

# FR\_GERICHTE 602 2025 5 vom 11. Dezember 2025

FR Kantonsgericht, 2025-12-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2025\\_5](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_5)

FR: FR\_GERICHTE 602 2025 5 du 11 décembre 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2025 5 del 11 dicembre 2025

## Erwägungen

### E. 18

octobre 2024, le SeCA a rendu un préavis complémentaire favorable et donné son accord à l'effet anticipé des plans. E. Par décisions séparées du 18 novembre 2024, le Préfet a délivré les deux permis de construire requis, sous réserve du droit des tiers – en particulier relevant du droit privé – et de l'observation stricte des plans et des conditions des préavis communaux et cantonaux. Par décisions du même jour, il a rejeté l'ensemble des oppositions, y compris celle des intéressés. Il a notamment souligné que les griefs relatifs à l'accès prévu par la Route G.\_\_\_\_\_ devaient être rejetés, cet accès ayant été confirmé tant par le Tribunal cantonal que par le Tribunal fédéral et constituant, en tout état de cause, une question d'opportunité. S'agissant des modalités d'accès, il a indiqué que le SMO avait confirmé la conformité du projet aux normes VSS, tant en ce qui concerne la visibilité que la déclivité, les autres caractéristiques de la route ayant déjà fait l'objet d'une décision d'approbation de la DIME confirmée par le Tribunal fédéral. Concernant l'emplacement et les dimensions du stationnement, il a constaté que ce dernier était conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU) du 20 août 2024 en cours d'approbation et aux exigences des services spécialisés. Quant à l'arbre protégé sis sur l'art. kkk RF, le Préfet a précisé qu'il s'agissait d'un boisement hors-forêt protégé, ne nécessitant pas d'être examiné dans le cadre de cette procédure, celui-ci ayant déjà fait l'objet d'une procédure distincte, soldée par des décisions définitives et exécutoires. Finalement, concernant les toits plats et l'intégration dans le milieu bâti, le Préfet a souligné l'avis favorable de la commune suite à la modification du PAL, ainsi que la confirmation par le SeCA de la conformité du projet. F. Par mémoire du 3 janvier 2025, les intéressés interjettent recours (602 2025 5) contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement, à leur réformation en ce sens que leur opposition est admise et les demandes de permis de construire sont rejetées, et, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour complément d'instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision. Ils demandent en outre que le recours soit assorti de l'effet suspensif (602 2025 6). A l'appui de leurs conclusions, les recourants font valoir en substance, concernant l'accès routier, que les arrêts cités par le Préfet concernent uniquement l'aménagement de la route et non les modalités d'accès aux immeubles litigieux. Ainsi, sous l'angle de la proportionnalité, l'accès par le biais de la Route L.\_\_\_\_\_ aurait été plus adapté, mais aucune analyse n'a toutefois été réalisée. Ils ajoutent également que l'autorité intimée aurait dû exiger que l'accès routier soit réalisé avant le début des travaux et non pas avant la délivrance du permis d'occuper. Au sujet du stationnement, ils affirment que le projet, n'atteignant pas 80% de stationnement en souterrain, viole le RCU, le simple ajout d'un toit recouvert de terre au-dessus des voitures ne permettant pas de s'y conformer. S'agissant de l'aire de détente, les recourants soutiennent qu'elle n'est pas suffisamment éloignée du trafic et qu'elle bénéficie d'un ensoleillement insuffisant. Ils font également valoir que le projet

viole les dispositions relatives à la protection des personnes en situation de handicap. Quant à l'arbre protégé, ils reprochent à l'autorité intimée de ne pas avoir examiné la problématique de la rampe d'accès empiétant sous sa couronne et à la constructrice de ne pas avoir sollicité formellement la

