

# FR\_GERICHTE 602 2026 19 vom 18. Mai 2026

FR Kantonsgericht, 2026-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2026\\_19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2026_19)

FR: FR\_GERICHTE 602 2026 19 du 18 mai 2026

IT: FR\_GERICHTE 602 2026 19 del 18 maggio 2026

## Erwägungen

### E. 21

octobre 2025, relevant notamment que la rue de L. \_\_\_\_\_ dispose d'une capacité suffisante pour absorber le trafic généré par le projet sans compromettre la sécurité routière. Par préavis de synthèse du 29 octobre 2025, le SeCA s'est prononcé favorablement sur le projet modifié. Il a notamment constaté que celui-ci avait été modifié et remplissait les conditions

Tribunal cantonal TC Page 3 de 22 permettant de bénéficier du bonus énergétique de 10 % à l'IBUS. Le SeCA a ainsi relevé que l'IBUS des trois bâtiments est respecté, sans nécessité de recourir à un report d'indice, et que le calcul de l'IOS a été complété, rendant le projet conforme sur ce point. B. Par décision du 18 décembre 2025, le Préfet du district de la Veveyse a octroyé le permis de construire, sous réserve du strict respect des plans, des droits des tiers ainsi que des conditions émises par les services consultés. Par décision du même jour, il a rejeté l'opposition des voisins. Il a retenu en particulier que le projet respectait l'IBUS applicable, le bonus énergétique de 10 % ayant été valablement accordé, de sorte qu'aucun report d'indice n'était nécessaire. Il a également considéré que la hauteur des bâtiments était conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU) et que l'accès au projet était juridiquement et techniquement suffisant, notamment au vu du préavis du SMO confirmant la capacité du réseau routier et la sécurité des accès. Il a en outre estimé que le projet s'intégrait au site et que les griefs relatifs à l'esthétique, à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), aux nuisances sonores et au développement durable n'étaient pas fondés. Enfin, il a confirmé les dérogations à la distance à la route, celles-ci ne portant atteinte ni à la sécurité ni à des intérêts privés prépondérants. C. Par acte du 30 janvier 2026, les opposants interjettent recours (602 2026 19) auprès du Tribunal cantonal contre les décisions du 18 décembre 2025 et contre la décision de la commune du 10 mars 2025. Ils concluent, principalement, au refus du permis de construire et des dérogations, subsidiairement, à l'annulation des décisions et au renvoi de la cause pour nouvelle instruction. À l'appui de leur recours, ils invoquent en premier lieu une violation des règles relatives aux indices, soutenant que le calcul de l'IBUS serait erroné et que le bonus énergétique de 10 % aurait été accordé à tort. Ils contestent également la conformité du projet aux prescriptions en matière de hauteur des bâtiments et d'IOS. Ils font en outre valoir que l'accès au projet ne serait pas suffisant, en particulier au regard de la sécurité routière, et que les aménagements projetés ne respecteraient pas les exigences en matière de circulation et de stationnement. Les recourants critiquent également l'octroi des dérogations à la distance à la route, qu'ils estiment injustifiées et qui porteraient atteinte à leurs intérêts privés. Enfin, ils invoquent des griefs relatifs à l'esthétique, à l'intégration du projet dans le site, à la protection contre le bruit, à la prise en compte de l'ISOS ainsi qu'au respect des principes du développement durable. Les

recourants requièrent également l'octroi de l'effet suspensif à leur recours (602 2026 20). D. Le 3 février 2026, le Juge délégué à l'instruction a interdit, à titre de mesure urgente, toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif (602 2026 21). Par déterminations respectives du 30 mars 2026 et du 8 avril 2026, la Lieutenant de Préfet et la commune proposent le rejet du recours. Le 16 avril 2026, le constructeur intimé conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Il fait valoir en substance que le projet est conforme au droit applicable, en particulier s'agissant de l'IBUS, du bonus énergétique et des hauteurs, ainsi que des exigences en matière d'équipement et d'accès, validées par les services spécialisés. Il soutient en outre que les griefs relatifs à l'esthétique, aux nuisances sonores, au développement durable et aux dérogations à la distance à la route sont infondés, les adaptations apportées au projet ayant permis de lever les critiques initiales. Les recourants se déterminent spontanément le 24 avril 2026.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 22 E. 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. Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss et 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), ainsi que 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). Propriétaires d'une part de propriété par étages voisine de celle concernée par le projet, les recourants sont particulièrement atteints par les décisions querellées. Ils disposent dès lors d'un intérêt digne de protection à leur annulation ou à leur modification. L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, il y a lieu d'entrer en matière sur les mérites du recours. 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. Elle peut en particulier sanctionner la violation du droit, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (let. a), de même qu'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 3. 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.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 22 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).

4. Les recourants soutiennent d'abord que le projet ne respecte pas les règles relatives à l'IBUS. Ils contestent l'octroi du bonus énergétique de 10 %, au motif que le certificat énergétique cantonal des bâtiments requis n'aurait pas été produit par le requérant au stade de la procédure. Selon eux, à défaut d'un tel bonus, le projet ne pourrait être admissible qu'au moyen d'un report d'indice entre les deux parcelles concernées.

4.1. Aux termes de l'art. 130 LATeC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte (al. 1). Le Conseil d'État fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables (al. 2). Selon l'art. 80 du règlement cantonal d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat, l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0.6 (al. 1). Un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé pour les assainissements de bâtiments respectant au moins la classification B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB (al. 6). En l'espèce, le projet se situe en zone centre village B, pour laquelle l'IBUS maximal est fixé à 0.8 (art. 21 al. 2 RCU). Il ressort en outre du dossier que, à la suite des plans modifiés et des explications fournies par le constructeur en septembre 2025, le SdE a procédé à un nouvel examen. Dans son préavis du 3 octobre 2025, il a constaté que des CECB provisoires avaient été joints au dossier de mise à l'enquête et que la classe A était atteinte, de sorte que le bonus de 10 % à l'IBUS pouvait être accordé. Quoiqu'en disent les recourants, les certificats qualifiés de "provisoires" auxquels ils se réfèrent correspondent bien aux documents requis au stade de la procédure de permis de construire pour bénéficier du bonus de l'IBUS prévu par l'art. 80 al. 6 ReLATeC. Le fait que ces certificats soient qualifiés de provisoires ne remet en effet nullement en cause leur pertinence à ce stade. Comme cela ressort des informations publiées par le système CECB, et ce qui est, somme toute, pleinement logique, le certificat définitif ne peut être établi qu'après l'achèvement des travaux, une fois les caractéristiques effectives du bâtiment vérifiées (cf. [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch) > CECH Nouveau bâtiment, consulté le 22 avril 2026). Au stade de la planification, il est ainsi normal que les certificats produits ne puissent qu'être provisoires, ceux-ci reposant sur les données du projet.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 22 Cette pratique est d'ailleurs conforme à celle en vigueur dans le canton de Fribourg, où l'octroi du bonus énergétique est généralement assorti de la condition que le certificat CECB définitif soit établi après la réalisation du projet et produit

