



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

602 2024 142

Arrêt du 25 mars 2025

II^e Cour administrative

Composition

Président : Johannes Frölicher
Juges : Dominique Gross, Anne-Sophie Peyraud
Greffier-rapporteur : Julien Delaye

Parties

A._____ et B._____, **recourants**, représentés par Me Denis Schroeter et Me Francine Defferrard, avocats

contre

PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, **autorité intimée**

C._____ et D._____, **intimés**, représentés par Me Nicolas Riedo et Me Johanna Rusca, avocats

Objet

Aménagement du territoire et constructions – Accès suffisant

Recours du 10 septembre 2024 contre les décisions du 9 juillet 2024

considérant en fait

A. Le 29 août 2023, C. _____ et D. _____ ont déposé une demande de permis de construire (dossier FRIAC n° eee) en vue de la construction de quatre villas individuelles et d'une mitoyenne avec parking souterrain et démolition des bâtiments existants, sur l'art. fff du registre foncier (RF) de la Commune de G. _____, qui doit être scindé en six parcelles distinctes. Une autorisation en matière de pêche pour la création d'une tête de sortie pour le rejet des eaux claires dans le ruisseau de H. _____, ainsi qu'une autorisation d'utilisation du domaine public des eaux étaient notamment requises pour ce projet.

Le projet se situe dans la zone résidentielle à faible densité (ZRFD) du plan d'affectation des zones (PAZ). Il a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique, publiée dans la Feuille officielle (FO) n° iii. A. _____ et B. _____, propriétaires de l'art. jjj RF voisin, ont notamment formé opposition au projet.

Le 14 novembre 2023, le Conseil communal a préavisé favorablement le projet.

Les services et entités consultés ont émis des préavis favorables, avec ou sans conditions, à l'exception de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB).

Le 29 novembre 2023, la Section lacs et cours d'eau du Service de l'environnement (SEn) a notamment octroyé l'autorisation d'utilisation du domaine public des eaux. Quant au Service des forêts et de la nature (SFN), il a délivré l'autorisation en matière de pêche pour la création d'une tête de sortie pour le rejet des eaux claires le 6 décembre 2023.

Sur la base du préavis défavorable de l'ECAB, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a émis un préavis de synthèse défavorable le 11 janvier 2024. Pour les points relevant de son domaine de compétences, le SeCA a également relevé que le projet prévoyait des remblais en escaliers d'une hauteur de 1.50 mètres côté cours d'eau. Il a estimé que, si le premier replat pouvait être admis, le second avait un impact non-négligeable sur le terrain naturel en contrebas de la parcelle et devait être supprimé afin d'éviter un impact sur la végétation riveraine du ruisseau de H. _____.

Sur la base des modifications et compléments apportés au dossier, l'ECAB a été en mesure de préavisé favorablement le projet, sous conditions, le 21 février 2024.

Constatant que le deuxième replat avait été supprimé, que le remblai du ruisseau de H. _____ avait été éloigné et que son impact sur la végétation riveraine avait été réduit, le SeCA a émis un préavis complémentaire favorable le 22 février 2024.

B. Par décision du 9 juillet 2024, le Préfet du district de la Gruyère a accordé le permis de construire sollicité, sous réserve des droits des tiers, notamment ceux relevant du droit privé, ainsi que du strict respect des plans et des conditions émises dans les préavis communaux et cantonaux. Il a pris acte des conventions de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds et de report d'indices de surface de plancher déterminantes entre les différentes parcelles issues de la division de l'art. fff RF. Il a notifié simultanément les autorisations d'utilisation du domaine public des eaux et en matière de pêche pour la création d'une tête de sortie pour le rejet des eaux claires.

Par décision séparée du même jour, le Préfet a rejeté l'opposition formée par les voisins opposants. Il a notamment souligné que le chemin d'accès à l'art. fff RF était en mesure d'accueillir jusqu'à 30 logements et 50 véhicules par heure et qu'il pouvait donc supporter le trafic généré par la construction du projet envisagé. S'appuyant sur le préavis favorable du Service de la mobilité (SMo), il a retenu qu'il s'agissait d'un chemin piétonnier conçu pour être occasionnellement emprunté par des véhicules à moteur, et que les croisements et dépassements entre véhicules peuvent se faire sur les accotements et autres espaces libres, de sorte qu'un trottoir n'est pas nécessaire.

