



**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 2025 125

602 2025 126

Arrêt du 27 janvier 2026

II^e Cour administrative

Composition

Président : Johannes Frölicher
Juges : Anne-Sophie Peyraud, Vanessa Thalman
Greffier-rapporteur : Julien Delaye

Parties

A._____ et B._____, **recourants**, représentés par Me Jillian Fauguel, avocate

contre

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

C._____ SA, **intimée**, représentée par Me Swan Monbaron, avocat

Objet

Aménagement du territoire et constructions – Sécurité du projet de construction et exposition au danger

Recours du 15 septembre 2025 contre les décisions du 16 juillet 2025

considérant en fait

A. Le 28 août 2023, la société C. _____ SA a déposé une demande de permis de construire (dossier FRIAC n° ddd) portant sur l'art. eee du registre foncier (RF) de la Commune de F. _____, secteur de G. _____. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'habitation comprenant trois logements. Il inclut l'installation d'une pompe à chaleur air-eau intérieure, la création de cinq places de stationnement couvertes, la pose de panneaux solaires en toiture, ainsi que l'aménagement d'une place de déneigement, d'escaliers extérieurs et de murs de soutènement. La parcelle concernée est située en zone résidentielle à faible densité (ZRFD), selon le plan d'affectation des zones (PAZ) en vigueur.

Le projet a été mis à l'enquête publique et publié dans la Feuille officielle n° hhh. A. _____ et B. _____, propriétaires de la parcelle directement voisine, art. iii RF, ont fait opposition au projet dans le délai imparti.

Le 22 décembre 2023, le Conseil communal a émis un préavis favorable au projet, assorti de conditions.

Le Service de l'énergie (SdE), le Service de la mobilité (SMo), le Service des forêts et de la nature (SFN), ainsi que la Commission des dangers naturels (CDN) ont rendu des préavis défavorables. Compte tenu de ces derniers, ainsi que pour des motifs relevant de son domaine de compétences, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a émis un préavis de synthèse défavorable le 17 avril 2024.

Le 31 mai 2024, la constructrice s'est déterminée sur les préavis défavorables précités et a produit divers documents complémentaires. Ceux-ci comprenaient notamment des plans modifiés datés du 29 mai 2024, des calculs complémentaires relatifs à la consommation d'énergie, ainsi qu'un rapport complémentaire du 22 mars 2024 établi par la société J. _____ Sàrl, portant sur les calculs de stabilité du terrain.

Invité à se prononcer à nouveau, le Conseil communal a émis un préavis favorable au projet, assorti de conditions, en date du 2 juillet 2024.

La constructrice a encore produit un rapport établi par le bureau K. _____ SA le 25 août 2024.

Sur la base des nouveaux documents produits par la constructrice, le SdE, le SMo et le SFN ont préavisé favorablement le projet, avec ou sans conditions. La CDN a, pour sa part, rendu un nouveau préavis défavorable le 24 septembre 2024. Elle a considéré qu'au regard du risque d'instabilité du terrain, des éléments complémentaires devaient encore être fournis, précisant que seules des connaissances détaillées du terrain, accompagnées de calculs précis de vérification de la stabilité de la parcelle concernée et des parcelles voisines, permettraient de lever son opposition.

À la suite du nouveau préavis défavorable de la CDN, le SeCA a émis un nouveau préavis de synthèse défavorable le 26 septembre 2024. S'agissant des points relevant de son domaine de compétences, il a toutefois considéré que le projet respectait désormais les prescriptions applicables en matière de modifications du terrain, de pentes de talus ainsi que de hauteur des murs en limite de propriété.

Invité à se déterminer sur les nouveaux préavis défavorables, respectivement à produire les documents requis par la CDN, l'architecte de la constructrice a transmis, par courriers des 2 et 28 octobre 2024, sa prise de position ainsi que divers documents complémentaires. Ceux-ci comprenaient notamment des plans provisoires de coffrages et de radiers, ainsi qu'un avis technique établi par la société K. _____ SA relatif aux calculs de stabilité.

