

# FR\_GERICHTE 602 2025 16 vom 3. November 2025

FR Kantonsgericht, 2025-11-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2025\\_16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_16)

FR: FR\_GERICHTE 602 2025 16 du 3 novembre 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2025 16 del 3 novembre 2025

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

## Erwägungen

### E. 1.1

Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours est recevable en vertu des art. 79 à 81, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Les recourants, propriétaires d'une parcelle directement voisine, sont atteints par la décision rejetant leur opposition. Ils peuvent donc se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 76 let. a CPJA). L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours.

### E. 1.2

À titre liminaire, il convient de se prononcer sur l'argument de l'intimée tendant à l'irrecevabilité du mémoire complémentaire des recourants du 27 mars 2025, au motif de son dépôt tardif. A cet effet, la Cour rappelle qu'en vertu de la maxime inquisitoire, elle établit les faits (art. 45 CPJA) et applique le droit d'office (art. 10 CPJA). Ce principe l'oblige à prendre en considération l'ensemble des faits et pièces pertinents qui ont été versés au dossier, même s'ils ont été produits tardivement ou spontanément (art. 59 al. 2 CPJA; cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Par conséquent, le grief soulevé par l'intimée est mal fondé. La Cour non seulement peut, mais doit, tenir compte des arguments et des faits pertinents pour l'issue du litige dont elle a connaissance au moment où elle statue, y compris ceux présentés dans le mémoire complémentaire des recourants. Il en va d'ailleurs de même des remarques spontanées que l'intimée a produites elle-même (cf. arrêt TC FR 602 2025 54 et 56 du 15 juillet 2025 consid. 1.4).

### E. 2

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

### E. 3.1

Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est

conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (cf. arrêt TF 1C\_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'État vérifie ainsi la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de la construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire et le requérant a droit à son obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (cf. arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst; RS 101). Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions.

### **E. 3.2**

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'État. Les avis des services spécialisés de l'État constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C\_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 149 du 25 août 2020 consid. 2.2).

### **E. 4**

Les recourants soutiennent que les préavis des services administratifs seraient contradictoires, grief qu'il convient d'examiner en premier lieu.

#### **E. 4.1**

S'agissant des préavis du SeCA, il ne ressort toutefois du dossier aucune contradiction dans ses prises de position. Le premier préavis, daté du 30 septembre 2024, relevait à juste titre que le projet initial présentait des points non conformes, raison pour laquelle son premier préavis était défavorable. Le SeCA a toutefois relevé que, hormis ces quelques points, le projet était conforme au droit et à la réglementation communale. À la suite de la production par l'intimée de nouveaux plans intégrant des modifications visant précisément les points critiqués par le service spécialisé, un nouvel examen a été mené. Celui-ci a conduit à l'émission, le 4 novembre 2024, d'un nouveau préavis complémentaire favorable. Il s'agit-là du déroulement usuel d'une procédure d'instruction et il est même tout à fait logique que le SeCA, après avoir reçu de nouveaux plans tenant compte de ses remarques, se montre ensuite favorable à un projet. Mal fondé, le grief doit donc être rejeté.

#### **E. 4.2**

Quant au grief tiré de l'erreur de date figurant sur le préavis du Service de la mobilité (SMo), il frise la témérité et relève à tout le moins de la mauvaise foi. S'il est exact que le document porte la date erronée du 18 novembre 2021, il est tout aussi manifeste que cette inadvertance formelle est dénuée de toute conséquence juridique matérielle. En effet, le préavis se réfère sans la moindre ambiguïté au projet litigieux, puisqu'il mentionne l'objet de la construction (immeuble de neuf appartements), le numéro de parcelle (art. eee RF) et la référence correcte du dossier (no ddd). En outre, les dates de traitement interne du dossier, figurant en deuxième page (entrée: 13 septembre 2024; sortie: 16 septembre 2024), achèvent de dissiper tout doute quant à

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 l'objet de l'examen du SMo. Il s'agit donc d'une simple erreur de plume qui, selon l'expérience générale de la vie, est susceptible de se produire, y compris dans les propres écrits des recourants ou de leur mandataire. Une telle erreur ne remet ainsi nullement en cause à elle seule la validité de l'analyse effectuée par le service spécialisé. Le grief est par conséquent manifestement écarté.