Tribunal cantonal TC Page 4 de 14 dérogation nécessaire. Ils estiment par ailleurs que le SFN n'a pas procédé à une pesée correcte des intérêts en se prononçant en faveur d'une telle dérogation et que les arbres qui seront plantés sur la parcelle ne pouvaient être considérés comme des mesures de compensation. Ils soutiennent en outre que le couvert à voitures, implanté trop près de la haie protégée, viole les dispositions relatives aux mesures de protection des boisements hors-forêt. Ils ajoutent que les permis ont été accordés en violation du RCU, celui-ci exigeant une toiture végétalisée. Ils affirment encore qu'une autorisation spécifique aurait dû être délivrée, ou à tout le moins examinée, en raison de l'impact des constructions litigieuses sur la zone agricole voisine et que la topographie n'a pas été respectée, notamment au vu de la configuration du couvert à voitures. Les recourants reprochent en outre au Préfet d'avoir appliqué de manière erronée le principe de l'effet anticipé des plans, en estimant qu'il ne faisait presque aucun doute que le PAL actuellement en cours de révision allait être approuvé comme tel. Finalement, ils soulignent que la pratique de calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) devrait être révisée, de manière à inclure le parking souterrain même en l'absence de porte, avec pour conséquence que le projet litigieux dépasse l'IBUS maximum autorisé. G. Par courrier du 8 janvier 2025, la Juge déléguée à l'instruction a, à titre de mesure provisionnelle urgente (602 2025 8), interdit toute exécution des permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif. H. Dans ses observations du 31 janvier 2025, l'autorité intimée indique n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le recours. Dans ses observations du 17 février 2025, la constructrice intimée conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif. Elle conclut en outre à ce que les recourants soient astreints au versement de sûretés (602 2025 29) à hauteur de CHF 35'000.-, si la requête d'effet suspensif venait à être admise. Elle soutient en particulier que l'accès aux futures constructions par la Route G. \_\_\_\_\_ a été définitivement tranché et ne peut plus être remis en question. Elle conteste également tout grief relatif au stationnement, affirmant que ce dernier est conforme au droit et qu'en tout état, les normes invoquées ne visent pas à protéger les propriétaires voisins. Il en va de même de l'aire de détente et de la protection des personnes en situation de handicap. S'agissant de l'arbre protégé, la constructrice affirme que cette question a été tranchée dans le cadre de l'aménagement de la Route G. \_\_\_\_\_. Les griefs relatifs à la haie protégée et à l'absence de toiture végétalisée doivent être rejetés, ces aménagements étant conformes. La société intimée soutient en outre que le projet n'a aucun impact sur la zone agricole et que le terrain aménagé ne nécessite aucune dérogation. Elle fait enfin valoir que l'effet anticipé du PAL est valable et que, concernant l'IBUS, un changement de jurisprudence serait infondé, la pratique habituelle devant être maintenue. Dans ses observations du 17 février 2025, la commune se rallie tant aux conclusions qu'aux arguments avancés par la constructrice. Dans leur détermination spontanée du 21 février 2025, les recourants rejettent les nouvelles conclusions contenues dans les observations de la société intimée du 17 février 2025 et maintiennent intégralement leurs conclusions, en développant pour l'essentiel les arguments déjà avancés dans leur recours. Dans sa détermination spontanée du 28 février 2025, la société intimée maintient les conclusions prises dans sa réponse, tant sur les mesures provisionnelles que sur le fond.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 14 I. Il sera fait état des arguments développés par les parties 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. Les recourants – destinataires des décisions litigieuses et propriétaires de l'art. eee RF sis dans le proche voisinage – peuvent sur le principe se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation des décisions attaquées, les griefs qu'ils soulèvent étant susceptibles de remettre en cause le projet de construction litigieux (art. 76 al. 1 let. a CPJA). Par ailleurs, déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 30 al. 1 let. b et 79 ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1), le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA 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). L'avance de frais a également été versée en temps utile. La Cour de céans peut donc entrer en matière sur les mérites du 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 peut être examiné par la Cour de céans si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire. 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 1C\_3/2010 du 1er juillet 2010 consid. 2.1). 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 (arrêt TC FR 602 2024 78 du 24 février 2025 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 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 (art. 94 al. 2 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ReLATEC; RSF 710.11).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 14 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 (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TC FR 602 2025 21 du 31 mars 2025 consid. 4.2). 4. Les recourants soutiennent qu'il aurait été plus adéquat que l'accès aux immeubles litigieux se fasse par le biais de la Route L. \_\_\_\_\_, plutôt que par la Route G. \_\_\_\_\_. 4.1. Conformément à ses compétences en matière d'équipement, respectivement planification