C. Par acte du 10 septembre 2024, les opposants déboutés forment recours auprès du Tribunal cantonal contre les décisions précitées. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à leur annulation.

A l'appui de leurs conclusions, les recourants estiment que les voies d'accès aux parcelles concernées sont insuffisantes. Ils contestent la qualification du chemin de H. _____ en tant que simple "chemin d'accès" desservant de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement. Ils font valoir que celui-ci dessert en réalité déjà 25 parcelles, comprenant 24 unités de logement existantes. De plus, sur ces 25 parcelles, 10 ne sont pas encore construites à ce jour. Les recourants rappellent qu'il existe, outre les projets litigieux, d'autres projets de construction de nouvelles unités de logement sur ces parcelles non bâties, notamment sur l'art. fff RF, auxquels ils ont également fait opposition. Pour ces motifs, ils estiment que le chemin de H. _____ doit être qualifié de "route d'accès" et non de simple "chemin d'accès", d'autant plus que, comme cela a été retenu, ce chemin est utilisé par les propriétaires et exploitants agricoles. Ils considèrent que les possibilités de croisement et la largeur du chemin sont dès lors insuffisantes et ne correspondent pas aux normes professionnelles applicables.

Ils sollicitent également la tenue d'une audience et leur audition, ainsi qu'une inspection des lieux.

D. Le 30 septembre 2024, les constructeurs soulèvent la question du respect du délai de recours initial. Ils estiment que ce délai est échu le 9 septembre 2024.

Le 31 octobre 2024, le Conseil communal fait savoir qu'il s'en remet à son préavis du 14 novembre 2023 et qu'il n'a aucune autre observation ni remarque particulière à formuler concernant le projet.

Le 4 novembre 2024, le Préfet précise n'avoir aucune remarque particulière à formuler et renvoie à ses décisions du 9 juillet 2024.

Le 18 novembre 2024, les constructeurs concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Ils contestent, en premier lieu, la qualité pour recourir des recourants, estimant que leur simple statut de voisins directs ne suffit pas à établir un intérêt digne de protection à s'opposer au projet litigieux, en particulier sous l'angle de l'accès suffisant. Sur le fond, les constructeurs reprochent aux recourants de fonder leurs critiques non pas sur la situation actuelle, mais sur une situation future hypothétique, alors que les caractéristiques principales auxquelles doit satisfaire la desserte litigieuse – à savoir sa capacité à accueillir le trafic de la zone – sont d'ores et déjà remplies. Ils font valoir qu'en l'espèce, il s'agit d'un équipement existant, parfaitement apte à absorber le très faible trafic supplémentaire estimé. Les distances de visibilité permettent aux conducteurs d'anticiper l'arrivée d'un véhicule circulant en sens inverse et d'effectuer les manœuvres nécessaires en temps utile, dans un contexte caractérisé par un faible volume de circulation et des vitesses réduites. Les constructeurs soulignent en outre que les possibilités de croisement sont suffisantes et que la sécurité des piétons est assurée, y compris en tenant compte du faible trafic agricole.

Le 16 décembre 2024, les recourants présentent des contre-observations spontanées. Ils contestent la démarche des constructeurs, qui se contentent, selon eux, de réfuter de manière générale leurs allégations. Ils maintiennent l'intégralité de leurs conclusions, griefs et réquisitions de preuve.

Le 13 janvier 2025, les constructeurs contestent la position des recourants et renvoient à leurs précédentes écritures, maintenant ainsi leur position.

E. 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.

1.1. Selon l'art. 76 al. 1 let. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'art. 141 al. 4 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) prévoit qu'ont qualité pour recourir les requérants, les opposants, la commune, lorsqu'elle intervient comme autorité de préavis, ainsi que les autorités qui y sont habilitées par la loi.

En l'occurrence, les recourants, en tant que destinataires d'une décision rejetant leur opposition, sont directement lésés par celle-là et disposent manifestement d'un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation ou la modification conformément aux dispositions précitées.