à l'autorité. Tel est précisément le cas en l'espèce, le préavis du SdE prévoyant cette condition. Dans ces circonstances, le grief des recourants relatif au refus du bonus énergétique est manifestement infondé. Le bonus de 10 % à l'IBUS doit ainsi être confirmé, de sorte que l'IBUS applicable au projet s'élève bien à 0.88. 4.2. Au surplus, les recourants se méprennent sur la portée du permis de construire lorsqu'ils soutiennent qu'un report d'indice inscrit au registre foncier serait nécessaire. L'art. 131 LATeC prévoit certes qu'un report d'indice sur des terrains contigus ou à proximité, affectés à une même zone, suppose l'inscription d'une mention au registre foncier, laquelle ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur préavis communal. Il ressort toutefois du dossier que, selon le dernier plan de situation, une réunion des art. fff RF et ggg RF est en cours devant notaire, celles-ci devant former une seule et même unité foncière (nouvel art. fff RF), les deux parcelles étant situées dans la même zone. Il y a d'ailleurs lieu de rappeler que le permis de construire a été délivré pour cette nouvelle parcelle, avec la précision qu'elle est issue de la réunion des immeubles précités. Il est en outre assorti de la condition explicite que cette modification parcellaire soit réalisée conformément au plan de situation du 25 septembre 2025, à défaut de quoi le permis deviendrait caduc et toute construction serait considérée comme illégale. Il s'ensuit que la question d'un report d'indice au sens de l'art. 131 LATeC ne se pose pas en l'espèce, comme l'a relevé à juste titre le SeCA dans son dernier préavis. 4.3. Enfin, le canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), accord dont les parties harmonisent les notions et méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction (art. 1 al. 1 AIHC). Conformément au ch. 8.1 de son annexe, la surface déterminante pour le calcul des mesures d'utilisation du sol comprend les terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Par contre, ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte). Le ch. 8.2 prescrit ensuite que l'IBUS correspond à la somme des surfaces de plancher divisé par la surface de terrain déterminante. La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants: surface utile principale, surface utile secondaire, surfaces de dégagement, surfaces de construction et surfaces d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite. En l'espèce, après réunion des parcelles, la surface totale de l'art. fff RF s'élève à 4'081 m<sup>2</sup>. La surface déterminante pour le calcul de l'IBUS est de 3'950.50 m<sup>2</sup>, après déduction des surfaces affectées à la route de desserte et à l'arrêt de bus, conformément au dossier. La surface de plancher retenue est de 3'476.11 m<sup>2</sup>, ce qui conduit à un IBUS de 0.87 (3'476.11 / 3'950.50). Compte tenu du bonus énergétique de 10 %, l'IBUS maximal admissible s'élève à 0.88 (0.8 + 0.08), de sorte que le projet respecte les exigences applicables, comme l'a d'ailleurs confirmé le SeCA dans son préavis.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 22 Les recourants ne remettent en cause ces calculs qu'en se fondant sur la seule surface de l'ancienne parcelle, art. ggg RF et en se limitant au seul bâtiment A. Une telle approche est toutefois erronée, dès lors que le projet doit être apprécié globalement à l'échelle de l'unité foncière issue de la réunion des parcelles. Leur grief est dès lors manifestement mal fondé. 5. Les recourants soutiennent ensuite que le projet ne respecte pas les prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments, en particulier le bâtiment A. Selon eux, les autorités auraient procédé à une appréciation erronée en examinant les bâtiments de manière globale, sans tenir compte séparément de chacun d'eux, et en ne se fondant pas sur le point le plus bas du terrain de référence pour effectuer les mesures. Ils en

déduisent que le projet excéderait les hauteurs admissibles et violerait ainsi les prescriptions applicables en la matière. 5.1. Selon l'art. 21 al. 6 RCU, la hauteur maximale des constructions dans la zone centre village B est fixée à 11 m. Le ch. 5.1 de l'annexe à l'AIHC définit la hauteur totale comme la plus grande hauteur mesurée entre le point le plus haut de la charpente du toit et le terrain de référence, à l'aplomb. Le ch. 1.1 de cette annexe précise que le terrain de référence correspond au terrain naturel. Il ressort en outre des commentaires de l'AIHC (annexe A) que le point culminant du toit correspond, pour un toit à deux pans, au faîte, et pour un toit plat, à la surface de la toiture située au-dessus de la partie la plus basse du terrain de référence. Le point de référence supérieur correspond ainsi au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, indépendamment des couches d'isolation ou de couverture. Lorsque aucun point de la charpente ne domine les autres, comme dans le cas d'un toit plat, la hauteur totale doit être mesurée à partir du point le plus haut de la toiture situé à la verticale du point le plus bas du terrain de référence. La Cour a déjà rappelé que cette interprétation, bien que non explicitement formulée dans le texte du ch. 5.1, ressort clairement des commentaires officiels et des schémas explicatifs de l'AIHC (cf. arrêt TC FR 602 2022 214 du 24 mai 2023 consid. 3.2.1). 5.2. En l'espèce, il ressort des plans du dossier que les bâtiments A, B et C respectent la hauteur maximale de 11 m fixée par le RCU, celle-ci étant calculée depuis le terrain naturel, à l'aplomb du point culminant de la charpente, soit, en présence de toitures plates, depuis la dalle brute de toiture. Cette conformité avait déjà été confirmée par le SeCA dans son préavis du 26 août 2025. Le fait que cette question ne soit pas reprise dans le préavis complémentaire ultérieur s'explique par le caractère complémentaire de celui-ci et par l'absence de modification du projet sur ce point. Les recourants n'exposent au demeurant pas en quoi les méthodes de calcul retenues seraient erronées. Ils se limitent pour l'essentiel à contester la hauteur du bâtiment A. Or, les plans des façades de ce bâtiment (Sud, Nord, Est et Ouest) indiquent que le terrain naturel est pris en compte jusqu'en limite de propriété et que la hauteur est mesurée conformément aux prescriptions de l'AIHC, par projection verticale depuis le point le plus haut de la toiture. En particulier, les plans relatifs à la façade Ouest montrent les lignes d'aplomb utilisées pour le calcul des hauteurs, lesquelles respectent les exigences applicables. Il en découle que la hauteur maximale autorisée n'est pas dépassée. La commune a d'ailleurs également confirmé, à plusieurs reprises, que les hauteurs étaient conformes aux prescriptions du RCU. Le fait que, sur les plans, certains panneaux solaires et éléments saillants (tels que barrières et rambardes) dépassent légèrement la hauteur maximale admissible (cf. extrait des plans ci-dessous),