#### **E. 4.3**

Pour ce qui est du préavis du Service des forêts et de la nature (SFN), les recourants se prévalent d'une erreur factuelle. Sur ce point, la Cour constate, à l'instar des recourants, que ce service mentionne dans son préavis du 28 août 2024, l'existence d'arbres à abattre, alors qu'il ressort des plans que de tels arbres ne sont pas (ou plus) présents sur la parcelle. Toutefois, cette erreur est dénuée de toute influence sur l'issue du litige. En effet, la consultation du SFN n'est en principe utile que lorsqu'un projet de construction implique une atteinte à des boisements hors-forêt ou à la forêt. Or, dès lors qu'en l'espèce, le projet ne nécessite aucun abattage, le préavis du SFN n'était sur ce point pas nécessaire à l'instruction de la cause. Par conséquent, même s'il convenait d'écarter formellement sur ce point le préavis du SFN, cela ne modifie en rien l'appréciation matérielle du projet de construction auquel il y aura lieu de procéder. L'erreur factuelle du SFN ne justifie aucunement l'annulation du permis de construire litigieux et le renvoi de la cause pour que le SFN modifie son préavis ou déclare qu'aucun préavis de son service n'est en l'espèce nécessaire.

#### **E. 4.4**

Enfin, les recourants reprochent à tort au Service des ponts et chaussées (SPC) de s'être limité à constater l'absence de projet routier dans le secteur et de ne pas avoir examiné les questions de sécurité routière. Ce faisant, ils méconnaissent la répartition des compétences entre les services de l'État. La question de la sécurité routière et de la desserte du projet relève de la compétence du SMo, lequel a examiné et préavisé favorablement cet aspect du dossier. La mission du SPC, dans le cadre d'une procédure de permis de construire, est quant à elle de vérifier que le projet privé n'entre pas en conflit avec un projet routier cantonal en cours d'élaboration ou de planification. En indiquant ainsi qu'aucun projet de ce type n'était en cours sur le tronçon concerné, le SPC a répondu de manière complète et adéquate à une question qui relevait de sa compétence. L'instruction a donc été complète sur ce point également.

#### **E. 5**

Il y a ensuite lieu d'examiner la conformité du projet au droit de la construction. Dans ce contexte, les recourants soutiennent que le projet, de par sa taille, sa forme et sa toiture, est surdimensionné.

### **E. 5.1**

À titre liminaire, il faut rappeler que le droit de construire est une composante de la garantie de propriété (art. 26 Cst.). Le propriétaire a ainsi le droit d'utiliser son bien-fonds conformément à sa destination et, en particulier, d'y ériger une construction, pour autant que celle-ci respecte l'ensemble des prescriptions fixées par le droit de l'aménagement du territoire et de la police des constructions. Il en découle que, lorsqu'un projet est matériellement conforme au droit, l'autorité compétente est en principe tenue de délivrer le permis. Elle ne saurait le refuser, ou imposer des restrictions plus sévères que celles prévues par la loi, au seul motif que des voisins préféreraient un projet de moindre ampleur.

### **E. 5.2**

Cela étant, la Cour précise à cet égard que l'art. 18 RCU, applicable à la zone village (ZV) dans laquelle s'inscrit le projet, fixe les indices d'utilisation suivants: indice brut d'utilisation du sol (IBUS): 1.4 maximum; indice d'occupation du sol (IOS): 0.5 maximum. La même disposition fixe la hauteur totale maximale des bâtiments à 11.50 mètres.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 Or, dans son préavis de synthèse, le SeCA a attesté de la conformité du projet à la LATeC ainsi qu'au RCU. Sont en particulier respectées les prescriptions relatives à l'IOS et à l'IBUS. S'agissant en effet des doutes exprimés par les recourants sur ce point, la Cour constate qu'ils ne reposent sur aucun élément concret ni sur une démonstration chiffrée susceptible de remettre en cause les constatations officielles. Le calcul détaillé de ces indices, qui figure dans la requête de permis de construire et dans les plans, a fait l'objet d'une vérification concordante, d'une part, par le service technique communal (cf. préavis communal du 13 août 2024) et, d'autre part, par le SeCA. Il ressort de ces contrôles que, pour une surface de terrain déterminante (STd) de 1'544 m<sup>2</sup>, la surface bâtie déterminante (SBd) est de 725 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un IOS de 0.47 (SBd/STd, soit 725/1'544). Cet indice est clairement inférieur à la limite de 0.50 fixée par l'art. 18 RCU. Ces mêmes contrôles confirment également le respect de l'IBUS. La surface brute de plancher (SBP) de 2'065 m<sup>2</sup> correspond à un IBUS de 1.34 (SBP/STd, soit 2'065/1'544), lequel est également inférieur à la limite réglementaire de 1.40. S'agissant plus spécifiquement de la hauteur du bâtiment, le dossier contient une attestation du géomètre mandaté confirmant le respect de la limite réglementaire de 11.50 mètres fixée pour la ZV. Le léger dépassement causé par l'édicule de la cage d'ascenseur est admissible. En effet, cette superstructure technique n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur totale du bâtiment, conformément au chiffre 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 3 novembre 2025), qui précise que les superstructures (cheminées, installations de ventilation, panneaux solaires, etc.) et les accès à une toiture plate – pour autant qu'ils soient utilisés uniquement pour l'entretien – ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale ou de la hauteur de façade amissible

