

# FR\_GERICHTE 602 2024 194 vom 24. November 2025

FR Kantonsgericht, 2025-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2024\\_194](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2024_194)

FR: FR\_GERICHTE 602 2024 194 du 24 novembre 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2024 194 del 24 novembre 2025

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 22

décembre 2023, estimant au surplus que le projet ne respectait pas toutes les prescriptions en matière de police des constructions. Après production de plans modifiés le 8 février 2024, les services précités ont pu modifier leurs préavis et se sont déterminés favorablement sur le projet, moyennant le respect de plusieurs conditions. La commune a maintenu son préavis favorable le 1er mars 2024 et a accordé, le 5 mars 2024, une dérogation à la distance à la route communale pour la construction des murets, potelets et places de vélos. Le SeCA a, en revanche, maintenu son préavis défavorable le 25 avril 2024, au motif que les plans modifiés ne réglaient pas les problèmes de distance des balcons et du bâtiment B, trop proches des parcelles voisines. Sur la base des plans modifiés le 23 mai 2024, le SeCA a émis un préavis complémentaire favorable le 28 mai 2024. B. Par décision du 6 novembre 2024, le Préfet du district de la Gruyère a accordé le permis de construire sollicité, sous réserve des droits des tiers (notamment de droit privé) et du strict respect des plans et des conditions fixées dans les préavis communaux et cantonaux. Par décision séparée du même jour, le Préfet a rejeté les oppositions des voisins. Il a notamment souligné que la rampe d'accès au parking souterrain pouvait être construite à l'endroit prévu, dès lors que les services spécialisés ont confirmé que cet emplacement ne posait aucun problème d'accès routier. Le projet respecte également les prescriptions relatives à la protection contre le bruit. C. Par acte du 9 décembre 2024, les opposants déboutés forment recours auprès du Tribunal cantonal contre les décisions précitées (602 2024 194). Ils concluent, sous suite de frais et dépens,

Tribunal cantonal TC Page 3 de 13 à leur annulation, subsidiairement au renvoi de la cause pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. À l'appui de leurs conclusions, les recourants estiment que les voies d'accès à la parcelle sont insuffisantes. Ils soutiennent qu'actuellement, les possibilités de croisement et la largeur du chemin sont déjà problématiques et que les véhicules, qui causent régulièrement des dommages aux propriétés voisines, démontre l'incapacité de la route à absorber le surplus de trafic généré par le projet. Le nombre d'unités de logement desservies étant porté à 165, les normes techniques applicables exigent une route à deux voies de circulation permettant le croisement camion/voiture. Les recourants sont d'avis que, face à ce constat, le Préfet aurait dû imposer un autre accès. Ils soulignent dans ce contexte que l'analyse du service spécialisé repose sur de faux chiffres, puisque le SMo part de l'hypothèse que seules 150 unités de logements sont desservies. Par conséquent, il ne suffit pas de renvoyer à cet avis pour écarter leurs griefs. Selon eux, le projet aurait également nécessité une étude de bruit