Selon la jurisprudence, l'intérêt à interjeter un recours consiste dans l'utilité pratique que l'admission de celui-ci apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (cf. ATF 136 II 281 consid. 2.3.1; 121 II 171 consid. 2b). La distance entre bâtiments constitue à cet égard un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé, au maximum, à une centaine de mètres, du projet litigieux (cf. ATF 140 II 214 consid. 2.3; arrêt TF 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1). Cette qualité peut toutefois être reconnue même en l'absence de voisinage direct (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b). Le critère de la distance n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse atteindra spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (cf. ATF 140 II 214 consid. 2.3; 136 II 281 consid. 2.3.1; arrêt TF 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1).

En l'espèce, l'art. jji RF, propriété des recourants, est situé directement sur le chemin de H._____, juste à côté de l'art. fff RF, propriété des constructeurs et sur lequel se trouve un bâtiment qui doit être démolé pour faire place à la construction de quatre villas individuelles et d'une maison mitoyenne. L'art. fff RF doit en outre être divisée en six parcelles distinctes, toutes bénéficiant envers les autres de dérogations aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds et, pour certaines, de conventions de report d'indices.

Quoi qu'en pensent les constructeurs, il est incontestable que les recourants se trouvent à moins de 50 mètres du projet litigieux et qu'ils bénéficient de la qualité pour interjeter recours compte tenu de la jurisprudence précitée. En outre, il ressort des plans figurant au dossier que l'accès aux bâtiments projetés et au parking souterrain se fera directement, ou à proximité immédiate, de la parcelle des recourants. Il est donc difficile de concevoir qu'ils ne seraient pas concernés par des griefs relatifs à la sécurité de l'accès aux bâtiments projetés.

En conséquence, il est manifeste que les recourants ont un intérêt digne de protection.

Le grief des constructeurs – qui, de surcroît, concluent uniquement au rejet du recours et non à son irrecevabilité – est mal fondé.

1.2. Au surplus, la décision querellée ayant été notifiée aux recourants le 10 juillet 2024, le délai de recours de trente jours (art. 79 al. 1 CPJA) est bien arrivé à échéance le 10 septembre 2024 compte tenu des fêtes judiciaires (art. 30 al. 2 CPJA). Ainsi, déposé le dernier jour du délai utile pour ce faire, et dans les formes prescrites (art. 80 et 81 CPJA), le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA et de l'art. 141 al. 1 LATeC. L'avance de frais a en outre été versée dans le délai imparti, de sorte que le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours.

Partant, les critiques des constructeurs selon lesquelles le recours serait tardif ne sont pas fondées.

1.3. À cet égard, la Cour précise que d'autres voisins, également opposants au projet litigieux, ont formé recours contre les mêmes décisions préfectorales (602 2024 140). Elle statue également ce jour sur ce dossier parallèle, dans la même composition (cf. ég. *infra* consid. 4.3, s'agissant de la coordination effectuée avec un autre projet de construction dans le même quartier).

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.

3.1. 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. 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, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non 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. arrêts TC FR 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. 26 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 du droit de la police des constructions.

3.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis de ces services spécialisés 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 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 de circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'expert en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, une pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut dès lors 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 49 du 25 août 2020 consid. 2.2).

4.

Dans un seul et unique grief, les recourants contestent le caractère suffisant de l'équipement du terrain destiné à accueillir les projets. Ils allèguent que le chemin de H. _____, dans sa configuration actuelle, est inadapté à l'implantation de nouvelles constructions et présente des risques excessifs pour ses usagers. Ils critiquent notamment le non-respect des normes VSS, en particulier en ce qui concerne le gabarit et les possibilités de croisement, estimant que le chemin est trop étroit et insuffisamment sécurisé.

4.1. 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 selon l'art. 19 al. 1 LAT 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. 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 n° 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 1^{er} 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).

La réalisation de la voie d'accès est d'abord juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le

droit d'emprunter (cf. arrêt TF 1C_387/2017 du 20 juin 2016 consid. 7.1). Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut ainsi autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue.

La définition de l'accès techniquement adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a ensuite 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 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 incommodes 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).

L'art. 119 LATeC donne au Conseil d'Etat la compétence d'édicter les dispositions d'exécution des règles de construction (al. 1). Il peut prescrire l'application de directives et de normes des organismes spécialisés (al. 3). Selon l'art. 52 du règlement d'exécution fribourgeois du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), 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).