routière (art. 93 ss LATeC), la commune a décidé que le raccordement de la parcelle ddd RF au réseau routier se ferait entièrement par la Route G.\_\_\_\_\_. Elle a entrepris la procédure de réaménagement de ladite route dans ce sens, lequel a été approuvé par la DIME le 5 juillet 2021. Saisi d'un recours de plusieurs propriétaires (dont les recourants) à l'encontre de cette décision d'approbation, la Cour de céans s'est déjà penchée sur leur grief relatif à l'accès au réseau routier de l'art. ddd RF par la Route G.\_\_\_\_\_. Elle l'a expressément rejeté, considérant que la décision de la commune découle d'une analyse circonstanciée de la situation. Par arrêt du 20 mai 2022 (602 2021 129), la Cour de céans a validé la décision d'approbation de la DIME. Le Tribunal fédéral a par la suite confirmé l'arrêt cantonal (arrêt TF 1C\_473/2022 du 14 juin 2023). 4.2. Même dans l'hypothèse où l'affirmation des recourants, selon laquelle la procédure précitée n'a pas force de chose jugée sur la question de l'accès au réseau routier de l'art. ddd RF, devait être suivie, ce grief devrait de toute manière être écarté dès lors qu'il relève uniquement de l'opportunité, question que le Tribunal cantonal n'est pas habilité à réexaminer en matière de permis de construire (cf. supra consid. 2 et 3.1). Au vu de ce qui précède, ce grief est écarté. Il sied de préciser que les recourants soulignent en revanche à juste titre que les arrêts relatifs au réaménagement de la Route G.\_\_\_\_\_ susmentionnés (cf. supra consid. 4.1) n'ont pas force de chose jugée s'agissant de l'incidence des aménagements projetés sur la parcelle ddd RF quant à l'arbre protégé présent sur l'art. kkk RF. Cela étant, au vu de l'issue du recours (cf. consid. 6), le grief en lien avec l'arbre protégé ne sera pas examiné. 5. Les recourants soutiennent que le stationnement prévu pour le projet n'est pas conforme à la réglementation y relative. D'une part, la proportion requise – 80% – en places souterraines, respectivement semi-souterraines ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux, ne serait pas atteinte. D'autre part, le nombre de places pour personnes en situation de handicap serait insuffisant. 5.1. Le stationnement prévu pour le projet litigieux a connu plusieurs adaptations. En particulier, en avril 2023, il prévoyait la réalisation de 43 places de stationnement au total, soit 15 places (dont une pour personnes en situation de handicap) dans le parking souterrain et 28 places (dont trois

Tribunal cantonal TC Page 7 de 14 pour personnes en situation de handicap) entièrement extérieures (cf. plans "implantation et aménagements extérieurs" n° 100-01 et "situation sous-sol" n° 100-02 du 24 avril 2023, à présent annulés). Par la suite – pour satisfaire aux exigences du nouveau RCU et aux conditions émises par le SMO – la constructrice a modifié son projet, lequel prévoit désormais la réalisation de 41 places de stationnement au total, à savoir 15 places (dont une pour personnes en situation de handicap) dans le parking souterrain, six places (dont deux pour personnes en situation de handicap) en extérieur et 20 places sous un couvert végétalisé de 56,50 m de long qualifié de "semi-enterré" (cf. plans "implantation aménagements extérieurs" n° 100-04 modifié le 22 juillet 2024 et "implantation aménagements extérieurs" n° 100-01 modifié le 16 septembre 2024 ainsi que plan "situation sous-sol" n° 100-02 modifié à une date non indiquée et reçu par la préfecture le 8 mars 2024). 5.2. Il convient tout d'abord d'examiner si le projet respecte la proportion de places souterraines, respectivement semi-souterraines ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux, exigée par la réglementation communale. 5.2.1. Aux termes de l'art. 62 al. 1 ReLATeC, toute construction doit disposer de places de stationnement dont le nombre et l'attribution aux usagers et usagères sont fixés par la réglementation communale conformément à l'art. 27. Celui-ci prévoit que la réglementation communale fixe le nombre de places à aménager en fonction du type de constructions et de leur affectation, sur la base des normes VSS. Sur ce point, l'art. 57 al. 1 RCU prévoit que pour toute construction,

agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des normes VSS en vigueur (VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures). Ladite norme prévoit la mise à disposition d'au moins une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou une case de stationnement par appartement. 10% de places supplémentaires doivent être prévues pour les visiteurs. Pour la ZRMD 3 (à laquelle est affecté le terrain en cause selon le PAL en cours d'approbation), la réglementation communale prévoit que 80% des places de stationnement doivent être réalisées de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou être intégrées dans le volume des bâtiments principaux (cf. art. 34 al. 4 RCU). A noter que cette disposition contient les mêmes exigences en matière de stationnement que la précédente disposition qui régissait la parcelle en cause, à savoir l'art. 28 du règlement communal d'urbanisme de juillet 2021 partiellement approuvé par la DIME le 24 avril 2024. Selon le ch. 2.4 de l'annexe 1 à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7) auquel le canton de Fribourg a adhéré en 2010, on entend par "construction souterraine" toute construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. Selon le ch. 2.5 de l'annexe 1 à l'AIHC, une "construction partiellement souterraine" est une construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé. L'art. 75 ReLATeC précise que cette hauteur est de 1 mètre. Selon le ch. 1.1 de l'annexe 1 à l'AIHC, le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour les constructions partiellement souterraines, le commentaire de l'AIHC indique ce qui suit: "Les constructions partiellement souterraines peuvent en partie dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé. Le droit cantonal précise dans quelle mesure. La figure 2.4 et 2.5 de l'Annexe 2

Tribunal cantonal TC Page 8 de 14 montrent comment la «hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé» doit être mesurée: depuis le «plan supérieur du plancher achevé» jusqu'au pied de façade ou à l'intersection entre le plan de la façade et le terrain excavé. Malheureusement, les croquis ne décrivent pas de situation où le terrain est excavé" (cf. Commentaire de l'AIHC, ch. 2.5.2). "Si l'on définit la hauteur maximale que peut présenter, par rapport au terrain, la partie de façade qui dépasse le plus, cette hauteur doit, d'après la définition de l'accord, se mesurer à partir du point le plus bas du terrain de référence ou du terrain excavé. Si l'on procède à des excavations, il convient de mesurer la hauteur de dépassement maximale à partir du terrain ainsi excavé. Si une excavation ne sert cependant qu'à réaliser un accès, la prescription cantonale ne devrait pas imposer de mesurer cette hauteur à partir du terrain excavé, car il en résulterait, par rapport aux constructions souterraines (ch. 2.4), une différence que rien ne justifierait" (cf. Commentaire de l'AIHC, ch. 2.5.4). Le guide des constructions édicté le 15 novembre 2011 par l'ancienne Direction de l'aménagement du territoire et des constructions (DAEC), puis révisé en février 2022 par la DIME, donne pour sa part les précisions suivantes: "La hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé est de 1.00 m. Cette hauteur est mesurée en tous points et non selon une moyenne. Une excavation est possible pour permettre l'accès à une construction partiellement souterraine. La largeur de cette excavation est libre, mais doit servir uniquement à l'accès" (ch. 2.2; cf. <https://www.fr.ch> > Territoire, aménagement et constructions > permis de construire et autorisations > Guide des constructions). Dans un arrêt 602 2022 154 du 26 février 2024, la Cour de céans s'est

prononcée sur la question de savoir si une construction – en l'occurrence un garage – respectait ou non le dépassement prescrit par l'art. 75 ReLATeC (maximum 1.00 m) pour être qualifiée de "semi-souterraine". Elle a ainsi dû déterminer si la mesure devait être prise à partir du terrain naturel ou du terrain excavé. Elle s'est pour ce faire appuyée sur les indications ressortant du commentaire AIHC précitées. Il ressort en effet de cet arrêt qu'en cas d'excavation, la mesure doit être effectuée à partir du terrain excavé, à moins que l'excavation serve exclusivement à l'accès ou à la voie d'accès, auquel cas la mesure s'effectue à partir du terrain naturel (cf. consid. 4.3). En l'occurrence, la Cour de céans a considéré que les excavations en cause ne servaient pas exclusivement à l'accès au garage litigieux de sorte que la mesure devait s'effectuer à partir du terrain excavé (et non du terrain naturel). 5.2.2. Le 25 avril 2024, se référant au dossier ainsi qu'à un jeu de plans modifiés au 12 mai 2023, le SMO a préavisé défavorablement le projet en cause en indiquant, sous la rubrique "Ad. emplacement du stationnement", que "le projet ne respecte pas l'art. 28 let d du RCU [de juillet 2021] en vigueur. Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux. Le SMO préavisé défavorablement ce point". Le 16 juillet 2024, le SeCA a également émis un préavis défavorable. Se référant à la détermination du SMO précitée, il a constaté que le projet n'était en l'état pas conforme aux restrictions de stationnement prévues par la réglementation communale. Il a précisé "qu'en l'état actuel, le grief relatif au stationnement ne peut pas être retiré". Le 25 juillet 2024, le bureau d'architecte de la constructrice a pris position sur le préavis défavorable du SMO du 25 avril 2024 comme suit: "Le SMO mentionne que le projet ne respecte pas l'art. 28d du RCU [de juillet 2021] car le 80% des places de parc n'est pas réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Dès lors, il apparaît sur les plans modifiés que le parking souterrain situé entre les immeubles Route G.\_\_\_\_\_ comprend 15 places