Sur la base de ces éléments, la CDN a émis, le 29 novembre 2024, un préavis favorable, assorti de conditions. Aucun nouveau préavis n'a en revanche été requis du SeCA.

Le 18 décembre 2024, les opposants se sont spontanément déterminés sur les nouvelles pièces versées au dossier, en particulier sur les documents complémentaires produits par la constructrice.

B. Par décision du 16 juillet 2025, 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 approuvés ainsi que des conditions posées dans les préavis communaux et cantonaux. Il a en particulier rendu la constructrice attentive au préavis favorable assorti de conditions rendu le 29 novembre 2024 par la CDN, en précisant que les conditions qui y sont fixées devront être strictement respectées.

Par décision séparée rendue le même jour, le Préfet a rejeté l'opposition formée par les voisins. Il a notamment relevé que la CDN avait examiné le projet sous l'angle de la stabilité du terrain, des chutes de pierres et éboulements, ainsi que des avalanches. Il ressortait de son analyse que le projet se situe, certes, dans un secteur présentant un danger faible à moyen pour les glissements de terrain, la parcelle étant exposée à un possible déclenchement de glissements spontanés. Toutefois, l'examen des plans et documents complémentaires produits par la constructrice et les avis techniques réalisés par des bureaux externes indiquaient que la stabilité globale de la pente était, en principe, assurée, sous réserve de la mise en œuvre de certaines recommandations. La CDN avait ainsi exigé la mise en œuvre de ces recommandations et assorti son préavis de nombreuses conditions destinées à garantir la sécurité du site et à prévenir tout risque de déstabilisation du terrain. Ces conditions permettaient ainsi de répondre de manière adéquate aux inquiétudes exprimées par les opposants, y compris en ce qui concerne les risques allégués pour leurs propres infrastructures.

C. Par acte du 15 septembre 2025, les opposants interjettent recours (602 2025 125) auprès du Tribunal cantonal contre les décisions rendues le 16 juillet 2025 par le Préfet. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande de permis de construire, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision au sens des considérants.

À l'appui de leurs conclusions, les recourants font valoir que la construction projetée serait implantée sur un terrain exposé à un danger important. Selon eux, le permis de construire ne pouvait être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels était garantie. Or, une simple autorisation assortie de conditions ne permettrait pas d'atteindre cet objectif. Ils soutiennent que le projet ne saurait être considéré comme suffisamment sûr et que les conditions imposées par la CDN ne permettraient pas d'assurer de manière adéquate la sécurité requise. Les recourants estiment en particulier que la CDN aurait, contre toute attente, modifié sa position dans son dernier préavis en se prononçant favorablement sous conditions, sans toutefois attester formellement de la sécurité du projet. Selon eux, les conditions émises ne sauraient pallier l'absence de prérequis initiaux indispensables à la réalisation du projet. Ils relèvent en outre que des glissements de terrain se sont effectivement produits en 2013, de sorte que le risque en cause ne revêtirait pas un caractère

purement théorique. Ils en déduisent que la sécurité du projet ne serait pas garantie. Les recourants produisent une expertise privée établie par la société L. _____ SA, laquelle conclut à une stabilité insuffisante du terrain et à l'existence d'un risque de destruction des infrastructures. Ils sollicitent enfin l'octroi de l'effet suspensif à leur recours (602 2025 126).

D. Par ordonnance du 17 septembre 2025, le Juge délégué à l'instruction a, à titre de mesures provisionnelles urgentes, interdit toute exécution du permis de construire litigieux (602 2025 132).

Le 11 novembre 2025, le SeCA précise que son dernier préavis de synthèse défavorable était exclusivement fondé sur le préavis défavorable alors rendu par la CDN. Dès lors que cette dernière a finalement émis un préavis favorable assorti de conditions, son préavis de synthèse doit être considéré comme favorable.