Tribunal cantonal TC Page 8 de 22 comme le relèvent les recourants, n'est pas de nature à remettre en cause le permis de construire. En effet, ces superstructures techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur totale du bâtiment, ce qui ressort en effet sans ambiguïté du ch. 4.2.3 du guide des constructions publié par le SeCA (cf. disponible sur [www.fr.ch](http://www.fr.ch) > Territoire, aménagement et constructions > Permis de construire et autorisations > Guide des constructions, consulté le 7 mai 2026). Le schéma annexé à ce guide illustre clairement que les panneaux solaires, barrières et garde-corps ne sont pas pris en compte dans ce calcul. Cette interprétation est du reste conforme aux principes résultant de l'annexe 2 à l'AIHC. (plan supprimé) Il s'ensuit que le grief est mal fondé et doit être rejeté. 6. Les recourants soutiennent encore que le projet ne respecte pas les exigences en matière d'équipement, en particulier s'agissant de l'accès et de la capacité des voies de circulation existantes. Ils font valoir que le projet prévoit la réalisation de 18 logements, générant environ 28 places de stationnement pour véhicules et 28 emplacements pour vélos,

avec un accès unique par la rue de L.\_\_\_\_\_. Selon eux, cette voie communale, de faible gabarit et essentiellement utilisée par les riverains, ne disposerait pas de la capacité suffisante pour absorber l'augmentation du trafic, tant durant la phase de chantier – impliquant le passage d'engins lourds – que dans l'exploitation future du site. 6.1. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT). L'art. 95 LATeC, quant à lui, prévoit qu'un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales (cf. JOMINI, Commentaire LAT, 2010, art. 19 LAT no 18). Pour être considérée comme adaptée à l'utilisation prévue, une voie d'accès doit être suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts TF 1C\_246/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 1C\_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités disposent d'une importante marge d'appréciation (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt TF 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1). 6.2. La définition de l'accès techniquement adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; celles-ci doivent en revanche être suffisantes ou adaptées (cf. arrêt TF 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1). Pour cela, il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des

Tribunal cantonal TC Page 9 de 22 dangers excessifs (cf. arrêts TF 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C\_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est techniquement suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêts TC FR 602 2024 159 du 7 février 2025 consid. 5.3.1; 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012 consid. 3a; ég. arrêts TC VD AC.2009.0086 du 2 août 2010, AC.2008.0233 du 6 mai 2009 et AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). En revanche, un bien-fonds ne peut plus être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage (cf. ATF 129 II 238 consid. 2 relatif à des émissions de bruit). Enfin, il faut encore que l'accès des services de secours et de voirie soit garanti (cf. arrêts TF 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C\_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Selon l'art. 52 ReLATeC, les objets soumis à l'obligation de permis sont régis par les dispositions de ce règlement en matière de construction (al. 1). Pour le surplus, il est renvoyé aux normes techniques d'organismes spécialisés tels que (a)

la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA); (b) l'Association suisse de normalisation (SNV); (c) l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA); (d) l'Union suisse des professionnels de la route (VSS). Selon l'art. 61 al. 1 ReLATEC, l'accès aux routes publiques ou privées ne doit pas constituer une gêne ou un danger pour la circulation. Les rampes d'accès doivent être conformes aux normes SNV et VSS. Si les normes VSS, en tant qu'expression de la science et de l'expérience des professionnels, peuvent être considérées comme des avis d'experts, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agit pas de règles de droit au sens strict. Lorsque des motifs fondés justifient de s'en écarter, le juge n'est pas lié par lesdites normes. Le renvoi général aux normes professionnelles prévu par l'art. 119 LATEC ne change rien à cette constatation (dans ce sens, art. 27 al. 1 ReLATEC; cf. arrêt TC FR 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012).

6.3. En l'occurrence, il ressort des plans versés au dossier que l'accès aux bâtiments A et B est prévu depuis la rue de L. \_\_\_\_\_, tandis que le bâtiment C est desservi par le chemin de K. \_\_\_\_\_. L'accès est ainsi juridiquement garanti, ce que les recourants ne contestent pas. Ils ne remettent pas davantage en cause le caractère techniquement suffisant de l'accès au bâtiment C. S'agissant en revanche de l'accès aux bâtiments A et B, la Cour rappelle que le SMO a, dans ses préavis successifs, examiné la configuration des accès et préavisé favorablement le projet, en considérant que l'accès était suffisant au regard de la configuration des lieux et du trafic engendré, et qu'il ne mettait pas en danger la sécurité routière. Rien n'indique qu'il n'aurait pas procédé aux vérifications usuelles, notamment en matière de visibilité, d'espaces de croisement et de sécurité routière. Le Préfet a au demeurant fait siennes ses conclusions. Les recourants soutiennent que le projet entraînerait une augmentation significative du trafic, liée à la création de 18 logements supplémentaires, soit environ 28 véhicules, et relèvent que la rue de L. \_\_\_\_\_ constitue une voie de faible densité, principalement empruntée par les riverains. Il

Tribunal cantonal TC Page 10 de 22 ressort toutefois de leurs propres allégués que cette rue dessert actuellement une dizaine de bâtiments, essentiellement des habitations individuelles. L'ajout de 18 logements porterait ainsi le total à environ 28 unités de logement. Or, selon les recommandations des normes VSS 640 050 "Accès riverains", un simple chemin d'accès – soit la catégorie la moins exigeante – peut desservir d'abord jusqu'à environ 30 unités de logement, avec une capacité pratique de l'ordre de 50 véhicules par heure. Même en tenant compte de l'augmentation liée au projet, le niveau de desserte demeure ainsi compatible avec cette catégorie minimale. La Cour rappelle ensuite que les normes VSS ne constituent que des recommandations et ne revêtent pas de caractère contraignant. Même à supposer un léger dépassement des valeurs indicatives applicables aux chemins d'accès, un tel élément ne saurait, à lui seul, justifier le refus d'un permis de construire, en particulier lorsque l'on demeure très en deçà des seuils prévus pour les catégories supérieures de desserte, lesquelles admettent jusqu'à 150 unités de logement. Il apparaît au surplus que seules quelques parcelles de la zone considérée ne sont pas encore construites, de sorte qu'aucune augmentation significative supplémentaire du trafic n'est à prévoir à court terme. S'agissant plus spécifiquement des conditions de croisement, les normes précitées admettent que, sur un chemin d'accès, ceux-ci s'effectuent ponctuellement en utilisant les accotements ou les espaces libres. Compte tenu des gabarits usuels des usagers – environ 1.8 m pour une voiture de tourisme et 0.6 m pour un piéton ou un deux-roues léger – et de la largeur minimale la chaussée, aucun conflit majeur n'est à craindre, d'autant plus que la configuration des lieux impose une circulation à vitesse réduite. En effet, la rue de L. \_\_\_\_\_ présente des caractéristiques qui dépassent celles d'un simple chemin d'accès