Tribunal cantonal TC Page 9 de 14 (places 1 à 15 – sans changement). 4 places se trouvent à l'extérieur, côté sud-ouest des 2 immeubles projetés. De plus, tenant compte des conditions de l'art. 28d du RCU [de juillet 2021], les places extérieures prévues initialement au pied du mur de soutènement, pratiquement en limite de propriété RF mmm sont maintenant couvertes (places 22 à 43 [recte sur la base des plans approuvés: 41]). Une dalle de couverture est prévue sur le couronnement du mur de soutènement avec piliers de soutien côté sud-ouest. Ainsi, il apparaît clairement que les conditions de l'art. 28d sont dès lors pleinement remplies (39 [recte sur la base des plans approuvés: 35] places couvertes sur 43 [recte sur la base des plans approuvés: 41], soit 90% [recte sur la base des plans approuvés: 85.4%]). Un contact est intervenu à ce sujet auprès de la préfecture de la Glâne respectivement le SMO, ces dernières semaines. Ce mode de faire avait été admis par les intéressés". Le 28 août 2024, le SMO a rendu un préavis favorable avec conditions. Il y est indiqué qu'un jeu de plans modifiés au 22 juillet 2024 ainsi que des courriers ont été joints au dossier. Sous la rubrique "Ad. emplacement du stationnement", ce service a uniquement mentionné que "Le requérant a modifié ses plans. Ce point est réglé". Le 6 septembre 2024, se référant aux plans "implantation aménagements extérieurs" n° 100-01 et "implantation aménagements extérieurs" n° 100-04 modifiés le 22 juillet 2024, à la détermination de l'auteur des plans du 25 juillet 2024, au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL mis à l'enquête publique le 23 août 2024 ainsi qu'à la détermination du SMO du 28 août 2024, le SeCA a indiqué que le projet était conforme aux exigences du nouveau PAL en matière de stationnement, plus particulièrement à l'art. 34 al. 3 [recte 4] RCU régissant la

ZRMD 3. Dans son (dernier) préavis du 18 octobre 2024, le SeCA a maintenu que le projet est conforme au PAL de la commune. Dans la décision sur opposition attaquée, l'autorité intimée – se penchant sur la question de savoir si le projet respecte ou non les prescriptions de l'art. 34 al. 4 RCU, à savoir que le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux – a retenu ce qui suit: "Pour se conformer à ce qui précède, la requérante a adapté son projet. Le SeCA constate que «la configuration du garage a été modifiée en supprimant les murs et la porte d'entrée. Par conséquent, selon la figure 7-7 / 7.1.1 IBUS / IX Règles de construction – AHIC [recte AIHC] / Guide des constructions, la surface du garage peut être dispensée de la somme des surfaces de plancher pour le calcul de l'IBUS». De plus, dans son préavis du 28 août 2024, le SMO confirme que cette solution est conforme. Force est dès lors de constater que l'emplacement du stationnement est conforme au RCU et aux exigences des Services spécialisés. Ce grief peut être écarté".

5.2.3. Les recourants relèvent tout d'abord que l'autorité intimée a apparemment mélangé des notions dès lors qu'elle a justifié le quota de places de parc souterraines avec des explications relatives à l'IBUS. Ils soutiennent ensuite que le dernier préavis du SMO – qu'ils qualifient d'incompréhensible et de laconique – ne peut pas être suivi. Selon eux, le fait de recouvrir le couvert à voitures extérieur par de la terre végétale ne permet pas de le qualifier de souterrain, respectivement semi-souterrain. Cela viderait de son sens l'exigence posée par le RCU en la matière et/ou constituerait un abus de droit. La constructrice intimée affirme pour sa part dans sa réponse du 17 février 2025 que les préavis des services compétents ont valeur d'expertises officielles et lient l'autorité administrative. Selon elle, le préavis du SMO démontre que la question du stationnement a été réglée suite aux modifications du

Tribunal cantonal TC Page 10 de 14 projet requises par ce service. Elle relève qu'il ressort des plans figurant au dossier que les places de stationnement sont situées en souterrain (sous les bâtiments) ou sont semi-souterraines en extérieur, sous un couvert végétalisé. Selon elle, cette solution est conforme à la ratio legis de l'art. 34 al. 4 RCU, puisqu'il s'agit de faire en sorte que les véhicules ne soient pas visibles aux alentours de l'immeuble. Elle ajoute que l'autorité intimée n'avait aucun motif de s'écarter des préavis des services cantonaux spécialisés, en l'occurrence du SMO.