4.2. En l'occurrence, il ressort des plans versés au dossier que l'accès aux immeubles projetés et à l'entrée des places de stationnement souterraines est prévu directement depuis le chemin de H. _____, lequel fait partie du réseau routier communal. De ce fait, l'accès est d'abord juridiquement garanti, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. La Cour rappelle ensuite que le SMO n'a pas formulé de remarques particulières dans ses préavis du 23 mai 2023. Il a estimé que le chemin était à même de supporter le trafic engendré par les deux projets. Il a relevé qu'il s'agissait d'un chemin piétonnier, ne nécessitant pas de trottoir, prévu pour être occasionnellement parcouru par des véhicules à moteur, et qu'il existait des accotements et des espaces libres permettant les croisements et les dépassements. Compte tenu de la configuration du chemin, il a estimé que l'accès était donc suffisant et a préavisé favorablement les projets, sans émettre de conditions. Dans ce contexte, rien n'indique que le SMO n'a pas pu contrôler les lignes de visibilité, les espaces de croisement, le tracé du chemin et apprécier leur impact sur la sécurité routière. Le Préfet a par ailleurs fait siennes les conclusions du SMO.

Reste donc à examiner si les arguments avancés par les recourants à l'appui de leurs recours sont de nature à modifier cette conclusion.

4.3. Les recourants soulignent que le chemin de H. _____, en tant que partie intégrante du réseau routier communal et route de collecte, devrait être soumis à des normes VSS plus strictes en matière de sécurité routière que celles appliquées par le SMO dans ses préavis, lequel a qualifié le chemin de H. _____ de chemin d'accès. Selon les recourants, dès lors que ce chemin desservirait plus de 30 unités de logement, il s'agirait d'une route d'accès, et non plus d'un simple chemin d'accès. Partant, le gabarit de la route et les possibilités de croisement ne seraient plus suffisants.

En l'occurrence, il convient d'admettre que, selon le plan directeur communal (PDCom), le chemin de H. _____ n'est pas un chemin privé à usage public, mais bien une route communale, classifiée comme voie de liaison et de collecte (K. _____ ; cf. ég. l'extrait avec légende ci-dessous).

Plan supprimé

Cela étant, les recourants s'égarent en prétendant que ce classement implique nécessairement l'application de normes techniques plus contraignantes. D'une part, comme mentionné précédemment, il ne s'agit que de simples recommandations dépourvues de force obligatoire. D'autre part, il convient de rappeler 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 les zones habitées jusqu'à 300 unités de logement), les routes d'accès (desservant des zones jusqu'à 150 unités de logement) et les chemins d'accès. Ces derniers desservent de très petites zones habitées, jusqu'à 30 unités de logement, et doivent permettre le croisement d'une voiture de tourisme et d'un cycle à vitesse très réduite, avec une capacité pratique de 50 véhicules/heure.

Or, comme le soulignent les recourants eux-mêmes dans leur recours, le chemin de H. _____ dessert actuellement 24 unités de logement. En ajoutant les 6 unités de logement prévues par le projet, et en soustrayant les 2 unités existantes dans le bâtiment qui doit être démoli, le total reste manifestement dans la catégorie des chemins d'accès selon les normes VSS.

Il est certes vrai que, outre ces unités de logement, le chemin doit également supporter le trafic agricole généré par les champs qu'il dessert. Il est également de notoriété pour la Cour que les recourants se sont opposés à deux autres permis de construire, dont la demande et le traitement par le Préfet sont antérieurs au permis litigieux (dossier FRIAC n° III et mmm). Ces permis concernent la construction de cinq unités de logement supplémentaires sur des parcelles voisines, dans le même quartier, desservies également par le chemin de H._____. Les recourants ont formé recours contre la décision préfectorale octroyant ces permis et rejetant leurs oppositions (602 2024 23), en soulevant notamment des griefs identiques concernant les conditions d'accès. La Cour précise, à toutes fins utiles, qu'elle statue également ce jour, dans la même composition, sur ce dossier, et qu'elle n'aboutit pas à une conclusion différente concernant la question de l'accès suffisant offert par le chemin de H._____, même en considérant conjointement les trois projets qui lui sont soumis (602 2024 23, 602 2024 140 et 602 2024 142).