au sens de ces normes. Elle est rectiligne, bien dégagée et offre plusieurs possibilités de croisement, notamment à vitesse réduite. Elle est en outre connectée au réseau local par la rue de P.\_\_\_\_\_ et la route de Q.\_\_\_\_\_, ce qui assure une bonne accessibilité du secteur dans les deux sens (cf. les photographies ci-dessous). (images supprimées) Les difficultés ponctuelles liées au passage d'engins de chantier durant la phase de construction, à les supposer établies, présentent un caractère temporaire et ne sauraient remettre en cause la conformité de l'accès. Il peut au demeurant être attendu des usagers qu'ils adoptent un comportement prudent et adapté aux circonstances, conformément aux règles générales de la circulation routière. Dans ces conditions, les recourants ne démontrent pas que l'augmentation du trafic excéderait les capacités de la voie existante ni qu'elle entraînerait un défaut d'équipement au sens du droit applicable. La Cour ne voit pas non plus que tel serait le cas. Partant, rien ne permet de remettre en doute, sur ce point, le préavis favorable émis par le SMO. Le grief doit dès lors être rejeté. 7. Les recourants soutiennent ensuite que le projet ne s'intègre pas dans son environnement. Ils relèvent en particulier que la commune figure à l'ISOS et que les parcelles concernées sont situées dans un périmètre classé, correspondant à de petites aires hétéroclites composées notamment

Tribunal cantonal TC Page 11 de 22 d'habitations familiales. Ils estiment que le projet, comprenant trois bâtiments d'habitation collective, un parking souterrain ainsi que de nombreuses places de stationnement, s'écarte de manière significative du caractère du quartier, dominé selon eux par des habitations familiales. Ils soutiennent enfin que le choix des matériaux et des teintes, notamment l'utilisation d'éléments en aluminium associés à des apports de couleur, serait inadapté au contexte local et accentuerait l'incohérence esthétique du projet. 7.1. 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). 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).

Tribunal cantonal TC Page 12 de 22 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). 7.2. En l'espèce, la Cour constate que le projet prévoit des habitations à demi-niveaux, à toitures plates, typologie déjà présente dans le secteur (cf. ég. les mêmes photographies ci-dessus). Les toitures sont en outre végétalisées, ce qui favorise une meilleure intégration paysagère. Des volumes comparables existent par ailleurs dans le voisinage immédiat, notamment le bâtiment dans lequel résident les recourants. Le projet s'inscrit ainsi dans un environnement déjà marqué par une certaine densification. Le projet se situe par ailleurs à proximité d'une route cantonale ainsi que d'équipements tels que la déchèterie communale. S'agissant de l'aspect extérieur, les teintes prévues se situent dans des tons neutres, étant relevé que des teintes plus marquées sont déjà visibles dans le périmètre (cf. ég. toujours les mêmes photographies ci-dessus). Au demeurant, les matériaux de construction, les revêtements extérieurs ainsi que les teintes des enduits et des peintures sont soumis à l'approbation de la commune (art. 41 al. 2 RCU), laquelle a préavisé favorablement le projet sans formuler de critique sur ce point. Il ressort en outre des plans que des aménagements extérieurs végétalisés sont prévus aux abords du projet. Il convient également de rappeler que la hauteur et le volume des constructions respectent les prescriptions du RCU (cf. supra consid. 4 et 5). Le RCU ne prévoit par ailleurs pas de dispositions spécifiques en particulier quant à l'aspect extérieur des constructions dans la zone en question. Le SeCA a pour sa part procédé à une analyse du projet et a proposé de suivre l'avis de la commune, sans émettre de réserve particulière quant à son intégration. Par ailleurs, l'art. 5 LATeC prévoit la possibilité de soumettre certains projets à la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU) lorsqu'ils ont un impact important sur leur environnement. En l'espèce, ni la commune ni les services cantonaux, en particulier le SeCA, n'ont jugé nécessaire de requérir un tel examen, ce qui confirme que le projet ne présente pas un caractère problématique sous l'angle de son intégration. 7.3. Les recourants se méprennent lorsqu'ils soutiennent que le projet ne tiendrait pas compte du périmètre de l'ISOS. Cet inventaire a pour but de recenser et de décrire des sites d'importance nationale. Or, il convient de relever que la Commune de C. \_\_\_\_\_ ne figure pas parmi les sites d'importance nationale au sens de l'annexe 1 de l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'ISOS (OISOS; RS 451.12). Le site a certes fait l'objet d'un relevé de site sur mandat de l'Office fédéral de la culture, en 1982 puis en 1998. Toutefois, les documents disponibles sur le portail cartographique cantonal (cf. [map.geo.fr.ch/pdf/sbc\\_isos/R.\\_\\_\\_\\_\\_](http://map.geo.fr.ch/pdf/sbc_isos/R._____), consulté le 7 mai 2026) mettent essentiellement en évidence l'intérêt patrimonial de l'église paroissiale

S. \_\_\_\_\_ et sa recommandation d'inscription à l'inventaire fédéral des biens culturels protégés, sans préconiser d'autres mesures de protection, en particulier aucune inscription à l'ISOS (cf. recommandations et arrêtés de protection, p. 16). Il ressort d'ailleurs du Géoportail cantonal que la commune présente une importance uniquement locale. (plan supprimé) Il apparaît en outre, au vu du plan d'aménagement local et des extraits du portail cartographique cantonal, que les parcelles litigieuses ne se situent dans aucun périmètre de protection spécifique