5.2.4. Le projet litigieux prévoit 41 places de stationnement au total (cf. plans "implantation aménagements extérieurs" n° 100-01 modifié le 16 septembre 2024 et "situation sous-sol" n° 100-02 modifié à une date non indiquée mais reçu par la préfecture le 8 mars 2024). Il est admis que ce nombre est conforme aux conditions des art. 62 al. 1 ReLATEC et 57 al. 1 RCU. Cela étant, pour respecter les exigences de l'art. 34 al. 4 RCU mentionnées ci-avant (consid. 5.2.1), au moins 33 places doivent en outre être aménagées de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux ( $80\% \times 41 = 32,8$ , arrondi à 33). Le parking souterrain ne comptant que 15 places de stationnement, il s'agit de déterminer si les places prévues sous le couvert végétalisé (20 au total) peuvent ou non être qualifiées de partiellement souterraines. Bien que le SMO et le SeCA, après avoir initialement rendu des préavis défavorables sur la question du stationnement, se soient finalement prononcés positivement, la Cour de céans relève que leurs préavis favorables ne sont pas, ou du moins pas suffisamment, motivés pour expliquer ce changement de position. Comme indiqué au considérant 5.2.2, le préavis du SMO du 28 août 2024 se limite à mentionner que la constructrice a modifié ses plans et que "ce point est réglé", sans préciser les raisons pour lesquelles le quota de places souterraines (ou semi-souterraines, ou intégrées au volume des

bâtiments) imposé par la réglementation communale serait désormais respecté. Quant au préavis favorable du SeCA du 6 septembre 2024, essentiellement fondé sur celui du SMO, il est également très succinct. Les informations qu'il contient ne permettent pas de comprendre ce qui a concrètement conduit ce service à considérer le projet conforme aux prescriptions en matière de stationnement. Faute de motivation suffisante, ces préavis ne peuvent pas se voir reconnaître une pleine force probante et être assimilés à des avis d'experts. Le raisonnement de l'autorité intimée sur cette question (cf. supra consid. 5.2.2.) ne peut pas non plus être suivi dès lors que sa motivation a trait à des considérations étrangères au grief soulevé. Celle-ci s'est en effet référée à des explications relatives à l'IBUS alors qu'il s'agissait de se prononcer sur la question de la part en stationnement souterrain (respectivement semi-souterrain ou intégré au volume des bâtiments principaux, cf. art. 34 al. 4 RCU). Pour déterminer si le couvert à voitures en cause peut être qualifié de semi souterrain, il s'agit de vérifier si celui-ci respecte la différence de hauteur prescrite par l'art. 75 ReLATEC, à savoir 1.00 m entre le terrain de référence ou le terrain excavé et le plan supérieur du plancher achevé. Pour ce faire, il convient tout d'abord de définir à partir de quel point se calcule cette hauteur, soit depuis le terrain de référence ou depuis le terrain excavé. Conformément au ch. 2.5.4 du Commentaire de l'AIHC ainsi qu'à la jurisprudence de la Cour de céans (cf. supra consid. 5.2.1), cela implique d'établir si les excavations qui permettront la réalisation du couvert à voitures litigieux ont bien pour seule fonction d'en permettre l'accès, auquel cas les excavations ne sont pas prises en compte et la hauteur déterminante se calcule à partir du terrain naturel.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 14 Il sied de souligner que, sur la base des plans figurant au dossier et des allégations des parties, rien ne permet de penser que la topographie actuelle de la parcelle en cause diffère du terrain naturel, respectivement que le bien-fonds a déjà fait l'objet de travaux, plus particulièrement de travaux d'excavations. En outre, à l'examen des images consultables par le biais du portail cartographique du canton, en particulier les images aériennes et vues panoramiques (cf. <https://maps.fr.ch>), il appert que le relief de la parcelle concernée est régulier et en cohérence avec celui des routes et bien-fonds adjacents. Dans ces circonstances, la Cour de céans retient que la topographie actuelle de la parcelle ddd RF concorde avec le terrain naturel. La Cour de céans constate par ailleurs que le plan de coupe du couvert à voitures litigieux (illustré sur le plan "implantation aménagements extérieurs" n° 100-04 modifié le 22 juillet 2024) ne donne pas suffisamment d'informations pour déterminer si les excavations dues au projet serviront ou non uniquement à permettre l'accès audit couvert. A l'examen des plans figurant au dossier, elle relève néanmoins que l'emplacement dudit couvert correspond presque exactement à celui qui avait été choisi pour les 21 places de parc qui étaient préalablement prévues entièrement en extérieur le long de la limite de propriété avec l'art. mmm RF (cf. plan [annulé] "implantation aménagements extérieurs" n° 100-01 portant la mention "plan modifié 12 mai 2023"). Le couvert à voitures en cause s'étend en effet à peine un peu plus au Sud. Pour le reste, la modification du projet, visant à remplacer les 21 places de stationnement extérieures par ce couvert à voitures, n'a entraîné aucun changement dans l'implantation et la conception des immeubles n° hhh et jjj. Partant de ce constat, l'examen simultané du plan "coupe A-A" n° 100-04 modifié à une date non indiquée mais reçu par la préfecture le 8 mars 2024 et du plan de coupe du couvert en cause (illustré sur le plan "implantation aménagements extérieurs" n° 100-04 modifié le 22 juillet 2024) permet de visualiser les excavations à réaliser et d'apprécier si ces dernières ont ou non pour seule fonction de permettre l'accès audit couvert. En combinant ces deux plans, reproduits