tenant compte de l'interaction avec les bâtiments existants, ainsi que des mesures requises pour garantir le respect des valeurs limites. Ils soupçonnent en outre que la ventilation des bâtiments entraîne un dépassement de ces valeurs au niveau des fenêtres de la dépendance située sur l'art. nnn RF. Ils soutiennent en outre que les modifications des aménagements extérieurs, intervenues en cours de procédure, impactent cette dernière parcelle. S'interrogeant sur la nécessité d'une nouvelle mise à l'enquête publique au vu de ces changements, ils exigent le maintien de la haie vive initialement prévue sur les plans. Finalement, ils estiment que la commune a accordé à tort, et de manière trop généreuse, la dérogation à la distance à la route pour l'implantation de 12 places de stationnement vélos, alors que d'autres emplacements auraient pu être trouvés sur la parcelle. Ils sollicitent la production du dossier d'étude parallèle établi par les constructeurs, la tenue d'une audience d'instruction et de jugement, et l'octroi de l'effet suspensif à leur recours (602 2024 197). D. Le 13 décembre 2024, à titre de mesure provisionnelle urgente (602 2024 196), le Juge délégué à l'instruction a interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif. Le 27 janvier 2025, le Préfet indique n'avoir aucune remarque particulière à formuler et s'en remet à ses décisions du 6 novembre 2024. Le 28 janvier 2025, le Conseil communal indique soutenir la demande de production des documents de la procédure de concertation et précise n'avoir pas d'autres remarques. E. Le 9 avril 2025, les constructeurs intimés concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours ainsi que de la demande d'octroi de l'effet suspensif. Pour le cas où cette dernière serait admise, ils requièrent la fixation de sûretés à hauteur de CHF 6'000.-. Sur le fond, les constructeurs relèvent qu'aucun des propriétaires directement concernés par les dommages allégués (dégâts liés à des problèmes de croisement sur la route de desserte) n'a formé recours. Ils soulignent que les modifications apportées en cours de procédure étaient mineures, au surplus favorables aux recourants, et n'imposaient pas une nouvelle mise à l'enquête publique. Ils ajoutent qu'il n'a pas été renoncé à la plantation de la haie vive entre le projet et l'art. nnn RF. Ils précisent également que le muret nord a été retiré à l'intérieur des limites de construction, évitant ainsi la nécessité d'une dérogation communale.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 Ils contestent l'insuffisance de la route de desserte, relevant que la planification locale, approuvée par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), a défini les affectations du quartier en tenant compte de l'équipement existant. On ne saurait donc soutenir que certaines parcelles ne pourraient être construites conformément aux prescriptions de la zone au motif d'une desserte insuffisante. Selon les intimés, puisque la capacité du quartier avoisine les 150 unités de logement, il est possible de s'écarter légèrement de la norme VSS et de considérer que la route d'accès (route de P. \_\_\_\_\_) est suffisante. Ils expliquent également les raisons pour lesquelles un accès nord à la parcelle n'était pas judicieux et produisent l'étude y relative. Concernant les nuisances sonores, les intimés expliquent que les habitations des recourants sont toutes plus éloignées des sources de bruit (installations techniques et aménagements) que les points d'immission analysés par l'étude acoustique. Il paraît donc impossible que les valeurs limites y soient dépassées. F. Le 8 mai 2025, les recourants présentent des contre-observations spontanées. Ils continuent d'alléguer que la route de P. \_\_\_\_\_ dessert plus de 165 unités de logements et devrait, de ce fait, être qualifiée de route collectrice, nécessitant des adaptations en matière de géométrie, de sécurité et d'aménagement. Ils contestent la démarche des constructeurs qui, selon eux, se contentent de réfuter leurs allégations de manière générale. Ils produisent une analyse de Q. \_\_\_\_\_ SA, datée du 8 avril 2025, constatant des déficits en sécurité routière qui

seraient aggravés par le projet litigieux. Ils maintiennent intégralement leurs conclusions et réquisitions de preuve. G. À la demande du Juge délégué à l'instruction, le SMO s'est déterminé le 7 juillet 2025 sur le rapport établi par la société Q.\_\_\_\_\_ SA. Le service conclut que la desserte est insuffisante et non conforme aux normes techniques applicables. Il rejoint, sur ce point, les conclusions de l'expertise privée. H. Le 20 octobre 2025, les intimés maintiennent leurs conclusions sur le principe. Ils confirment d'abord qu'une haie vive sera plantée en limite de propriété, conformément aux plans mis à l'enquête. Ils contestent, expertise acoustique complémentaire à l'appui, que les valeurs limites de bruit soient dépassées au niveau du garage des recourants. Concernant l'accès routier, ils critiquent l'expertise privée commandée par les recourants, lui reprochant de ne reposer sur aucun comptage effectif et de ne pas être neutre. Les intimés estiment qu'il incombe à la commune d'améliorer la sécurité de cet accès. Ils soutiennent que le permis peut être maintenu, la jurisprudence permettant de s'écarter des normes techniques VSS. Le nouveau préavis défavorable du SMO, dépourvu d'explication, n'y changerait rien. Ainsi, ils estiment que, quand bien même la voie d'accès ne serait pas idéale et nécessiterait une prudence accrue, leur parcelle doit, au sens de la jurisprudence, être considérée comme équipée. Selon eux, il serait contraire au principe de l'égalité de traitement que le dernier propriétaire à valoriser sa parcelle subisse les conséquences d'une politique de mobilité communale inadaptée à la volonté de densification inscrite au PAZ. Ils demandent donc que la commune se détermine sur le rapport de Q.\_\_\_\_\_ SA et, pour le cas où elle admettrait l'insuffisance de la route de P.\_\_\_\_\_, qu'elle indique les mesures qu'elle entend prendre pour y remédier. I. Le 31 octobre 2025, les recourants se déterminent encore spontanément.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 J. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige. en droit 1. Déposé dans le délai et les formes prescrites par les opposants déboutés, propriétaires de parcelles voisines du projet litigieux, 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 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites. 2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 3. Dans leur mémoire, les recourants font valoir que le projet approuvé par le Préfet a subi des modifications en cours de procédure. Ils estiment, de ce fait, que les autorités auraient dû ordonner une nouvelle mise à l'enquête. 3.1.