Dans ses observations du 12 novembre 2025, le Préfet rappelle que la parcelle en question se situe majoritairement en zone de danger faible pour les glissements de terrain. Seule une partie restreinte, localisée au sud de la parcelle et destinée à accueillir la route d'accès, est classée en zone de danger moyen. Il en déduit que le bâtiment projeté se trouve intégralement en zone de danger faible et qu'il n'est, dès lors, pas soumis aux exigences de l'art. 121 al. 2 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Préfet relève en outre que le préavis favorable assorti de conditions rendu par la CDN repose sur l'avis technique relatif aux calculs de stabilité établi par la société K. _____ SA. Dans cet avis, cette dernière a déjà identifié une possible instabilité de la pente et proposé diverses mesures destinées à garantir la sécurité du site. Ces mesures sont reprises dans les conditions posées par la CDN, lesquelles font partie intégrante du permis de construire délivré et sont de nature à assurer la sécurité de la construction projetée ainsi que celle des parcelles voisines durant la phase de chantier. Pour le surplus, il est renvoyé à la décision attaquée.

E. Le 23 décembre 2025, la constructrice conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Elle fait valoir que l'expertise produite par les recourants est dépourvue de force probante, dès lors qu'elle a été réalisée par les recourants eux-mêmes par l'intermédiaire de leur propre société. Il ne s'agirait ainsi ni d'une expertise indépendante ni d'un avis neutre, mais d'un document partial et subjectif, qui ne saurait être qualifié que de simple allégué.

La constructrice relève en outre que la formation du recourant ne relève pas d'une spécialisation en ingénierie géotechnique, contrairement aux qualifications des experts mandatés par les bureaux K. _____ SA et J. _____ Sàrl, lesquels disposent d'une expertise professionnelle reconnue de longue date et spécifiquement établie dans le domaine de la géotechnique. Dans ces conditions, l'appréciation personnelle du recourant figurant dans son "expertise" serait dénuée de toute pertinence technique.

La constructrice souligne en particulier que les recourants prétendent s'être fondés sur des données provenant du bureau M. _____ SA, lequel aurait examiné leur parcelle. Or, ce bureau aurait expressément indiqué n'avoir jamais réalisé d'étude sur la parcelle des recourants, de sorte que les données invoquées ne proviendraient pas du terrain litigieux. La constructrice critique en outre la méthodologie utilisée par les recourants, qu'elle qualifie de volontairement très défavorable, ce qui confirmerait le caractère biaisé du document produit.

À l'inverse, la constructrice rappelle que la CDN a examiné le projet sur la base de l'ensemble des pièces versées au dossier, en particulier des rapports techniques établis par deux bureaux

spécialisés et indépendants, soit K. _____ SA et J. _____ Sàrl. Sur cette base, la commission est parvenue à la conclusion que, moyennant le strict respect des conditions figurant dans son préavis, la sécurité du site était garantie.

F. Par détermination spontanée du 19 janvier 2026, les recourants contestent fermement l'argumentation développée par la constructrice tendant à écarter l'expertise qu'ils ont produite. Ils rappellent qu'en leur qualité d'opposants dans la procédure de permis de construire, ils n'étaient nullement tenus de produire une expertise au stade de l'opposition et que le grief tiré de l'absence initiale d'un tel document serait dès lors infondé. Ils réfutent en outre toute critique relative à une prétendue insuffisance des qualifications de son auteur. Les recourants relèvent par ailleurs que la société K. _____ SA aurait, par le passé, été récusée en tant qu'expert en raison de conflits d'intérêts, circonstance qu'ils estiment pertinente au regard de l'historique foncier de la parcelle concernée par le projet litigieux. Sur le fond, les recourants soutiennent que l'expertise établie par leurs soins serait plus neutre et plus fiable que les avis techniques produits par la constructrice et ses mandataires. Ils font valoir que ces derniers seraient entachés d'erreurs techniques majeures et ne respecteraient pas les normes impératives applicables. Ils maintiennent ainsi intégralement les conclusions prises dans leur recours du 15 septembre 2025 et persistent à considérer que seule leur expertise permettrait d'apprécier correctement les risques liés à la stabilité du terrain.