### **E. 5.3**

Ainsi, en l'absence d'éléments contraires probants, il n'y a pas lieu de remettre en cause la conformité du projet aux prescriptions du RCU. Il s'ensuit que le projet respecte les règles fixant la constructibilité maximale de la parcelle. L'autorité compétente ne pouvait dès lors pas refuser le projet au seul motif que les recourants préféreraient une construction différente.

## **E. 6**

Les recourants soutiennent ensuite que le projet, de par son volume et son architecture, viole la clause d'esthétique et ne s'intègre pas dans le site bâti environnant. Il utilise, selon eux, de manière déraisonnable, les possibilités de construire de la parcelle en question. Dans ce contexte, les recourants produisent une maquette 3D à l'échelle réduite du projet et des parcelles et constructions directement voisines qui l'entourent.

### **E. 6.1**

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. S'il s'agit d'un site sensible, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier que si l'on se trouve en présence d'un paysage de moindre intérêt (cf. WALDMANN/HENNI, Raumplanungsgesetz, 2006, art. 3 LAT no 27). 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 soignée 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 dans le cadre de la procédure d'autorisation de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 construire peut renforcer la mise en œuvre de ce principe (cf. TSCHANNEN, Commentaire de la LAT, art. 3 LAT no 50). Cette exigence est concrétisée en droit cantonal par l'art. 125 LATeC, qui dispose 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 valable, une telle mesure doit respecter notamment le principe de la proportionnalité et être justifiée par un intérêt public prépondérant (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; arrêt TC FR 602 2021 103 du 14 février 2022 consid. 4.1). Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit toutefois pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités, dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la lignée tracée par la loi elle-même et par la réglementation communale, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. L'art. 125 LATeC ne vise en effet pas à remplacer une mesure d'aménagement, mais sert uniquement à 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). La disposition n'interdit pas des réalisations architecturales et urbanistiques, le cas échéant, médiocres. Elle se limite aux seuls cas dans lesquels l'impact du projet dépasse clairement ce que l'intégrité du site peut supporter. Tel est par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. arrêt TF 1C/520\_2012 du 13 juillet 2013

consid. 2.3). Les autorités jouissent, dans ce contexte, d'une grande latitude de jugement (cf. arrêts TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5; 1C\_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2).

## **E. 6.2**

En l'espèce, la Cour constate que le RCU ne contient aucune disposition spécifique qui s'opposerait au projet litigieux. Comme il a été démontré ci-dessus, le projet respecte l'intégralité des prescriptions quantitatives en matière de constructibilité, qu'il s'agisse des indices (IOS et IBUS), des distances ou de la hauteur maximale. Il convient ensuite de relever que la parcelle concernée ne se situe dans aucun périmètre de protection inventorié ou bénéficiant d'un statut particulier. La révision du PAL de 2022 n'a pas modifié l'étendue des secteurs protégés, et le RCU n'impose, à l'endroit de l'implantation du projet, aucune restriction qui irait au-delà du droit ordinaire de la zone village. L'affirmation des recourants selon laquelle la parcelle constituerait une "brèche" entre des périmètres protégés est une appréciation subjective qui n'est étayée par aucune pièce objective. La simple distance de 160 mètres séparant le projet du Château de G.\_\_\_\_\_ ne suffit pas, à elle seule, à conférer au site un caractère sensible qui justifierait de déroger aux règles de constructibilité de la zone. S'agissant de l'intégration du projet dans le tissu bâti, il ressort du dossier que l'environnement du projet n'est pas homogène. S'il est vrai que les recourants occupent une ancienne ferme, et que les parcelles directement adjacentes à l'immeuble projeté sont composées d'habitations de plus petit volume, comme en témoigne notamment la maquette 3D produite par les recourants, leur voisinage immédiat est composé, au nord, d'un quartier résidentiel composé de plusieurs immeubles