Conformément à l'art. 140 al. 1 1ère phrase LATEC, toute demande de permis de construire soumise à la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique. Cette publication vise à informer les personnes potentiellement concernées et à leur permettre de faire valoir leur droit d'être entendues (cf. arrêts TF 1C\_478/2008 du 28 août 2009 consid. 2.3; TC FR 602 2023 39 du 5 février 2024 consid. 7). Aux termes de l'art. 97 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision de l'autorité compétente, il est procédé à une nouvelle enquête (al. 1). Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son

cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers (al. 2). L'art. 97 ReLATeC permet d'éviter qu'une modification mineure apportée au projet initial n'entraîne systématiquement la reprise ab ovo de la procédure (cf. en droit bernois: ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5e éd. 2020, art. 32-32d no 12 ss). Selon le Tribunal fédéral, la procédure ne doit être reprise que si la modification affecte le projet initial de manière importante, au point de devoir l'assimiler à un nouveau projet (cf. arrêt TF 1C\_394/2010 du 10 juin 2011 consid. 3.2). L'existence d'un nouveau projet – et pas uniquement d'une modification

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 de moindre importance – doit être admise lorsque la modification touche des aspects essentiels de la construction, tels que sa reconstruction, l'emplacement, les dimensions extérieures, ou le nombre d'étages ou lorsque l'ouvrage perd son identité en raison de plusieurs modifications mineures cumulées (cf. ZAUGG/LUDWIG, art. 32-32d no 12a ss; arrêts TC FR 602 2023 39 du 5 février 2024 consid. 7; 602 2019 57 du 22 mai 2020; 602 2016 24 du 28 septembre 2016; 602 2015 123 du

### **E. 23**

mars 2016). 3.2. En l'espèce, les modifications de plans découlant des préavis des services spécialisés doivent à l'évidence être considérées comme mineures. En effet, les éléments fondamentaux du projet demeurent inchangés. La Cour relève notamment que la haie séparant les nouvelles constructions de l'art. nnn RF – aspect qui ne saurait au demeurant être considéré comme essentiel – est toujours inscrite sur les plans, contrairement à ce que prétendent les recourants. Le retrait du muret nord (hors des limites de distance) ne constitue pas une modification significative – la mesure étant au demeurant favorable aux recourants –, pas plus que les changements liés au respect des distances des bâtiments A et B par rapport aux parcelles voisines. Il est d'ailleurs surprenant que les recourants se contentent de s'interroger sur la nécessité d'une nouvelle mise à l'enquête, sans démontrer en quoi une modification concrète toucherait aux aspects essentiels du projet. Ainsi, une nouvelle mise à l'enquête n'était pas nécessaire. 4. Selon l'art. 22 al. 2 let. a 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 concernée. C'est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone (cf. arrêt TF 1C\_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'État vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction applicables. Il garantit ainsi la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire, que le requérant a le droit d'obtenir s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet 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 l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non son opportunité. Elle ne peut pas refuser le permis de construire au motif qu'une autre solution – plus judicieuse à ses yeux ou à ceux du voisin – entrerait en considération (cf. arrêts TC FR 602 2024 142 du 25 mars 2025 consid. 3.2; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. mmm de la Constitution fédérale de la Confédération suisse 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 de la police des constructions (cf. arrêt TC FR 602 2024