Cela étant, il importe de rappeler le contexte spécifique de ce chemin (cf. également l'extrait du portail cartographique ci-dessous). Il convient de souligner que ce dernier comporte certes plusieurs embranchements desservant les différentes parcelles voisines ainsi que plusieurs terrains agricoles; ces embranchements ne mènent toutefois qu'à des voies sans issue permettant d'accéder chacune à une partie des parcelles et/ou se terminent dans les champs. Dans ces circonstances, la Cour observe que le chemin de H._____ ne dessert pas, dans sa globalité, l'ensemble des parcelles du quartier, le trafic riverain se dispersant au gré de ses différents embranchements.

De plus, même en tenant compte du dossier parallèle précité, le nombre d'unités de logement ne dépasserait pas un maximum de 33 (24 existantes + 4 provenant du projet litigieux + 5 provenant des deux autres projets dans la cause 602 2024 23). Même si l'on dépasse légèrement les recommandations des normes VSS pour les chemins d'accès (maximum 30 unités de logement), la Cour rappelle qu'il ne s'agit que de recommandations et que l'on reste très en deçà des normes VSS prévues pour la catégorie supérieure de desserte (route d'accès; maximum 150 unités de logement). De surcroît, il est constaté que le quartier se situe en zone résidentielle à faible densité et, comme le soulignent les recourants eux-mêmes, que seules quelques parcelles en zone à bâtir ne sont pas encore construites. Dès lors que la zone en question est destinée à n'accueillir que de petites constructions, il est raisonnable de considérer que le nombre d'unités de logement n'augmentera pas encore de façon importante, au point de rendre impérative la conformité du chemin de H._____ à des recommandations techniques prévues pour un quartier de 150 unités de logement et de justifier, jusqu'à cette mise en conformité, le refus systématique de tout permis de construire, comme le suggèrent les recourants. Il convient d'ailleurs de relever que, lors de son préavis, le SMO avait parfaitement connaissance des projets parallèles sur les art. nnn et ooo RF, puisque les permis avaient déjà été délivrés, et a estimé que, malgré le projet de construction ici litigieux, le respect des normes VSS applicables aux chemins d'accès était suffisant. Ainsi, même s'il y a lieu d'admettre, en raison des trois affaires tranchées ce jour par le Tribunal cantonal (602 2024 23, 602 2024 140 et 602 2024 142), un léger dépassement du nombre d'unités de logement desservies par le chemin de H._____ par rapport aux recommandations figurant dans les normes VSS applicables aux chemins d'accès, ce seul dépassement ne justifie pas à lui seul, aux yeux de la Cour, le refus des permis de construire litigieux.

Au surplus, à l'exception du trafic riverain, actuel, de celui engendré par les nouvelles constructions, et de celui à destination des parcelles desservies, y compris agricoles, il n'existe aucun trafic motorisé de transit. S'il est vrai que le chemin est plus fréquemment emprunté par des piétons non-riverains, il n'est toutefois pas reconnu comme itinéraire de mobilité douce. De plus, le caractère

de voie sans issue vaut également pour les usagers non motorisés, de sorte que le chemin de H._____ ne peut en aucun cas servir de voie de passage pour des déplacements en transit à l'intérieur du territoire communal ou intercommunal, quel que soit le transport modal envisagé.

Plan supprimé

Concernant les difficultés de croisement, la norme VSS 40 045, relative aux accès de desserte, précise que, le long des chemins d'accès, les rares croisements s'effectuent en utilisant les accotements et autres espaces libres (ch. 8 de la norme VSS 40 045). Cette norme indique qu'un chemin d'accès ne comporte qu'une seule voie de circulation, est dépourvu de trottoir et de place de rebroussement, qu'un aménagement spécifique pour le trafic des deux-roues légers n'y est pas requis et que les caractéristiques d'aménagement des voies de circulation y sont réduites. Ce type de voie est, en réalité, un chemin piétonnier, conçu pour être occasionnellement emprunté par des véhicules motorisés. En ce qui concerne la cohabitation de ces quelques véhicules motorisés avec d'autres usagers du chemin, la norme VSS 40 201, relative aux dimensions de base et au gabarit des usagers de la route, établit qu'un piéton, tout comme un deux-roues léger, occupe une largeur de 0.6 m, tandis qu'une voiture de tourisme occupe 1.8 m. D'une largeur minimale de 2.5 m au point le plus étroit, aucun conflit majeur n'est donc à craindre, d'autant plus que la configuration du chemin de H._____ impose *de facto* une circulation à vitesse réduite.