G. 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 prescrits, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), ainsi que de l'art. 141 al. 1 LATeC. Propriétaires d'une parcelle directement voisine de celle concernée par le projet, les recourants sont atteints par la décision rejetant leur opposition. Ils disposent dès lors d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de cette décision au sens de l'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.

2.

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

3.

3.1. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (cf. arrêt TF 1C_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2).

Par le permis de construire, l'État vérifie ainsi la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de la construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire et le requérant a droit à son obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4).

Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (cf. arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1).

La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions.

3.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'État. Les avis des services spécialisés de l'État constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 149 du 25 août 2020 consid. 2.2).

4.

Les recourants soulèvent en premier lieu un grief relatif aux dangers naturels auxquels serait exposée la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux. Ils mettent en particulier en doute les conclusions auxquelles est parvenue la CDN dans ses différents préavis, ainsi que celles des rapports techniques établis par les bureaux K._____ SA et J._____ Sàrl, s'agissant tant de la stabilité du terrain que des mesures préconisées pour en assurer la sécurité. Ils contestent en outre le fait que ces mesures, reprises par la CDN à titre de conditions dans son préavis favorable, seraient suffisantes pour garantir la stabilité du site.

4.1. Aux termes de l'art. 121 LATeC, aucune construction ou installation ne peut être édifée sur un terrain exposé à un danger élevé, à moins qu'elle ne soit imposée par sa destination et ne réponde à un intérêt public prépondérant (al. 1). Dans les secteurs de danger moyen, un permis de construire ne peut être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels peut être garantie, notamment par des mesures de protection et de sécurité (al. 2). Enfin, dans les secteurs de danger faible, des mesures particulières peuvent également être exigées selon la nature du projet (al. 3).

4.2. Il ressort des cartes de dangers, consultables sur le portail cartographique du canton de Fribourg (cf. <https://maps.fr.ch/>), que l'art. eee RF se situe majoritairement dans un secteur de danger faible (cf. figure 1 ci-dessous).

(plan supprimé)

Seule une partie limitée au sud de la parcelle, à l'emplacement prévu pour la route d'accès, est classée en zone de danger moyen. Une portion très restreinte située au nord, à la limite du fonds voisin, relève également d'un tel secteur (cf. figure 2 ci-dessous).

(plan supprimé)

En revanche, une partie de la parcelle située à l'ouest n'est pas catégorisée comme exposée à un danger particulier.

Il est constant que, à l'exception des aménagements de la route d'accès, l'entier du bâtiment projeté est implanté en zone de danger faible. Dans ces circonstances, l'art. 121 al. 2 LATeC, applicable aux secteurs de danger moyen, ne concerne que lesdits aménagements. Pour le reste du projet qui constitue d'ailleurs la plus grande proportion, seule demeure dès lors pertinente la règle posée à l'art. 121 al. 3 LATeC, selon laquelle des mesures particulières peuvent être exigées en fonction de la nature du projet.

4.3. Selon le Plan directeur cantonal (PDCant), chapitre "Espace rural et naturel", thème "Dangers naturels" (T310.), les mises en zone sont autorisées dans les secteurs de danger moyen lorsque plusieurs conditions cumulatives sont respectées, à savoir que le risque soit évalué comme acceptable, qu'un intérêt public prépondérant le justifie et que le secteur concerné ne soit pas situé dans une aire à réserver pour les crues extrêmes. Le PDCant prévoit en outre que des restrictions peuvent être imposées, en fonction des risques encourus, notamment au moyen de périmètres assortis de prescriptions particulières.