## E. 25

mars 2025 consid. 3; 602 2011 74 et 89 du 7 décembre 2012). 5.1.3. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services spécialisés de l'État. Les avis émis par ces services 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 émanant d'une autorité ou d'un service administratif disposant de connaissances techniques particulières en raison de son activité, adressé à une autre autorité, et portant sur des faits ou des circonstances déterminés. Il se distingue du rapport d'expert en ce qu'il constitue un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, un rapport officiel peut se voir reconnaître une pleine force probante. Il peut dès lors remplacer une expertise, pour autant qu'il n'existe pas d'indices concrets et sérieux de nature à en diminuer 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 49 du 25 août 2020 consid. 2.2). 5.2. En l'espèce, il ressort des plans versés au dossier que l'entrée du parking souterrain, comprenant 25 places, est prévue au sud de la parcelle, sur la Rue de R.\_\_\_\_\_. Cette voie rejoint, par la Rue de S.\_\_\_\_\_, la Route de P.\_\_\_\_\_, laquelle débouche elle-même sur la Route de T.\_\_\_\_\_. Les quatre places de stationnement destinées aux visiteurs sont, pour leur part, accessibles directement depuis la Route de P.\_\_\_\_\_.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 Les recourants ne remettent d'abord pas en cause l'accès au parking souterrain par la Rue de R.\_\_\_\_\_, mais contestent le trafic supplémentaire que le projet est susceptible de générer sur la Route de P.\_\_\_\_\_. Selon les plans communaux, cette dernière constitue l'accès principal de l'ensemble du secteur vers la Route de T.\_\_\_\_\_ et les axes principaux. La route de P.\_\_\_\_\_ fait ensuite partie du réseau routier communal; l'accès au bien-fonds est dès lors juridiquement garanti, ce que les recourants ne contestent pas non plus. 5.2.1. Dans son premier préavis du 8 avril 2024, le SMO a estimé que la Route de P.\_\_\_\_\_ était apte à supporter le trafic engendré par les deux immeubles projetés. Il a qualifié cette voie de "route d'accès" au sens de la norme VSS 40 045 et relevé que: "De par la configuration de la route (largeur, trottoirs franchissables) et selon la norme VSS 40 045, cette route de desserte s'apparente à une route d'accès, laquelle peut desservir des zones habitées jusqu'à 150 unités. Selon notre estimation, et dans la mesure où ni l'opposant ni le requérant n'ont fourni de données chiffrées quant au nombre de logements, le SMO admet que le nombre d'unités est conforme à la norme VSS 40 045". Une telle formulation, fondée sur des suppositions, est tout d'abord regrettable dans la mesure où il incombe à l'autorité spécialisée de vérifier les données factuelles avant de rendre son avis. À la suite de la production, par les recourants, d'une expertise privée du bureau Q.\_\_\_\_\_, SA du 8 avril 2025, le SMO a modifié sa position. Invité à se déterminer par le Juge délégué à l'instruction, il a alors qualifié la Route de P.\_\_\_\_\_ de route de desserte de quartier (et non plus de route d'accès) selon la norme VSS 40 045, et s'est prononcé comme suit: "Accès routier: La Route de P.\_\_\_\_\_ correspond à une route de type route de desserte de quartier selon la norme VSS 40 045, avec plus de 150 unités de logements desservis. Ainsi, selon les dispositions de la norme, il convient de garantir le cas de croisement camions/voitures à vitesse très réduite. Le gabarit actuel de la Route de P.\_\_\_\_\_ ne permet pas de satisfaire à ces exigences. Ainsi, le SMO constate que l'équipement de base est insuffisant et non conforme. Le présent projet nécessite une adaptation de la Route de P.\_\_\_\_\_ afin de satisfaire aux exigences de la