S'il est vrai que le croisement avec des engins lourds, tels que des tracteurs ou convois agricoles, s'avère plus délicat, il convient de rappeler que, selon les propres déclarations des recourants, le trafic maximal engendré par ce type de véhicules s'élève à 20 véhicules par jour durant les périodes de moisson et de bottelage. Ainsi, hormis temporairement pendant les périodes mentionnées qui ne dépassent pas quelques semaines par année, le passage d'engins agricoles est donc plutôt rare et fait déjà partie du quotidien des usagers du chemin de H._____. Au demeurant, la Cour constate l'existence de plusieurs possibilités de croisement, notamment juste au nord-ouest des parcelles concernées par le projet, à l'endroit où le chemin de H._____ rejoint le chemin de servitude privé, où se trouve une large place, située sur une ligne relativement droite, garantissant une visibilité suffisante (cf. le carrefour en "Y" inversé sur les extraits ci-dessus). Si d'autres mesures, comme l'installation de miroirs, devaient s'avérer utiles à l'avenir, leur absence, à ce stade, ne justifie pas encore le refus des permis de construire litigieux.

Il convient par ailleurs de souligner qu'une largeur de 3.5 m de la route, préconisée par le SMO dans ses préavis, ne constitue qu'une simple recommandation. Le service spécialisé n'a pas subordonné son préavis favorable au respect de cette dimension ("préavis favorable sans conditions"). Les recourants ne peuvent donc tirer aucune conséquence juridique de son non-respect et, de surcroît, ils n'expliquent nullement en quoi il serait justifié de transformer cette recommandation en condition *sine qua non* à l'octroi du permis de construire, d'autant plus que le chemin en question relève du domaine public communal, sur lequel les constructeurs n'exercent aucune emprise.

La crainte principale exprimée par les recourants, à savoir l'inadaptation future du chemin de H._____ en raison de possibles constructions sur d'autres parcelles, ne saurait justifier, en l'état, le refus des permis de construire litigieux. Même en considérant le dossier parallèle (602 2024 23) sur lequel la Cour statue également ce jour, il n'appartient pas à la présente instance, au stade de l'examen des présents permis de construire, de se prononcer sur des mesures que la commune pourrait ou devrait prendre à l'avenir. L'hypothèse de l'accueil de nouvelles unités de logement, au-delà de celles prévues dans le dossier parallèle, reste future et incertaine, et ne concerne pas directement la procédure en cours. L'appréciation de la conformité des projets litigieux doit se faire

au regard de la situation existante, et non sur la base de pures spéculations quant à une densification plus large du quartier.

4.4. Il résulte de ce qui précède qu'on ne saurait conclure à l'insuffisance de l'équipement des terrains destinés à accueillir les bâtiments projetés, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. Les critiques des recourants sont avant tout dirigées contre le développement urbanistique futur du quartier et visent d'éventuelles mesures que la commune devrait, selon eux, prendre afin d'assurer leur sécurité et leur tranquillité. Or, de telles critiques, relevant de la planification communale, ne sont pas pertinentes lors de l'examen par l'autorité compétente de demandes de permis de construire.

Comme démontré précédemment, l'accès aux parcelles concernées est actuellement garanti et le droit de propriété des constructeurs ne saurait, par conséquent, être restreint au seul motif qu'une augmentation future du trafic – liée à d'autres parcelles actuellement non construites et pour lesquelles il n'existe aucun projet de construction – pourrait se produire.

Mal fondés, les griefs relatifs à l'équipement des terrains litigieux doivent donc être rejetés.

5.

Il suit de l'ensemble de ce qui précède que tous les griefs des recourants sont mal fondés. Le recours doit donc être entièrement rejeté.

