

FR_GERICHTE 602 2025 148 vom 26. Januar 2026

FR Kantonsgericht, 2026-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_148

FR: FR_GERICHTE 602 2025 148 du 26 janvier 2026

IT: FR_GERICHTE 602 2025 148 del 26 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours est recevable en vertu des art. 79 à 81, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Les recourants, propriétaires d'une parcelle

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 directement voisine, sont atteints en particulier par la décision rejetant leur opposition. Ils peuvent donc se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 76 let. a CPJA). L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours.

E. 2

Selon l'art. 77 CPJA, l'autorité de recours revoit la légalité de la décision attaquée, ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée. Cela signifie qu'elle peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, de même que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

E. 3.1

Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (cf. arrêt TF 1C_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'État vérifie ainsi la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de la 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 et le requérant a droit à son obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. 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 (cf. arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst; RS 101). 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.

E. 3.2

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'État. Les avis des services spécialisés de l'État 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 (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 149 du 25 août 2020 consid. 2.2).

E. 4

Les recourants se plaignent en premier lieu d'une atteinte à leur sphère privée. Ils soutiennent que les fenêtres prévues par le projet litigieux, en raison de leur nature – à savoir des vitrages

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 transparents – ainsi que de leurs dimensions, ne garantiraient pas un degré suffisant de tranquillité et permettraient des vues directes sur leur propriété et leurs espaces de vie.

E. 4.1

Il est de jurisprudence constante que les règles relatives aux distances aux limites constituent des règles dites mixtes, en ce sens qu'elles tendent à protéger à la fois l'intérêt public et les intérêts des voisins (cf. ATF 127 I 44 consid. 2d; 118 Ia 232 consid. 1b), notamment en matière d'émissions et, plus spécifiquement encore, afin de leur garantir un minimum de tranquillité, de vue et d'ensoleillement. Au-delà des prescriptions concernant les distances aux limites, la hauteur et le volume des constructions, le droit public de la construction ne confère en revanche pas aux voisins un droit subjectif à la vue ou à l'ensoleillement, ni à une garantie absolue de la préservation de ce qu'ils considèrent relever de leur sphère privée (cf. arrêts TC FR 602 2024 85 du 19 mars 2025 consid. 9.1; 602 2015 38 et 39 du 17 juillet 2015 consid. 4).

E. 4.2

Ainsi, dans la mesure où le projet litigieux respecte les règles du droit public relatives à la hauteur, à la volumétrie ainsi qu'aux distances aux limites de la parcelle et aux constructions voisines, comme l'a confirmé le SeCA dans son préavis de synthèse favorable, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas, il y a lieu de retenir que le respect de ces prescriptions suffit à leur garantir, notamment en matière d'émissions, un minimum de tranquillité, de vue et d'ensoleillement. Dès lors que le projet respecte, sur ce point, les règles de la police des constructions ainsi que les dispositions du PAL, il doit être autorisé (cf. supra consid. 3.1). Ni les recourants, ni les autorités ne disposent, comme exposé ci-dessus, de la faculté d'imposer aux constructeurs une solution alternative qui leur serait plus favorable. C'est donc manifestement à juste titre que la Lieutenante de préfet a relevé que la question d'éventuelles immissions excessives ou de nuisances de voisinage devait être soulevée dans le cadre d'un litige relevant du droit privé.

E. 4.3

Partant, les griefs des recourants relatifs à une atteinte à la sphère privée sont de toute évidence dépourvus de pertinence et doivent être rejetés, pour autant qu'ils soient recevables.

E. 5

Les recourants soutiennent ensuite que le projet litigieux violerait la clause d'esthétique, dès lors qu'il ne s'intégrerait pas harmonieusement dans le tissu bâti existant, en particulier en raison des dimensions des fenêtres projetées, qu'ils estiment disproportionnées au regard des besoins objectifs en luminosité.