Tribunal cantonal TC Page 13 de 22 au sens du droit cantonal et qu'aucun bâtiment existant sur ces fonds n'est inscrit comme objet protégé. (plans supprimés) Dans ces conditions, les recourants ne sauraient se prévaloir de l'ISOS, ni d'une quelconque protection patrimoniale, pour remettre en cause la conformité esthétique du projet. Le grief est dès lors mal fondé et doit être rejeté. 8. Les recourants soutiennent que le projet est de nature à engendrer des nuisances sonores excessives. Ils relèvent que l'aménagement envisagé comprend diverses installations destinées aux loisirs, notamment deux bassins d'eau, des espaces de rencontre ainsi que des cheminements reliant les différents bâtiments. Ils se réfèrent en particulier au descriptif du projet, qui prévoit des espaces extérieurs favorisant la vie communautaire, comprenant notamment une place centrale minérale, une pergola et un bassin peu profond destiné aux enfants. Selon eux, ces aménagements, en particulier à proximité du bâtiment A, seraient sources de nuisances sonores importantes. 8.1. Les infrastructures en cause, notamment les piscines, le parking et les espaces de rencontre, constituent des installations fixes nouvelles au sens des art. 7 al. 7 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et 2 al. 1 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41). À ce titre, elles ne peuvent être construites, en vertu des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, que si les immissions sonores qu'elles engendrent ne dépassent pas les valeurs de planification fixées à l'annexe 6 OPB. Les émissions de bruit doivent en outre être limitées à titre préventif, dans la mesure où cela est réalisable sur le plan technique et de l'exploitation et économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB). La protection contre le bruit repose ainsi sur l'application cumulative des valeurs de planification et du principe de la limitation préventive des émissions (cf. arrêt TF 1C\_469/2022 du 27 juillet 2023 consid. 3.1). Dès lors que les valeurs de planification ne constituent pas des valeurs limites d'émissions au sens de l'art. 12 al. 1 let. a LPE (cf. ATF 124 II 517 consid. 4b; arrêt TF 1C\_506/2008 consid. 3.3), leur respect ne signifie pas à lui seul que toutes les mesures de limitation imposées par le principe de prévention des émissions aient été prises et que le projet en cause satisfasse à la législation sur la protection sur l'environnement (cf. ATF 124 II 517 consid. 4b). Il faut bien davantage examiner chaque cas d'espèce à la lumière des critères définis par les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB pour déterminer si le principe de prévention exige une limitation supplémentaire des émissions. Dans ce cadre, le principe de la prévention impose, lors du choix de l'emplacement d'une nouvelle installation, de tenir compte des émissions que celle-ci produira et de la protection des tiers contre les atteintes nuisibles et incommodes; il commande ainsi de choisir l'emplacement le moins bruyant (cf. ATF 141 II 476 consid. 3.2). 8.2. En l'espèce, les parcelles concernées sont situées en zone centre village B, à laquelle correspond un degré de sensibilité III. Ce degré de sensibilité s'applique aux zones mixtes dans lesquelles sont admises des entreprises moyennement gênantes. La parcelle des recourants se situe également dans une zone de même degré (zone centre village A), de sorte que les exigences applicables sont identiques pour les deux fonds.

Tribunal cantonal TC Page 14 de 22 Dans son préavis du 15 mai 2025, le Service de l'environnement (SEn) a examiné les nuisances sonores générées par le projet. Il a relevé que, compte tenu du nombre de logements prévus, l'augmentation du trafic respecte les exigences relatives à l'utilisation accrue des voies de communication (art. 9 OPB) et n'entraîne pas de dépassement des valeurs de planification pour les locaux sensibles au bruit situés le long des voies d'accès. Le trafic induit par le projet n'est ainsi pas de nature à générer des immissions excessives au sens de la législation. S'agissant des accès au parking, le SEn a en outre exigé, conformément au principe de prévention, que ceux-ci soient réalisés avec des revêtements aussi silencieux que possible, excluant notamment les pavés ou autres matériaux bruyants. Il a également imposé que les murs longeant la rampe d'accès soient recouverts de matériaux phono-absorbants. Ces exigences ont été intégrées au permis de construire et permettent de limiter les émissions à la source, conformément aux art. 11 LPE et 7 OPB. Quant aux emplacements pour vélos, ils ne sont pas de nature à générer des nuisances significatives, le vélo constituant un mode de transport silencieux et son utilisation s'effectuant de manière échelonnée. Quant à la pompe à chaleur, le SEn a constaté que les valeurs de planification sont respectées, notamment en tenant compte de la distance entre l'installation et les habitations voisines. L'immission sonore a été évaluée à proximité immédiate de l'installation ainsi qu'à une distance de plus de 25 m des voisins les plus proches, ce qui permet de conclure au respect des exigences légales, a fortiori pour les recourants situés à une distance nettement supérieure. Le formulaire d'attestation du respect des exigences en matière de protection contre le bruit, figurant au dossier, est à cet égard suffisant et dispense de la réalisation d'une étude acoustique complémentaire. Il a en outre été exigé que la pompe à chaleur ne soit utilisée que durant la journée, de sorte qu'une évaluation des nuisances nocturnes n'est pas nécessaire. En ce qui concerne les autres installations projetées, telles que piscines, places de jeux, espaces de rencontre, celles-ci ne présentent aucun caractère exceptionnel dans une zone d'habitation de ce type. Il s'agit au contraire d'équipements usuels et attendus dans des constructions d'habitation collective. S'agissant en particulier des bruits liés à ces activités, et notamment aux activités d'enfants dans les espaces de jeux, il convient de rappeler que la jurisprudence reconnaît une tolérance sociale élevée à leur égard. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé à plusieurs reprises que les bruits générés par des enfants qui jouent ne constituent en principe pas des atteintes nuisibles au sens de l'art. 15 LPE et doivent être acceptés dans les zones d'habitation (cf. ATF 123 II 74 consid. 5b; TF 1C\_278/2010 du 31 janvier 2011 consid. 4.4.9). Ces considérations valent également pour les aménagements extérieurs projetés en l'espèce. Il convient en effet de relever tout particulièrement que la parcelle des recourants se situe à une distance d'env. 50 m de la construction projetée la plus proche, et à env. 70 m de la place centrale et de la pergola, respectivement à env. 80 m de la piscine. Ces distances, mesurées de manière approximative à vol d'oiseau, sont confirmées par les plans versés au dossier. De surcroît, plusieurs parcelles bâties (notamment les art. ttt RF, uuu RF et vvv RF) s'interposent entre le projet et la propriété des recourants, de sorte que ces bâtiments permettent déjà d'atténuer les ondes sonores sur leur chemin de propagation. Si ces distances leur confèrent la qualité pour recourir, elles relativisent néanmoins l'intensité des nuisances invoquées et permettent fortement de douter du fait qu'ils soient directement exposés à des immissions significatives, de sorte que leurs griefs apparaissent avant tout chicaniers (cf. plan du quartier ci-dessous).

Tribunal cantonal TC Page 15 de 22 (plan supprimé) Enfin, s'agissant de la nécessité d'une étude acoustique, il convient de rappeler que, selon la directive du 9 mars 2016 relative à