Le PDCant précise également qu'il incombe aux communes d'assumer certaines tâches en lien avec l'existence de dangers naturels. Celles-ci doivent en particulier adapter leurs plans d'aménagement local (PAL) aux cartes de dangers, élaborer les analyses nécessaires afin de prendre en compte les risques liés aux dangers naturels lors de modifications ou de révisions générales des PAL ainsi que lors de l'établissement de plans d'aménagement de détail (PAD), et intégrer dans leur règlement communal d'urbanisme des prescriptions relatives à l'affectation des secteurs exposés aux dangers naturels, en fonction du degré de danger.

Dans les secteurs de danger moyen, il appartient à la commune de définir une réglementation propre à garantir la sécurité des personnes et des biens, le cas échéant au moyen de mesures de protection sur l'objet et de prescriptions relatives à la conception du bâtiment. En revanche, dans les secteurs de danger faible et résiduel, les communes doivent autoriser les mises en zone à bâtir, sous réserve des aires à réserver pour les crues extrêmes. Elles peuvent toutefois exiger, en fonction des risques engendrés, des restrictions particulières, notamment par la délimitation de périmètres assortis de prescriptions spécifiques.

Selon l'art. 18 du règlement communal d'urbanisme (RCU), le PAZ identifie les secteurs exposés aux dangers naturels, en particulier l'instabilité de terrain et les crues. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces

prescriptions sont applicables dans tous les cas et sont reprises de manière synthétique dans le règlement communal.

Il résulte en outre de cette disposition que tout projet de construction situé dans un secteur exposé à un danger naturel doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de la LATeC, être soumis au préavis de la CDN, et peut nécessiter la réalisation d'études complémentaires ainsi que la mise en œuvre de mesures particulières de protection ou de sécurité.

4.4. En l'occurrence, la carte des instabilités de terrain classe la parcelle concernée par le projet litigieux en secteur de "glissement potentiel". C'est à ce titre que la CDN a été consultée conformément à l'art. 18 RCU et qu'elle a considéré que des mesures particulières devaient être mises en œuvre, au sens de l'art. 121 al. 2 LATeC, s'agissant de la partie de la parcelle située en zone de danger moyen, et au sens de l'art. 121 al. 3 LATeC pour sa partie en zone de danger faible, afin de garantir la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels.

Ce point n'est au demeurant pas contesté par la constructrice, laquelle ne remet pas en cause le principe ni le contenu des conditions imposées par la CDN dans son préavis favorable.

Il y a dès lors lieu de partir du principe que des mesures spécifiques sont effectivement nécessaires pour assurer la sécurité requise. Il convient en conséquence d'examiner si les mesures prescrites sont suffisantes à cet égard ou si, comme le soutiennent les recourants, elles ne permettent pas de garantir de manière adéquate la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels.

5.

5.1. En l'espèce, le projet a, dans un premier temps, fait l'objet d'un préavis défavorable de la CDN, rendu le 11 avril 2024, en raison de l'insuffisance des éléments fournis pour garantir la sécurité au regard des dangers naturels.

Dans ce préavis, la Commission a relevé avoir pris connaissance de l'étude géotechnique du bureau J. _____ Sàrl du 24 août 2023 ainsi que des documents complémentaires transmis. Elle a toutefois indiqué qu'elle ne pourrait se prononcer favorablement sur le projet de construction que si des mesures de protection destinées à prévenir les dommages liés aux dangers naturels pour les occupants des habitations, les constructions voisines et les usagers de la route faisaient partie intégrante du dossier.