Au surplus, on ne discerne pas en quoi les réquisitions de preuves des recourants, à savoir la tenue d'une inspection des lieux et leur audition, seraient susceptibles de modifier les conclusions auxquelles la Cour est parvenue, ni en quoi elles apporteraient des éléments de fait nouveaux décisifs pour l'issue du litige. Partant, par appréciation anticipée des preuves, il y a lieu formellement de les rejeter.

A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'obligation d'organiser des débats publics au sens de l'art. 6 par. 1 de la Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH; RS 0.101) suppose une demande formulée de manière claire et indiscutable. Une requête de preuve tendant à la comparution personnelle, à l'interrogatoire des parties, à l'audition de témoins ou à une inspection locale ne suffit pas non plus à fonder une telle obligation (cf. ATF 122 V 47 consid. 3a; arrêts TF 8C_964/2012 du 16 septembre 2013 consid. 3.2 et 5A_306/2013 du 15 juillet 2013 consid. 2.1). Or, à aucun moment les recourants n'ont sollicité la tenue de débats publics ni le droit de plaider leur cause publiquement; bien plus, force est d'admettre que la demande tendait à une séance d'instruction.

6.

6.1. Les recourants qui succombent doivent supporter solidairement les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.- conformément à l'art. 131 CPJA et 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 compensés par l'avance de frais de même montant prestée le 3 octobre 2024.

6.2. Les constructeurs intimés, qui obtiennent gain de cause et qui ont fait appel aux services d'un avocat, ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une

complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA).

Les mandataires des constructeurs ont indiqué, lors du dépôt de leur liste de frais, que, représentant également ces derniers dans le cadre de la procédure 602 2024 140, ils ont comptabilisé les opérations concernant les deux dossiers dans les deux listes, mais en appliquant un tarif horaire réduit de moitié, soit CHF 125.- au lieu de CHF 250.-. Cette méthode se justifie par l'impossibilité de distinguer précisément le temps consacré à chaque affaire. Seules les opérations spécifiques à la présente procédure sont facturées au tarif horaire plein de CHF 250.-.

Cette façon de procéder, qui revient à répartir équitablement les honoraires pour les tâches communes aux deux procédures, n'apparaît pas contraire aux principes établis par le Tarif JA. Le montant des honoraires serait, en effet, identique si le temps consacré aux opérations communes était divisé par deux tout en appliquant le tarif horaire de CHF 250.-. De plus, la méthode choisie par les mandataires des constructeurs permet à la Cour d'apprécier plus précisément le caractère raisonnable du temps consacré à chaque opération spécifique, car elle indique le temps réel et non un temps artificiellement réduit. Elle est donc plus transparente, facilite le contrôle de la Cour et s'avère ainsi favorable aux recourants. Enfin, il convient de relever que, s'il n'y avait eu qu'un seul recours, le temps consacré aux opérations communes aux deux procédures n'aurait pas été réduit et que les recourants auraient dû supporter l'intégralité des dépens. En ce sens également, le fait de ne facturer qu'un taux horaire réduit de moitié est correct et peut être entériné.

La liste de frais établie par les mandataires des constructeurs pour le dossier 602 2024 142 fait état de 27h05 de travail (opérations spécifiques et communes comprises), représentant des honoraires à hauteur de CHF 5'489.65, ce qui apparaît raisonnable. S'y ajoutent des débours pour un montant de CHF 67.- correspondant aux frais d'envoi au prix coûtant et de copies au tarif de CHF 0.40 l'unité, soit un total de CHF 5'556.65 hors TVA. Le supplément pour la TVA de 8.1 % se monte à CHF 450.10. En conséquence, le montant de l'indemnité de partie à laquelle les intimés peuvent prétendre s'élève à CHF 6'006.75. Conformément à l'art. 141 al. 1 CPJA, dite indemnité est mise solidairement à la charge des recourants et doit être versée directement aux mandataires des intimés.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

- I. Le recours est rejeté.
- II. 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.
- III. Un montant de CHF 6'006.75 (dont CHF 450.10 de TVA au taux de 8.1%) est alloué aux intimés, à verser à Me Nicolas Riedo et Me Johanna Rusca. Il est mis solidairement à la charge des recourants.
- IV. Notification.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification.

La fixation du montant des frais de procédure 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 25 mars 2025/jud

Le Président

Le Greffier-rapporteur