitement différencié de la part de l'avocat de l'intimé, il se justifie d'accorder une indemnité de partie allant au-delà du maximum usuel de 5'000 fr. prévu par l'art. 8 du tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12).