ci-dessous, la situation se présente comme suit: (plan supprimé) A l'examen de ces plans, la Cour de céans constate que les excavations ne serviront pas uniquement à permettre l'accès au couvert à voitures, mais également à dégager le fond des bâtiments n° hhh et jjj de manière à réaliser des fenêtres (une dans le salon/cuisine ainsi qu'une dans la salle de douche) pour les logements du rez-de-chaussée (cf. plan "situation étages" n° 100- 03 portant la mention "plan modifié 12 mai 2023"). En pareilles circonstances et tel qu'indiqué ci-avant (cf. supra consid. 5.2.1), la limite de 1 m de hauteur prévue par l'art. 75 ReLATEC doit être calculée à compter du terrain excavé et non à partir du terrain naturel. Il en résulte que cette limite de 1 m est largement dépassée en l'espèce, puisque la hauteur déterminante atteint à tout le moins 2.7 m (= 250 + 20 cm). Le couvert à voitures litigieux ne peut par conséquent pas être qualifié de partiellement souterrain. Le projet ne comptant que 15 places de stationnement en souterrain sur les 41 places prévues au total, le pourcentage visé par l'art. 34 al. 4 RCU n'atteint que 36.5% (au lieu de 80% au moins). C'est ainsi à juste titre que les recourants soutiennent que le projet litigieux ne respecte pas les prescriptions communales en matière de stationnement. Pour cette raison déjà, les permis de construire en cause n'auraient pas dû être accordés et le recours doit être admis.