l'évaluation des projets d'aménagement et de construction par rapport au bruit (cf. [www.fr.ch](http://www.fr.ch) > Territoire, aménagement et constructions > Permis de construire et autorisations > Permis de construire – Environnement : informations utiles aux requérants et architectes, consulté le 23 mars 2026), une telle étude n'est requise que dans des cas spécifiques, notamment lorsque le projet se situe dans un secteur fortement exposé au bruit ou qu'il comporte des installations particulières, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les installations projetées étant conformes à la zone. La Cour ne voit ainsi pas qu'il y aurait lieu de s'éloigner de l'appréciation du service spécialisé selon lequel le projet ne nécessite pas de mesures d'instruction complémentaires, et peut être autorisé, moyennant les conditions déjà émises dans les différents préavis. Dans ces conditions, le grief doit être rejeté. 9. Les recourants estiment encore que le projet méconnaît les principes du développement durable. Sous ce point, les recourants invoquent en réalité trois griefs distincts. 9.1. Ils soutiennent en premier lieu que les techniques de construction et le choix des matériaux ne seraient pas compatibles avec les exigences de durabilité. Ils relèvent en particulier que les bâtiments reposent sur des structures importantes en béton et sont interconnectés par des infrastructures souterraines étendues, ce qui entraînerait une consommation élevée d'énergie ainsi qu'une imperméabilisation excessive du sol. Ils critiquent également l'utilisation d'éléments en aluminium en façade, estimant que ce matériau serait susceptible de provoquer des effets d'éblouissement pour les riverains. 9.1.1. Le principe du développement durable est mentionné à l'art. 2 al. 2 Cst., dans sa dimension tridimensionnelle, englobant les aspects écologiques, économiques et sociaux. L'art. 73 Cst. en consacre la dimension écologique, en lien avec la protection de l'environnement et l'aménagement du territoire. Selon la jurisprudence, le concept - au contenu et aux contours encore flous - revêt pour l'heure un caractère essentiellement programmatique et n'a pas valeur d'un droit constitutionnel qui pourrait être directement invoqué comme tel devant un tribunal: son indétermination et sa complexité nécessitent une concrétisation dans la législation (cf. ATF 149 I 182 consid. 3.3.2; 132 II 305 consid. 4.3; GURTNER, Online Kommentar BV, art. 189 no 21; MAHAIM, Commentaire romand Cst., art. 73 no 21 ss). Il engage uniquement les autorités à tenir compte des implications à la fois économiques, sociales et écologiques de certaines politiques. Cette disposition ne confère pas de droits directement invocables par les administrés mais sert avant tout de principe d'interprétation et d'orientation dans la pesée des intérêts. En matière d'aménagement du territoire, elle se concrétise notamment par l'exigence d'une utilisation mesurée du sol (art. 75 Cst.), laquelle implique en particulier la densification des zones à bâtir existantes et la limitation de l'étalement urbain (cf. ég. art. 8a LAT).

Tribunal cantonal TC Page 16 de 22 Dans ce contexte, le plan directeur cantonal (PDCant), approuvé par le Conseil fédéral le 1er mai 2019, fixe des objectifs de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Il en résulte que certains projets peuvent apparaître plus denses que le tissu existant, sans que cela ne soit en soi contraire au principe de développement durable. Le processus de densification implique nécessairement l'émergence de nouvelles typologies de constructions et peut entraîner un certain contraste avec l'existant, lequel ne saurait, à lui seul, justifier un refus de permis. Au niveau communal, le principe de développement durable est concrétisé à l'art. 1 RCU, qui prévoit que celui-ci vise à assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune dans le respect de ce principe. Les objectifs d'aménagement qui en découlent servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire. S'agissant enfin du choix des matériaux et de l'intégration des constructions, il convient de relever que ceux-ci sont

soumis à l'approbation du Conseil communal (art. 41 al. 2 RCU), lequel dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. 9.1.2. En l'espèce, il ressort du dossier que les autorités compétentes n'ont identifié aucune violation des principes précités. Dans son préavis du 23 avril 2025, la commune n'a formulé aucune réserve à cet égard et a préavisé favorablement le projet, considérant qu'il s'inscrivait dans les objectifs d'aménagement du territoire applicables. Le SeCA n'a pas davantage émis de critique sur ce point dans son préavis de synthèse du 29 octobre 2025, confirmant ainsi la conformité du projet aux exigences légales. Le SdE, dans son préavis du 26 mai 2025, n'a pas non plus relevé d'éléments contraires aux exigences en matière de développement durable, se limitant à examiner les aspects énergétiques du projet, qu'il a admis sous conditions. Dans ses observations sur recours du 7 avril 2026, la commune a en outre précisé que le projet présente plusieurs éléments favorables du point de vue écologique et du développement durable. Elle relève notamment la présence de surfaces de verdure, de toitures végétalisées, de jardins potagers, ainsi qu'une végétation abondante et des espaces de repos et de convivialité aménagés entre les bâtiments. Elle souligne également que les surfaces imperméabilisées, les chemins d'accès et les aménagements liés au parking ont été conçus de manière à limiter leur emprise, dans le but de préserver autant que possible les surfaces végétalisées. 9.1.3. S'agissant du choix des matériaux et des techniques de construction, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas déjà pris en compte dans le bonus énergétique, la Cour rappelle qu'ils relèvent en premier lieu de l'appréciation de la commune, laquelle dispose d'une large marge de manœuvre en la matière. Comme déjà souligné, les matériaux, revêtements et teintes demeurent soumis à son approbation (art. 41 al. 2 RCU), de sorte qu'aucune violation d'une règle de droit public directement applicable ne peut être retenue à ce stade. Les critiques des recourants relatives à l'utilisation de certains matériaux, en particulier l'aluminium et les éventuels effets d'éblouissement, ne sont pas étayées. Elles se rattachent pour l'essentiel à la question de l'intégration esthétique du projet, déjà examinée en détail (cf. supra consid. 7). Pour le surplus, à supposer que de telles atteintes devaient se concrétiser, elles relèveraient du droit privé et non du droit public des constructions, d'autant plus que l'éloignement entre le projet et la parcelle des recourants relativise fortement le risque de nuisances (cf. supra consid. 8.2). Leur grief doit donc être rejeté sur ce point.

Tribunal cantonal TC Page 17 de 22 9.2. Les recourants font en outre valoir que certaines infrastructures seraient disproportionnées, en particulier la réalisation de deux piscines, qu'ils jugent excessive au regard des besoins et contraire aux objectifs de préservation des ressources, notamment de l'eau. À cet égard, il convient de rappeler que les installations projetées ont déjà été examinées sous l'angle de leur conformité à la zone et aux exigences en matière de nuisances (cf. supra consid. 8.2), ainsi que sous celui de leur intégration esthétique (cf. supra consid. 7), et qu'elles ont été jugées conformes au droit applicable. Les autorités spécialisées et la commune ont en outre préavisé favorablement le projet sans émettre de réserve sur ce point. Par ailleurs, la Cour rappelle que le droit de propriété garantit en principe au propriétaire la possibilité d'utiliser son bien-fonds dans les limites fixées par le droit public applicable (cf. supra consid. 3.1). En l'absence de dispositions légales concrètes sur le sujet et par conséquent de leur violation, le seul fait que certaines infrastructures puissent apparaître discutables au regard de considérations générales d'opportunité ou de sensibilité environnementale ne suffit pas à fonder le refus de permis de construire. En l'occurrence, les recourants n'invoquent d'ailleurs aucune norme spécifique, directement applicable, qui serait violée par la réalisation des installations litigieuses. Leur