La Commission a en particulier exigé que les documents produits pour une nouvelle évaluation comprennent notamment un suivi géotechnique précisant les mesures constructives à mettre en œuvre aux différentes étapes du projet d'exécution, en particulier lors des travaux de terrassement, du contrôle du fond de fouille et de la définition du niveau de fondation, ainsi que lors de la mise en place des drains en pied de fondation, les plans des radiers et des coffrages, ainsi que les plans des parois berlinoises. Elle a demandé en outre qu'un rapport soit établi par le ou la géologue/géotechnicien-ne, transmis avant le début des travaux, contenant un concept technique de fouille et de fondation dimensionné au projet, des calculs de stabilité conformes aux normes SIA 267 et 261, permettant de garantir la stabilité de la parcelle concernée, des parcelles avoisinantes ainsi que de la route durant les travaux, ainsi que la définition de mesures de protection spécifiques contre les vibrations.

La Commission a ainsi clairement subordonné toute appréciation favorable du projet à la production d'éléments techniques détaillés et à la mise en œuvre de mesures propres à assurer la sécurité durant la phase de chantier, tant pour l'ouvrage projeté que pour son environnement immédiat.

5.2. À la suite de la production, par la constructrice, de documents complémentaires le 31 mai 2024, soit notamment des plans modifiés datés du 29 mai 2024, des calculs complémentaires relatifs à la consommation d'énergie, ainsi qu'un rapport complémentaire du 22 mars 2024 établi par le bureau J. _____ Sàrl portant sur les calculs de stabilité du terrain et un rapport du 25 août 2024 établi par le bureau K. _____ SA, la CDN a rendu un nouveau préavis défavorable le 24 septembre 2024.

Après examen de ces éléments, la Commission a estimé qu'elle ne pouvait pas, à ce stade, se prononcer favorablement sur le projet de construction. Elle a précisé qu'elle pourrait reconsidérer son préavis à la condition que soient fournis des éléments techniques supplémentaires, en particulier un suivi géotechnique détaillé précisant les mesures constructives à mettre en œuvre aux différentes étapes du projet d'exécution, notamment lors des travaux de terrassement, du contrôle du fond de fouille et de la définition du niveau de fondation, ainsi que lors de la mise en place des drains en pied de fondation, un rapport contenant un concept technique de fouille et de fondation (coupe), assorti de mesures et de calculs dimensionnés en fonction du projet de construction, les plans relatifs aux ancrages ou aux géotextiles cloués nécessaires à la stabilisation de la construction, les plans des radiers et des coffrages, l'intégration au dossier des mesures relatives à l'exécution des travaux fixées par le ou la géologue ou géotechnicien-ne, la mise en œuvre des recommandations formulées par le bureau K. _____ SA dans son rapport d'août 2024, la garantie de la stabilité des parcelles avoisinantes et de la route durant les travaux, la Commission précisant que des forages permettant un contrôle de la stabilité du terrain au moyen de mesures inclinométriques étaient indispensables, des calculs de stabilité conformes aux normes SIA 267 et 261/1, établis par un ingénieur civil et tenant compte des actions dues à un éventuel glissement de terrain spontané, ainsi que la définition de mesures de protection contre les vibrations.

La Commission a enfin souligné que seules des connaissances détaillées du terrain, étayées par des calculs précis de vérification de la stabilité de la parcelle concernée et des parcelles avoisinantes, intégrées dans un dossier mis en circulation préfectorale, étaient susceptibles de permettre la levée de l'opposition formée par les recourants.

5.3. Invité à se déterminer sur le second préavis défavorable de la CDN, l'architecte de la constructrice a transmis, par courriers des 2 et 28 octobre 2024, sa prise de position ainsi que divers documents complémentaires. Ceux-ci comprenaient notamment des plans provisoires de coffrages et de radiers, ainsi qu'un avis technique complémentaire établi le 23 octobre 2024 par la société K. _____ SA relatif aux calculs de stabilité du terrain.

Dans cet avis, K. _____ SA a indiqué avoir procédé à des calculs de stabilité de pente sur la base des caractéristiques géotechniques des profondeurs de couches issues du rapport géotechnique du bureau J. _____ Sàrl d'août 2023, lequel repose sur des données de sondages effectués sur la parcelle litigieuse. Elle a précisé ne pas avoir réalisé de nouvelles interprétations des essais géotechniques existants, soulignant que les hypothèses retenues devront être confirmées lors de l'ouverture effective des fouilles et adaptées en fonction des conditions rencontrées sur le terrain.