Tribunal cantonal TC Page 12 de 14 Les autres griefs soulevés en lien avec ce couvert à voitures n'ont par conséquent pas à être examinés. 5.3. S'agissant ensuite du nombre de places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap, que les recourants soutiennent être insuffisant, il est constaté ce qui suit. 5.3.1. Aux termes de l'art. 3 let. c de la loi du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand; RS 151.3), ladite loi s'applique aux habitations collectives de plus de huit logements pour lesquelles l'autorisation de construire ou de rénover est accordée après l'entrée en vigueur de la loi. L'art. 5 al. 1 LHand prévoit que la Confédération et les cantons prennent les mesures que requièrent la prévention, la réduction ou l'élimination des inégalités. L'art. 129 al. 1 LATEC liste les bâtiments pour lesquels il doit être démontré que l'accès des personnes handicapées à ces ouvrages et aux prestations qui y sont fournies est possible sans difficulté. Les logements dans les bâtiments destinés à l'habitation collective comptant au moins huit unités de logement ou au moins six unités de logement dès trois niveaux habitables doivent être conçus conformément aux principes des logements sans barrière et adaptables (art. 129 al. 2 LATEC). Cette règle est complétée par l'art. 74 ReLATEC, qui prescrit que de tels ouvrages doivent être conçus selon les normes techniques applicables en matière de construction adaptée aux besoins des personnes en situation de handicap. La norme technique topique en l'espèce est la norme SIA 500. 5.3.2. Dans son premier préavis du 28 mars 2017, la Commission d'accessibilité (CA) a constaté qu'il manquait des places de stationnement pour les personnes en situation de handicap. Elle précisait que pour se conformer à la norme SIA 500 (catégorie II; constructions comprenant des logements), il convenait d'aménager deux places de stationnement pour personnes en situation de handicap destinées aux habitants dans le garage (à savoir une par immeuble) ainsi que deux places supplémentaires pour les visiteurs (une par immeuble également). Suite à ce préavis, les plans modifiés du 24 avril 2017 "situation sous-sol" n° 100-02 et "implantation des extérieurs" n° 100-01 (à présent annulés) prévoyaient deux places de parc pour personnes en situation de handicap dans le garage ainsi que deux places de stationnement de ce type en extérieur. S'appuyant sur ces plans, la CA a rendu un préavis favorable sous conditions le 11 mai 2017. Dans celui-ci, elle a néanmoins encore exigé la réalisation de différents aménagements d'accessibilité. Elle a repris et confirmé ces conditions dans son préavis du 14 février 2022, indiquant que les plans n'avaient pas été

modifiés. Sur la base du dossier, la Cour de céans constate que les plans approuvés, faisant partie intégrante des permis de construire litigieux, diffèrent de ceux soumis à la CA en ce qui concerne le nombre et la grandeur des places de stationnement pour personnes en situation de handicap. En effet, le plan "implantation aménagements extérieurs" n° 100-01 modifié le 16 septembre 2024 et le plan "situation sous-sol" n° 100-02 modifié à une date non indiquée et reçu par la préfecture le 8 mars 2024 prévoient une seule place de parc de ce type dans le garage et deux (mais plus étroites) en extérieur, ce qui ne respecte pas les exigences en la matière. Ce grief s'avère également bien fondé.

Tribunal cantonal TC Page 13 de 14 6. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants. Partant, les décisions préfectorales du 18 novembre 2024 doivent être annulées. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 205 6) ainsi que la requête de suretés (602 205 29) deviennent sans objet. 7. 7.1. Vu l'issue du litige, les frais de procédure – fixés à CHF 3'000.- selon les 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) – sont mis pour 3/4 à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part (1/4) des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais déjà versée est restituée aux recourants. 7.2. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'avocats pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie (cf. art. 137 et 141 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). La liste de frais produite par les mandataires des recourants ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne les débours (montant des photocopies) et contenant des frais d'ouverture de dossier de CHF 100.- qui ne sont pas admis (cf. arrêts TF 9C\_688/2009 du 19 novembre 2009 consid. 5.3; TC FR 601 2023 79 du 7 février 2024 consid. 3.2), l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 6'651.95 (honoraires [24.35 heures à CHF 250.-]: CHF 6'087.50 et débours: CHF 66.-; TVA à 8,1%: CHF 498.45), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge de l'intimée à raison de 3/4, soit CHF 4'988.95, et à celle de l'Etat de Fribourg, par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts, à raison de 1/4, soit CHF 1'663.-. Elle est à verser directement aux mandataires des recourants. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 14 de 14 la Cour arrête : I. Le recours (602 205 5) est admis. Partant, les décisions préfectorales du 18 novembre 2024 sont annulées. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 205 6) ainsi que la requête de suretés (602 205 29) sont rayées du rôle. III. Les frais de procédure sont fixés à CHF 3'000.-. Ils sont mis à la charge de C.\_\_\_\_\_ SA à raison de trois quarts, soit CHF 2'250.-. IV. L'avance de frais effectuée par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, par CHF 3'000.-, leur est restituée. V. Un montant de CHF 6'651.95 (y compris CHF 498.45 de TVA), à verser à Mes Valentin Aebischer et Guillaume Hess à titre d'indemnité de partie, est alloué aux recourants. Ce montant est mis pour trois quarts à la charge de C.\_\_\_\_\_ SA (soit CHF 4'988.95) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg, par la Direction des institutions, de l'agriculture et

des forêts (soit CHF 1'663.-). VI. Notification. Le présent arrêt 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 le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 11 décembre 2025/vth/mrg Le Président La Greffière-rapporteure

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