norme VSS 40 045. Expertise privée du bureau Q. \_\_\_\_\_: Concernant l'expertise du bureau Q. \_\_\_\_\_, bien qu'aucun comptage n'ait été réalisé, le SMO rejoint les conclusions générales de l'étude, selon lesquelles la Route de P. \_\_\_\_\_ n'est pas adaptée à son rôle de route de desserte de quartier". 5.2.2. L'évolution du préavis du SMO, qui confirme en cela les doutes exprimés par l'expert privé, modifie substantiellement l'appréciation du dossier. Elle introduit un doute sérieux quant à la suffisance de l'équipement routier au sens de l'art. 19 LAT. En premier lieu, il n'appartient pas au Tribunal de substituer sa propre appréciation technique à celle des autorités spécialisées. La question de la sécurité routière relève de la compétence du SMO, habilité notamment à évaluer les conditions de visibilité, les espaces de croisement et la sécurité des usagers selon les normes applicables. En effet, lorsqu'un rapport privé conduit une autorité technique à réviser son appréciation, il appartient à l'autorité d'instruction de vérifier les conclusions Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 de cette expertise par des mesures d'enquête supplémentaires, voire par la mise en œuvre d'une expertise indépendante. En second lieu, il incombe au Préfet, en tant qu'autorité compétente en matière d'octroi du permis de construire, de pondérer les intérêts en présence – notamment entre le droit du propriétaire à bâtir et l'intérêt public à la sécurité de la circulation – en pleine connaissance de cause. Tel n'a pas été le cas ici, dès lors que le Préfet a statué sur la base d'un premier préavis favorable, sans disposer de l'analyse approfondie du SMO ni de l'expertise ultérieure. Le revirement de position du service, fondé sur une expertise privée, démontre précisément que le dossier nécessitait un complément d'instruction avant toute décision. Enfin, si l'expertise privée émane des recourants, elle ne saurait être écartée d'emblée. Dès lors qu'elle a suscité des doutes que confirme le service spécialisé, elle acquiert une valeur probante suffisante pour justifier un renvoi pour instruction complémentaire. En effet, lorsqu'un rapport privé conduit l'autorité technique à revoir son appréciation, il appartient à l'autorité d'instruction d'en vérifier les conclusions par des mesures d'enquête supplémentaires, voire par une expertise indépendante. 5.2.3. Il convient de rappeler, dans ce contexte, que les normes VSS opèrent, indépendamment des classifications et spécificités cantonales, une distinction entre trois catégories d'accès: les routes de desserte de quartier (desservant des zones habitées jusqu'à 300 unités de logement), les routes d'accès (jusqu'à 150 unités) et les chemins d'accès (jusqu'à 30 unités; cf. art. 8 al. 3 de la norme VSS 40 045). Certes, les normes VSS n'ont pas de caractère juridiquement contraignant; elles constituent des recommandations techniques, et un léger dépassement de la valeur indicative de 150 logements ne conduit pas nécessairement à constater une insuffisance de l'accès au bien-fonds (cf. arrêt TC FR 602 2024 142 du 25 mars 2025 consid. 4). Toutefois, l'expertise privée produite par les recourants fait état d'un dépassement significatif de la valeur de 150 unités puisqu'elle évoque env. 190 logements. Un tel excédent ne saurait être qualifié de dépassement léger au sens de la jurisprudence précitée. Il devait, en conséquence, faire l'objet d'une vérification spécifique par le service spécialisé. La Cour relève, cela étant, que le SMO, tout en se ralliant aux conclusions de l'expertise privée, n'a pas procédé lui-même à l'examen concret des paramètres déterminants, tels que la visibilité, les possibilités de croisement ou le tracé de la voie, permettant d'apprécier la sécurité de la circulation. Il s'appuie également, toujours sans contrôle propre, sur les chiffres relatifs au nombre de logements avancés par l'expert privé. Dans ces conditions, il n'est pas possible d'appréhender la situation factuelle de manière complète et de pouvoir confirmer le permis de construire. 5.2.4. Il résulte de ce qui précède qu'il n'est pas possible de conclure à la suffisance de l'équipement du terrain destiné à accueillir les bâtiments projetés, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. Dans ces

conditions, l'affaire doit être renvoyée à la Préfecture afin qu'elle complète l'instruction, en sollicitant en particulier un avis actualisé du SMO fondé sur des données objectives (et non sur les données fournies par les parties, sur de simples estimations ou sur un rapport unilatéral). À cet effet, il y aura d'abord lieu d'établir plus précisément le nombre de logements desservis. Puis, une fois cela fait, le SMO s'exprimera sur la question de savoir si le dépassement de la valeur de 150 unités

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 de logements peut encore être qualifié de léger au sens de la jurisprudence et si l'accès actuel peut encore être considéré comme suffisant après avoir procédé à une analyse détaillée de la visibilité et des possibilités de croisement.

Contrairement à ce que soutiennent les constructeurs, le permis de construire ne saurait être délivré pour des motifs liés à l'égalité de traitement lorsque subsistent des doutes quant à la sécurité des usagers de la route. Dans cette même logique, il n'y a pas lieu d'inviter formellement la Commune de J. \_\_\_\_\_ à se prononcer sur cette question à ce stade; elle pourra le faire dans le cadre de l'instruction complémentaire que devra conduire le Préfet.