argumentation repose essentiellement sur une appréciation générale de l'opportunité du projet. Or, ni l'autorité compétente ni la Cour de céans ne peuvent refuser un permis de construire au seul motif que le projet déplaît aux voisins ou ne correspond pas à leurs préférences subjectives (cf. arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1). Mal fondé, leur grief doit donc être rejeté. 9.3. Enfin, les recourants contestent l'abattage de douze arbres existants sur les parcelles concernées, qu'ils considèrent comme une atteinte importante à l'environnement et à la biodiversité locale. Selon eux, cet abattage ne serait pas justifié, aucune expertise n'ayant établi que les arbres seraient malades. Ils mettent en doute les mesures de compensation prévues, en relevant que les replantations annoncées ne sont pas suffisamment précises et ne permettraient, en tout état de cause, pas de compenser à court terme les fonctions écologiques des arbres existants. 9.3.1. Sur ce point, l'art. 22 al. 1 de la loi fribourgeoise du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat; RSF 721.0.1) stipule que les boisements hors forêt, tels que les haies, bosquets, cordons boisés, alignements d'arbres et grands arbres isolés, ne peuvent pas être supprimés lorsqu'ils sont situés hors zone à bâtir, qu'ils sont adaptés aux conditions locales et qu'ils présentent un intérêt écologique ou paysager. Les autres mesures de protection des boisements hors forêt relèvent de la compétence des communes, tandis que leur entretien périodique reste de la responsabilité des propriétaires des terrains concernés (art. 22 al. 2 LPNat). Les dérogations à la protection prévue à l'al. 1 ou aux mesures prises en application de l'al. 2 sont accordées conformément à l'art. 20 LPNat, les décisions étant prises par la commune (art. 22 al. 3 et 28 LPNat). Selon l'art. 18 RCU, seuls les boisements hors forêt figurant au PAZ bénéficient d'une protection en zone à bâtir. Leur suppression est alors soumise à l'octroi préalable d'une dérogation, laquelle doit notamment prévoir des mesures de compensation appropriées. 9.3.2. En l'espèce, la commune a rappelé que les éléments de végétation existants ne sont pas répertoriés comme objets protégés dans le PAZ. Elle a toutefois assorti son préavis d'une condition imposant la plantation, en remplacement, d'essences indigènes, conformément à l'art. 43 RCU,

Tribunal cantonal TC Page 18 de 22 condition qui fait partie intégrante du permis de construire. Le requérant a du reste produit un plan des aménagements extérieurs précisant les plantations envisagées. Au surplus, le Service des forêts et de la nature (SFN), dans son préavis du 22 mai 2025, a expressément confirmé que le boisement hors forêt présent sur les parcelles concernées n'est pas protégé selon le PAZ, de sorte que les propriétaires sont libres de disposer de leur bien. Dans la mesure où les boisements hors forêt ne sont pas protégés, le SFN a relevé que les propriétaires ne sont en principe pas tenus de conserver les arbres existants ni même de procéder à des nouvelles plantations. Toutefois, il a prévu que les arbres devant être abattus seront remplacés par le constructeur par de nouvelles plantations d'essences locales conformément aux exigences de la commune. Pour ce motif, il n'a pas retenu les arguments des opposants tirés du prétendu non-respect des principes du développement durable. 9.3.3. Dans ces circonstances, rien n'indique qu'une quelconque disposition du droit public aurait été violée. Le principe du développement durable ne trouve pas d'application directe en l'espèce et ne saurait, à lui seul, fonder le refus du permis de construire. Les éléments de végétation concernés ne bénéficiant d'aucune protection particulière, leur suppression est admissible. Il convient en outre de relever que l'art. 43 RCU impose la plantation d'essences indigènes, condition reprise dans le permis de construire. Le requérant a par ailleurs produit un plan d'aménagement extérieur précisant les plantations envisagées. Les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils soutiennent que la nature des plantations futures ne serait pas définie. Leur grief doit donc

être rejeté. 10. Dans un dernier grief, les recourants contestent l'octroi des dérogations aux distances à la route. 10.1. Ils exposent que la première demande de dérogation concerne notamment deux places de stationnement, une place temporaire le long de la rue de L. \_\_\_\_\_ ainsi qu'un chemin d'accès desservant les habitations et la place centrale du projet. La seconde porte sur l'accès au bâtiment C depuis le chemin de K. \_\_\_\_\_, incluant un accès pour véhicules et piétons ainsi que la desserte de plusieurs places de stationnement privées et d'une place temporaire pour visiteurs. Selon eux, ces dérogations portent sur des éléments essentiels du projet, en particulier les accès aux bâtiments et l'organisation du stationnement, de sorte qu'elles ne sauraient être qualifiées de mineures. Ils soutiennent en outre qu'elles entraîneraient une augmentation du trafic sur le chemin de K. \_\_\_\_\_, affectant directement les conditions d'accès à leur propre logement. Les recourants rappellent que l'octroi d'une dérogation suppose une pesée des intérêts entre les exigences de la réglementation applicable et les intérêts privés du requérant, étant précisé que des motifs purement économiques ou liés à l'optimisation du projet ne suffisent pas à justifier une dérogation. Ils estiment en l'espèce qu'aucune contrainte objective ne justifie les dérogations sollicitées, celles-ci reposant uniquement sur la volonté du constructeur d'optimiser l'exploitation du terrain. Selon eux, d'autres solutions conformes à la réglementation seraient possibles, les parcelles étant dépourvues de contraintes topographiques particulières. Ils critiquent également les places de stationnement temporaires prévues, qu'ils jugent problématiques sous l'angle de la sécurité routière et susceptibles d'aggraver les difficultés de circulation dans le secteur. Enfin, ils relèvent que le SMO avait initialement préavisé négativement le projet avant de rendre un préavis favorable, sans que les modifications ayant conduit à ce revirement ne soient clairement établies. Ils en déduisent que

Tribunal cantonal TC Page 19 de 22 les dérogations accordées portent une atteinte excessive aux intérêts des riverains et ne sauraient être admises. 10.2. Aux termes de l'art. 145 al. 1 let. a de la loi fribourgeoise du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob; RSF 780.1), la Direction, pour les itinéraires de mobilité passant sur un bien-fonds en propriété de l'Etat, et la commune, pour les autres itinéraires de mobilité, peuvent réduire, par l'octroi d'une dérogation, les espaces et distances minimaux prévus aux art. 135 à 139 LMob, à condition que cela ne soit pas contraire à l'intérêt public et ne cause pas de préjudice aux voisins. Les dispositions dérogatoires, telles que l'art. 145 al. 1 let. a LMob, ne doivent pas nécessairement être interprétées restrictivement. Elles sont soumises aux méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation, même importante, peut s'avérer indispensable pour atténuer la rigueur de la réglementation générale, pour autant qu'elle serve la loi ou, à tout le moins, les objectifs visés par celle-ci. Elle doit permettre de trouver une solution conforme à l'intention que le législateur aurait eue s'il avait été confronté au cas d'espèce. L'octroi d'une dérogation suppose tout d'abord une situation exceptionnelle. Il ne saurait devenir la règle, car cela reviendrait à permettre à l'autorité compétente de se substituer au législateur cantonal ou communal. Il implique ensuite une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions légales, d'une part, et les intérêts du propriétaire à l'octroi d'une dérogation, d'autre part. Des motifs purement économiques, la recherche d'une solution architecturale optimale ou d'une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à justifier une dérogation (cf. arrêts TF 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; 1C\_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4). En revanche, la dérogation se justifie si l'application stricte de la loi va à l'encontre du but visé ou cause au propriétaire un préjudice excessif (cf. ATF 117 Ib 125 consid. 6d; arrêt TC FR 602 2008 117 du 15 juin 2010 consid.