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 d'habitation d'un volume similaire au projet litigieux, au lieu-dit "J.\_\_\_\_\_" (art. kkk, lll, mmm et nnn RF [trois immeubles sur cette dernière parcelle]). D'autres immeubles d'habitations sont situés directement au nord-est, dans le quartier de O.\_\_\_\_\_ (art. ppp, qqq) qui comprennent notamment un important parking commun en sous-sol (art. rrr RF, immeuble souterrain), ainsi que dans le quartier de S.\_\_\_\_\_ (art. ttt à uuu RF). La Cour relève encore également l'existence d'un important complexe d'habitation, situé à environ 50 mètres du projet litigieux entre la route de V.\_\_\_\_\_ et le chemin de S.\_\_\_\_\_, présentant un volume manifestement plus élevé que l'immeuble projeté (art. www RF). Ce complexe abrite également des surfaces commerciales, occupées par un établissement public qui fait office de boulangerie, épicerie, tea-room et partenaire de la Poste. Enfin, le reste des constructions, de plus petits volumes, présentent des styles et des gabarits hétéroclites. (images supprimées) Dans un tel contexte, on ne saurait retenir que le projet litigieux viendrait perturber un ensemble bâti harmonieux ou présentant des qualités esthétiques remarquables. Le projet s'insère au contraire plutôt bien dans un environnement déjà marqué par la coexistence de bâtiments agricoles transformés en habitation et d'immeubles résidentiels plus récents, de typologies et de style divers, ce qui s'inscrit aussi dans l'objectif de densification poursuivi par le législateur cantonal et la commune. Cette dernière confirme d'ailleurs expressément, dans son préavis du 13 août 2024, que les griefs tenant à une prétendue absence d'harmonisation en raison de la forme, des proportions, du volume ou de la hauteur ne sont pas fondés. Elle ajoute que "à l'heure actuelle, la zone de village le long de la route de V.\_\_\_\_\_ n'est pas construite telle que les dispositions réglementaires le permettraient. Toutefois, la politique de densification a été appliquée et le projet, bien qu'imposant en surface, nous semble conforme". Il est ainsi admis par l'autorité de planification communale, qui est la première

responsable de la mise en œuvre de sa réglementation, que le bâtiment projeté constitue un élément du développement de ce secteur, conforme à l'objectif de densification de la zone village. Le SeCA s'est d'ailleurs rallié à cette appréciation.

### **E. 6.3**

Dans ces conditions, et au vu de la large marge d'appréciation dont disposent les autorités en la matière, la Cour n'aperçoit aucun motif de s'en écarter. Ces propres constats au travers des photographies reproduites ci-dessus ne permettent pas de conclure que les autorités précédentes auraient outrepassé cette marge d'appréciation. Il convient de rappeler à cet égard que, selon la jurisprudence, la clause d'esthétique ne peut, pour des raisons de sécurité du droit, conduire à interdire une construction réglementaire qu'à titre tout à fait exceptionnel, lorsqu'une atteinte manifeste et grave au site peut être démontrée. Or, tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Le projet, qui respecte pleinement les normes en vigueur récemment confirmées lors de la révision du PAL, ne saurait être qualifié d'utilisation déraisonnable des possibilités de construire. L'intégration d'un projet ne peut être jugée uniquement au regard des constructions directement voisines qui l'entoure, mais doit s'apprécier au regard de la nature du périmètre environnant et des quartiers résidentiels situés à proximité.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 Les arguments des recourants, s'ils sont compréhensibles d'un point de vue personnel, relèvent d'une appréciation subjective de l'esthétique qui ne saurait faire échec à la logique de développement voulue par le planificateur communal. Leur grief est par conséquent mal fondé.