E. 5.1

L'art. 3 al. 2 let. b LAT impose aux autorités de tenir notamment compte de la nécessité de préserver le paysage et de veiller à ce que les constructions, prises isolément ou dans leur ensemble, ainsi que les installations, s'intègrent dans le paysage. La portée de cette disposition dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. Lorsqu'il s'agit d'un site sensible, inscrit à un inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence accrue d'intégration peut se justifier, contrairement à un paysage de moindre intérêt (cf. not. arrêt TC FR 602 2025 16 du 3 novembre 2025 consid. 6.1). Pour qu'un projet puisse être interdit sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière, qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soigneuse des divers intérêts en présence (cf. arrêt TF 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3, non publié in ATF 134 II 117). Une clause générale d'esthétique applicable dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire peut renforcer la mise en œuvre de ce principe (cf. TSCHANNEN, Commentaire de la LAT, art. 3 LAT n° 50).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 Cette exigence est concrétisée en droit cantonal par l'art. 125 LATeC, lequel prévoit que les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon à ce qu'un aspect général de qualité soit atteint. Pour être admissible, une mesure fondée sur cette disposition doit notamment respecter le principe de la proportionnalité et se justifier par un intérêt public prépondérant. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit toutefois pas conduire à vider de sa substance la réglementation des zones en vigueur. Une intervention de l'autorité, s'agissant d'un projet conforme aux prescriptions applicables, ne peut s'inscrire que dans le cadre tracé par la loi et la réglementation communale, lesquelles déterminent en premier lieu l'orientation du développement des localités (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; arrêt TC FR 602 2021 103 du 14 février 2022 consid. 4.1). Lorsque le plan de zones autorise l'édification de constructions d'un certain volume, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut être admise qu'en présence d'un intérêt public prépondérant. L'art. 125 LATeC n'a en effet pas pour but de remplacer une mesure d'aménagement, mais uniquement d'éviter une utilisation déraisonnable des possibilités de construire (cf. arrêts TF 1C_14/2023 du 13 mars 2025 consid. 4; TC FR 602 2020 58 du 5 mars 2021). Cette disposition n'interdit pas des réalisations architecturales ou urbanistiques qui seraient, le cas échéant, médiocres. Elle ne vise que les situations dans lesquelles l'impact du projet dépasse clairement ce que l'intégrité du site peut supporter. Tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des

qualités esthétiques remarquables, qui font défaut au projet litigieux ou que sa réalisation mettrait en péril (cf. arrêt TF 1C_520/2012 du 13 juillet 2013 consid. 2.3). Dans ce contexte, les autorités disposent d'une large marge d'appréciation, que la Cour ne revoit qu'avec retenue (cf. arrêts TF 1C_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5; 1C_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2).

E. 5.2

En l'espèce, conformément à l'art. 23 du règlement communal d'urbanisme (RCU), applicable à la zone concernée, le genre, l'implantation, le volume, la forme des toitures, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des constructions voisines. La Lieutenant de préfet a retenu que ni la commune ni le SeCA n'avaient émis de remarques particulières quant à l'intégration esthétique du projet. La commune a confirmé ensuite son préavis favorable dans ses observations du 12 décembre 2025. Or, comme exposé ci-dessus, le projet respecte l'ensemble des prescriptions quantitatives applicables en matière de constructibilité, qu'il s'agisse des indices (IOS et IBUS), des distances aux limites ou de la hauteur maximale autorisée. Il convient en outre de relever que la parcelle concernée ne se situe dans aucun périmètre de protection inventorié ni dans un secteur bénéficiant d'un statut particulier. L'affirmation des recourants selon laquelle le projet prévoirait des surfaces vitrées inesthétiques et disproportionnées au regard des besoins objectifs en éclairage repose sur leur seule appréciation subjective. Ils ne démontrent pas en quoi ces éléments porteraient atteinte à un intérêt public prépondérant au sens de la jurisprudence précitée. Leur argumentation tend essentiellement à

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 préserver leur tranquillité personnelle, ce qui, en l'absence de violation des prescriptions de droit public applicables, ne saurait justifier une intervention fondée sur la clause d'esthétique. À cet égard, il y a lieu de relever que les recourants indiquent eux-mêmes que leur propre habitation est largement vitrée. Dans ce contexte, on ne saurait reprocher aux constructeurs intimés de prévoir, dans des proportions d'ailleurs moindres selon les plans (cf. figure 1 ci-dessous), des ouvertures permettant également de bénéficier d'un apport suffisant de lumière naturelle. Si les recourants entendent se prémunir contre d'éventuelles vues depuis les parcelles voisines, il leur appartient, le cas échéant, de prendre les mesures appropriées sur leur propre fonds ou à l'intérieur de leur logement, une telle problématique ne relevant pas du droit public de la construction. (plan supprimé)