4b). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie du terrain peut également justifier une dérogation. Il en va de même lorsque la solution légale conduirait à un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (cf. arrêt TC FR 602 2017 98 du 13 février 2018 consid. 4a). En matière de dérogation à la distance à la route, il ne s'agit pas de permettre une utilisation optimale de la parcelle, mais bien de moduler la construction en fonction de besoins objectifs qui, à défaut de dérogation, ne pourraient pas être satisfaits. Une dérogation n'est concevable que si elle respecte les buts assignés à la règle concernant la distance à la route, à savoir une visibilité suffisante, l'absence d'ombre excessive et la limitation des nuisances, auxquels on peut ajouter l'éventuelle nécessité de garder une bande de terrain non construite en vue de l'agrandissement de la route. Dans ce contexte, les circonstances spéciales peuvent également consister à permettre des aménagements utiles qui, sinon, ne trouveraient pas leur place dans le projet de construction (cf. arrêt TC FR 602 2021 55 du 1er novembre 2021 consid. 4). 10.3. En l'espèce, lors de sa séance du 10 mars 2025, le Conseil communal a expressément procédé à cette pesée des intérêts et a accordé les dérogations sollicitées en retenant que la visibilité et la sécurité routière n'étaient pas mises en péril et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'était compromis. Cette appréciation est confirmée par le SMO, lequel, après l'adaptation du projet, a préavisé favorablement celui-ci en considérant que les exigences en matière de sécurité et de visibilité étaient respectées. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les dérogations litigieuses ne reposent pas uniquement sur des considérations d'opportunité ou d'optimisation du projet. Elles concernent principalement les accès aux constructions et aux places de stationnement, lesquels sont indispensables à l'utilisation conforme du bien-fonds, de sorte que l'octroi d'une dérogation répond

Tribunal cantonal TC Page 20 de 22 ici à une contrainte objective. Refuser de tels accès reviendrait à priver le bien-fonds de toute possibilité d'utilisation conforme à sa destination, en contradiction avec la garantie de la propriété et le principe de l'équipement. S'agissant des places de stationnement, celles-ci n'empiètent que de manière partielle et limitée sur les distances aux routes et ne concernent aucun volume bâti, mais uniquement des aménagements extérieurs, sans impact volumétrique. Elles ont en outre été assorties de conditions strictes, notamment en matière de visibilité, de sécurité et de limitation de l'emprise sur le domaine public, et conçues de manière à permettre des manœuvres simples, sans nécessité de marche arrière sur la chaussée, ce qui exclut tout risque particulier pour la sécurité routière. Par ailleurs, il ressort du dossier que les accès projetés existent de fait déjà en partie et qu'ils ont été adaptés à la suite du préavis initial du SMO, de sorte que les critiques des recourants relatives à un prétendu défaut de sécurité ne sont pas fondées. Les recourants n'établissent pas en quoi les dérogations litigieuses porteraient concrètement atteinte à leurs intérêts privés. Leur argumentation se limite à invoquer, de manière chicanière, une modification des conditions d'utilisation du secteur et une augmentation du trafic, ce qui ne suffit pas à démontrer un préjudice juridiquement pertinent. Le simple fait que la circulation devienne moins aisée ne constitue pas un motif de refus des dérogations, dès lors que la sécurité des usagers demeure garantie (sur ce point et sur la question des accès, cf. supra consid. 6). Dans ces conditions, la Cour ne voit aucun motif de s'écarter de l'appréciation des autorités compétentes. Le grief est dès lors mal fondé et doit être rejeté. 11. Partant, le recours (602 2026 19), entièrement mal fondé, est rejeté. L'affaire étant jugée sur le fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif du recours (602 2026 20) est sans objet et rayée du rôle. 12. 12.1. Les recourants, qui succombent, supportent solidairement les frais de la procédure, en application de l'art. 131 CPJA. Compte tenu de

l'ampleur des griefs soulevés et du travail occasionné, il se justifie de les fixer à CHF 3'500.-. Ceux-ci sont prélevés partiellement sur l'avance de frais de CHF 2'500.- versée le 25 février 2026. Le solde de CHF 1'000.- devra être acquitté à l'entrée en force du présent arrêt. 12.2. Le constructeur intimé, qui obtient gain de cause et a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 au tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 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

Tribunal cantonal TC Page 21 de 22 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est alloué un montant de CHF 0.40 par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). La liste de frais produite par le mandataire de l'intimé fait d'abord état de 6 heures et 45 minutes de travail, ce qui apparaît raisonnable au regard de la procédure. Elle n'est toutefois pas établie conformément au tarif horaire applicable de CHF 250.- (cf. art. 8 al. 1 Tarif JA), de sorte qu'il y a lieu de la réduire en conséquence à un montant de CHF 1'687.65. La liste de frais présente ensuite d'autres honoraires facturés à titre forfaitaire (ouverture du dossier et archivage: CHF 150.-; établissement de la procuration: CHF 50.-; établissement de la provision: CHF 100.-; "mémo partie adverse": CHF 15.-). La facturation à forfait des honoraires n'est pas conforme au Tarif JA. Il y a lieu de considérer que ces opérations peuvent être couvertes par une indemnité complémentaire correspondant au maximum à une demi-heure de travail supplémentaire, soit CHF 125.-. En ce qui concerne les débours, les frais de copie facturés à CHF 1.25 la page ne sont pas non plus conforme au tarif applicable. Il convient dès lors de retenir 40 copies à CHF 0.40, soit CHF 16.-. Les frais d'envoi, par CHF 7.-, peuvent en revanche être admis. Le montant total des frais et dépens s'élève ainsi à CHF 1'835.65. À cela s'ajoute la TVA au taux de 8.1%, soit CHF 148.70, pour une indemnité totale de CHF 1'984.35. Elle est mise solidairement à la charge des recourants et doit être versée directement au mandataire de l'intimé. Les recourants n'ont pas droit à une indemnité de partie. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 22 de 22 la Cour arrête : I. Le recours (602 2026 19) est rejeté. II. La requête d'effet suspensif (602 2026 20) est rayée du rôle. III. Des frais de procédure, fixés à CHF 3'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont partiellement compensés par l'avance de frais de CHF 2'500.- déjà versée. Le solde de CHF 1'000.- devra être versé à l'entrée en force du présent arrêt. IV. Un montant de CHF 1'984.35 (dont CHF 148.70 de TVA) est alloué à l'intimé à titre d'indemnité de partie, à verser à Me Olivier Ferraz. Il est mis solidairement à la charge des recourants. V. 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 7 mai 2026/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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