Les investigations antérieures ont mis en évidence la présence de matériaux meubles de type colluvions et rares éboulis, d'une épaisseur inférieure à un mètre, reposant directement sur le rocher en amont du projet, sans présence d'eau. Sur cette base, K._____ SA a réalisé plusieurs simulations visant à évaluer la stabilité de la pente dans différentes configurations. Les calculs ont montré que, dans des conditions de surcharge modérée, les coefficients de sécurité sont supérieurs à 1, ce qui permet de conclure à une stabilité globale de la pente. En revanche, dans des hypothèses plus défavorables, intégrant notamment des surcharges plus importantes ou des caractéristiques géotechniques plus faibles, les coefficients de sécurité peuvent devenir légèrement inférieurs à 1, traduisant un risque de glissement localisé de type "couche sur couche".

K._____ SA a toutefois conclu que, sur la base du modèle géotechnique fourni, la stabilité globale de la pente est *a priori* assurée. Elle a néanmoins attiré l'attention sur la présence de formations calcaires susceptibles de comporter des joints de marne, ainsi que sur l'influence potentielle de l'orientation des fractures du rocher, de sorte qu'un suivi attentif des travaux de terrassement s'impose.

L'avis technique formule à cet égard plusieurs recommandations pour la suite du projet, en particulier la validation préalable des charges par un ingénieur civil, l'instauration d'un suivi géotechnique et géologique durant les travaux, ainsi que la mise en œuvre, si nécessaire, de mesures de stabilisation complémentaires, telles que des treillis cloués, des géotextiles agrafés ou des blindages ponctuels. K._____ SA précise que la conception définitive de ces mesures dépendra des conditions effectivement rencontrées lors du terrassement et devra être adaptée en conséquence.

S'agissant plus spécifiquement du préavis de la CDN, K._____ SA a suggéré de distinguer les aspects liés aux dangers naturels proprement dits de ceux relatifs au suivi du chantier. Elle a estimé que, compte tenu des données disponibles, le risque encouru correspond à un risque faible de glissement spontané superficiel, et que la stabilité de la pente est assurée sur la base des hypothèses actuelles. Elle a toutefois relevé que le suivi du terrassement et l'adaptation des mesures de protection en fonction des observations de terrain demeurent indispensables.

5.4. Par préavis du 29 novembre 2024, la CDN a réexaminé le dossier au vu des documents alors disponibles, en particulier l'étude géotechnique établie le 24 août 2023 par le bureau J._____ Sàrl, ainsi que les documents complémentaires y relatifs, l'avis technique du 23 octobre 2024 établi par le bureau K._____ SA, accompagné de ses compléments et les plans provisoires de coffrages et de radiers établis le 24 octobre 2024 par le bureau N._____ Sàrl.

La Commission a relevé que, dans son avis technique du 23 octobre 2024, le bureau K._____ SA avait mis en évidence que les formations calcaires présentes sur le site pouvaient comporter des joints de marne, entraînant une compacité plus faible et un risque de glissement de type "couche sur couche". Il était en outre relevé que l'orientation des fractures du rocher pouvait influencer la stabilité du terrain, de sorte qu'un suivi attentif des travaux de terrassement s'imposait. La Commission a ainsi exigé que l'ensemble des recommandations formulées par le bureau K._____ SA soient mises en œuvre.