### **E. 6.4**

Dans ces circonstances, il faut relever que l'art. 5 LATeC prévoit certes qu'une commission d'architecture et d'urbanisme est instituée pour examiner, sur requête du Service ou des communes, les projets qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important pour leur environnement; sa saisine n'est toutefois pas automatique. Dans ces conditions, le Lieutenant de Préfet n'était pas non plus tenu de la solliciter et son appréciation n'est pas en soi critiquable. Étant strictement conforme à l'ensemble des prescriptions réglementaires, et s'inscrivant dans un environnement déjà fortement marqué par la présence d'immeubles d'habitation d'un volume similaire, on ne peut considérer que le projet a "un effet important sur son environnement". Il s'inscrit au contraire dans la suite de la densification déjà opérée dans le secteur et correspond à la volonté du planificateur communal de poursuivre la densification de la zone village. Le grief tiré de l'absence de préavis de la CAU est par conséquent mal fondé.

### **E. 7**

Dans un dernier grief, les recourants se plaignent de ce que le projet litigieux portera une atteinte excessive à l'ensoleillement de leur parcelle.

#### **E. 7.1**

Sur ce point, la Cour rappelle que les règles sur les distances aux limites de propriété sont des règles mixtes, en ce qu'elles visent à la fois des buts d'intérêt public et la protection des voisins, notamment en leur garantissant un minimum de tranquillité, de vue ou d'ensoleillement (cf. ATF 127 I 44 consid. 2d). Toutefois, la protection accordée par le droit public se limite au respect de ces prescriptions quantitatives (distances, hauteurs, volumes). Au-delà, le droit public de la construction ne confère pas au voisin un droit

général et autonome à la conservation de sa vue ou de son ensoleillement (cf. arrêt TC FR 602 2015 38 et 39 du 17 juillet 2015 consid. 4).

### **E. 7.2**

Ainsi, dans la mesure où le projet litigieux respecte, comme il a été démontré, l'ensemble des règles de droit public relatives à la hauteur, à la volumétrie et aux distances et ne nécessite aucune dérogation aux limites de propriété, les griefs des recourants concernant une prétendue perte d'ensoleillement sont dénués de pertinence et la modélisation visuelle de l'ensoleillement qu'ils ont produit dans le cadre de la présente procédure n'y change rien.

### **E. 8.1**

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le recours (602 2025 16) est entièrement mal fondé et doit, par conséquent, être rejeté.

### **E. 8.2**

Au surplus, la Cour s'estime suffisamment renseignée pour statuer en pleine connaissance de cause. On ne discerne pas quelles autres mesures d'instruction seraient susceptibles de modifier les conclusions auxquelles elle est parvenue, ni en quoi elles apporteraient des éléments de fait nouveaux et décisifs pour l'issue du litige. Partant, par appréciation anticipée des preuves, il n'y a pas lieu d'ordonner de mesures d'instruction supplémentaires.

### **E. 8.3**

L'affaire étant jugée au fond, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2025 46) est devenue sans objet. La cause y relative est par conséquent rayée du rôle.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12

### **E. 9.1**

Les frais de la présente procédure sont mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 131 CPJA). Ils sont arrêtés à CHF 2'500.-, conformément aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ce montant est compensé par l'avance de frais de même hauteur, versée par les recourants le 24 mars 2025.

### **E. 9.2**

L'intimée constructrice, qui obtient gain de cause et a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité de partie à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 137 CPJA).

#### **E. 9.2.1**

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).

#### **E. 9.2.2**

La liste de frais produite par le mandataire de l'intimée est établie conformément aux exigences précitées. Elle fait état de 12 heures et 25 minutes de travail, ce que la Cour juge raisonnable au vu de la nature de l'affaire. Au tarif horaire de CHF 250.-, les honoraires se montent à CHF 3'104.25. S'y ajoutent des débours justifiés pour les frais postaux et les photocopies, pour un montant de CHF 66.80, correspondant à divers envois et photocopies. Le total hors taxes s'élève donc à CHF 3'171.05. Majoré du supplément pour la TVA au taux de 8.1% (soit CHF 256.85), le montant final de l'indemnité de partie due par les recourants, solidairement entre eux, est arrêté à CHF 3'427.90. Cette indemnité doit être versée directement au mandataire de l'intimée. Les recourants n'ont pas droit à une indemnité de partie. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours (602 2025 15) est rejeté. II. La requête d'octroi d'effet suspensif (602 2025 46), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Des frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. IV. Un montant de CHF 3'427.90 (dont CHF 256.85 de TVA au taux de 8.1%) est alloué à l'intimée à titre d'indemnité de partie, à verser à Me Jean-Michel Brahier. 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 3 novembre 2025/jfr/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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