5.3. Partant, le grief des recourants doit être admis. 6. 6.1. Vu l'ensemble de ce qui précède, le recours doit être admis. Le permis de construire ainsi que la décision sur opposition sont annulés, et le dossier est renvoyé à la Préfecture pour instruction complémentaire sur la question de la suffisance de l'accès routier, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants. 6.2. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif ainsi que la demande de fixation de sûretés y afférente, devenues sans objet, sont rayées du rôle (602 2024 197). 7. 7.1. Les frais de procédure sont fixés à CHF 2'500.- conformément à l'art. 131 CPJA ainsi qu'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). Ils sont mis, pour trois quart, soit CHF 1'875.-, solidairement à la charge des intimés qui succombent. L'État de Fribourg est, quant à lui, exonéré de sa part des frais. Partant, l'avance de frais de CHF 2'500.- versée par les recourants leur est restituée. 7.2. Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont recouru aux services d'un avocat, ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Conformément à l'art. 8 al. 1 du Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance d'une partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). La liste de frais produite par les mandataires des recourants fait état d'honoraires supérieurs à CHF 10'000.-. Or, en l'état, la cause ne présente pas une complexité particulière justifiant de s'écarter du plafond prévu à l'art. 8 al. 1 du Tarif JA. Au vu des écritures produites, la Cour estime qu'un total de 20 heures de travail apparaît amplement suffisant. Calculés au tarif horaire de CHF 250.-, les honoraires des mandataires s'élèvent ainsi à CHF 5'000.-. Au surplus, les recourants sollicitent la prise en charge des frais relatifs à l'expertise privée qu'ils ont fait établir pour la défense de leurs intérêts. Ils produisent à cet effet la facture émise par le bureau Q. \_\_\_\_\_ SA, d'un montant de CHF 4'532.- hors taxe. En l'occurrence, il ne fait aucun doute que

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 les conclusions de cette expertise ont été déterminantes pour l'issue du litige. Il y a dès lors lieu de considérer qu'il s'agit de débours nécessaires à la conduite de l'affaire au sens de l'art. 9 al. 1 Tarif JA, ou à tout le moins de frais

indispensables à la défense des intérêts des recourants au sens de l'art. 10 Tarif JA. Au demeurant, vu le travail effectué par l'expert privé, le montant facturé n'apparaît pas déraisonnable. Ces frais doivent donc être pris en compte dans la fixation de l'indemnité de partie. Compte tenu des honoraires de CHF 5'000.- et des débours de CHF 4'532.-, le montant auquel peuvent prétendre les recourants s'élève à CHF 9'532.- hors taxe. En y ajoutant la TVA au taux de 8.1 %, soit CHF 772.10, l'indemnité totale s'établit à CHF 10'304.10. Cette indemnité est mise solidairement à la charge des intimés pour trois quarts, soit CHF 7'728.05 (dont CHF 579.05 de TVA), et à la charge de l'État de Fribourg, à verser par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), pour un quart, soit CHF 2'576.05 (dont CHF 193.05 de TVA). Le montant de l'indemnité de partie sera versé directement aux mandataires des recourants. Les intimés n'ont pas droit à une indemnité de partie. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. Le recours (602 2024 194) est admis. Partant, la décision d'octroi du permis de construire du 6 novembre 2024 et la décision sur opposition du même jour sont annulées. La cause est renvoyée à la Préfecture pour nouvelle décision au sens des considérants. II. La demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2024 197) ainsi que la demande de fixation de sûretés y afférente sont rayées du rôle. III. Des frais de procédure, d'un montant de CHF 1'875.-, sont mis solidairement à la charge des intimés. L'avance de frais de CHF 2'500.- est restituée aux recourants. IV. Un montant de CHF 10'304.10 (dont CHF 772.10 de TVA au taux de 8.1 %) est alloué aux recourants à titre d'indemnité de partie, à verser à Me Nicolas Riedo et Me Johanna Rusca. Il est mis solidairement à la charge des intimés pour trois quarts, soit CHF 7'728.05 (dont CHF 579.05 de TVA), et à la charge de l'État de Fribourg pour un quart, soit CHF 2'576.05 (dont CHF 294.25 de TVA), à verser par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), pour un quart. V. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

### **E. 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 24 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.