E. 5.3

Dans ces conditions, il n'apparaît pas que le projet litigieux serait de nature à perturber le tissu bâti existant. Bien au contraire, il s'inscrit dans un environnement déjà marqué par la présence de constructions comportant d'importantes surfaces vitrées, ainsi que les recourants eux-mêmes le relèvent en faisant référence à leur propre habitation. La commune n'a par ailleurs formulé aucune réserve quant à l'intégration du bâtiment projeté en raison de sa forme, de ses proportions, de son volume ou de sa hauteur, ni encore des surfaces vitrées. Compte tenu de la large marge d'appréciation dont disposent les autorités communales en matière d'esthétique, la Cour ne discerne aucun motif de s'en écarter. Il convient de rappeler que, selon la jurisprudence constante, la clause d'esthétique ne peut, pour des raisons de sécurité du droit, conduire à interdire une construction conforme à la réglementation qu'à titre tout à fait exceptionnel, lorsqu'une atteinte manifeste et grave au

site est établie. Or, tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Le projet, qui respecte pleinement les prescriptions du PAL, ne saurait constituer une utilisation déraisonnable des possibilités de construire. Les arguments des recourants relèvent ainsi d'une appréciation essentiellement subjective de l'esthétique et traduisent avant tout des préoccupations liées à la protection de leur sphère privée, lesquelles ne sauraient faire échec aux choix d'aménagement opérés par le planificateur communal. Leur grief doit dès lors être rejeté.

E. 6

Les recourants se plaignent enfin du non-respect de l'accord qui serait intervenu lors de la séance de conciliation.

E. 6.1

Selon l'art. 93 al. 2 du règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), en cas d'opposition, la commune ou le préfet peut inviter les parties à une séance de conciliation. Conformément à l'art. 96 al. 1 ReLATEC, l'autorité compétente pour l'octroi du permis de construire se prononce sans retard sur la demande, en réservant au ou à la juge les cas d'indemnisation de tiers et les contestations qui relèvent du droit civil. Elle statue dans une décision séparée sur les oppositions non liquidées.

E. 6.2

En l'occurrence, à la suite de la séance de conciliation, la commune a établi un procès-verbal qu'elle a transmis aux parties en leur offrant la possibilité de formuler des remarques. Dans ce cadre,

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 les constructeurs ont précisé qu'il n'avait jamais été convenu de rendre opaques les fenêtres du galetas. Ils ont en outre indiqué avoir déjà consenti à certaines adaptations en faveur des opposants, sans toutefois entendre aller au-delà. À la suite de ces précisions, les recourants ont indiqué maintenir leur opposition. Il s'ensuit que la Cour ne saurait retenir qu'un accord sur le fond a été conclu lors de la séance de conciliation ni ultérieurement en vue de la levée de l'opposition des recourants. Le seul fait déterminant est ainsi que l'opposition n'a pas été retirée à l'issue de la séance de conciliation. Au demeurant, il se pose la question de savoir si un tel accord, à supposer même qu'il eût existé, aurait été de nature à lier les constructeurs au regard du droit public, respectivement l'autorité appelée à statuer, laquelle doit fonder sa décision sur des plans précis et formellement soumis à autorisation.

E. 6.3

Dans ces conditions, il ne saurait être reproché à la Lieutenante de préfet d'avoir examiné, sous l'angle de la police des constructions, les plans modifiés produits par les constructeurs à la suite de la séance de conciliation, ni d'avoir statué sur l'opposition des recourants. Il n'appartient en effet pas à l'autorité compétente en matière d'octroi du permis de construire de se prononcer sur les conséquences civiles du comportement des parties au cours de la conciliation, ni d'examiner si celles-ci se sont, ou non, comportées de bonne foi lors de cette séance. Les griefs des recourants relatifs au prétendu non-respect d'un accord intervenu lors de la conciliation n'ont dès lors pas de portée propre en droit public des constructions et relèvent, tout au plus, du droit privé. Ils doivent par conséquent être rejetés.

E. 7

Vu l'ensemble de ce qui précède, le recours (602 2025 148) est entièrement mal fondé et doit être rejeté. La cause étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2026 13) est devenue sans objet et doit être rayée du rôle.

E. 8.1

Les frais de procédure sont fixés à CHF 2'500.-, conformément aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ils sont mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 131 CPJA), et sont compensés avec l'avance de frais du même montant versée le 20 novembre 2025.

E. 8.2

Les constructeurs intimés, qui n'ont pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ne peuvent prétendre à une indemnité de partie. Il n'y a dès lors pas lieu d'en allouer. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. Le recours (602 2025 148) est rejeté. II. La demande d'octroi de l'effet suspensif (602 2026 13), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Des frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. 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 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 26 janvier 2026/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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