Sur cette base, et afin d'éviter tout risque de déstabilisation et d'assurer la sécurité de la construction ainsi que du site, la CDN a émis un nouveau préavis, cette fois favorable, assorti de conditions strictes. Elle a notamment imposé que:

- > un spécialiste en géologie ou géotechnique assiste à toutes les phases du chantier, en particulier lors de l'excavation, de l'inspection du fond de fouille, du choix définitif du mode de fondation et du remodelage final du terrain;
- > des vérifications soient effectuées à chaque étape du projet afin de déterminer les charges avoisinantes, les calculs de stabilité devant être adaptés en conséquence;
- > avant le terrassement, les charges des ouvrages existant soient validées afin d'optimiser les étapes de terrassement et de contrôler la stabilité globale durant les travaux, des confortements ponctuels devant être prévus si nécessaire; des descentes de charges du bâtiment projeté devront en outre être établies afin d'optimiser le système de fondation et de maîtriser les risques de tassements différentiels;
- > des calculs de stabilité conformes aux normes SIA 267 et 261/1, établis par un ingénieur civil et tenant compte des actions dues à un éventuel glissement spontané, soient déposés dans FRIAC pour transmission à la Commission, de même que les notes techniques relatives au suivi des travaux du géologue ou géotechnicien;
- > des mesures de protection contre les vibrations durant les travaux soient définies;
- > la stabilité des parcelles avoisinantes ainsi que celle de la route soient garanties pendant les travaux, notamment par la mise en place de méthodes de contrôle telles que des mesures inclinométriques ou géométriques, dont les résultats devront être transmis à la Commission;
- > le sous-sol soit exécuté sous la forme d'un caisson rigide en béton armé, les fondations devant s'appuyer sur des terrains présentant une bonne capacité portante et les risques de tassement différentiel devant être maîtrisés; le plan définitif du radier devra être transmis à la Commission;
- > des ceintures drainantes soient mises en place au niveau des fondations du bâtiment ainsi qu'au pied et en amont du mur de soutènement surplombant l'ouvrage, toutes les eaux claires devant être soigneusement récoltées et évacuées sans infiltration dans le terrain;
- > les fouilles et travaux de terrassement soient limités au strict nécessaire et exécutés avec un soin particulier, notamment en matière de talutage, de captage des venues d'eau, de protection et de soutènement.

La CDN a ainsi considéré que les risques pouvaient être maîtrisés au moyen d'un ensemble cohérent et détaillé de mesures techniques et organisationnelles, intégrées comme conditions contraignantes au projet.

5.5. À l'appui de leur recours, les recourants contestent les conclusions retenues par la CDN dans son préavis favorable du 29 novembre 2024, ainsi que celles des rapports techniques établis par les bureaux K. _____ SA et J. _____ Sàrl. Ils produisent à cet effet une "expertise privée" établie par le recourant au nom de la société L. _____ SA, qui leur appartient.

Selon son auteur, l'analyse aurait été réalisée conformément à la norme SIA 267, les calculs s'appuyant également sur les normes SIA 260. Les caractéristiques mécaniques des sols auraient été déduites des classes de sol et de l'expérience. L'expertise mentionne la réalisation d'un levé topographique comprenant 243 points de mesure, effectué au moyen d'un système GNSS, ayant servi de base à l'établissement d'un modèle géologique tridimensionnel et à la génération de cinq

profils. L'altitude du fond de fouille aurait été déterminée sur la base des plans provisoires de coffrages et de radiers du bureau N. _____ du 24 octobre 2024, tandis que la pente des talus aurait été reprise du rapport du bureau J. _____ Sàrl d'août 2023. Les caractéristiques géotechniques du sol meuble et du rocher auraient, quant à elles, été reprises d'un mémoire technique du bureau M. _____ SA du 29 septembre 2023.

Sur le fond, son auteur conclut que l'excavation projetée engendrerait des instabilités dans les terrains meubles au nord de la fouille, ainsi qu'une stabilité insuffisante des parois rocheuses au nord et à l'ouest du projet. Il estime que, compte tenu du manque de place, il ne serait pas possible d'adoucir les talus et que la seule solution consisterait à mettre en œuvre des mesures de stabilisation par gunitage et ancrages, lesquels empiéteraient sur les parcelles voisines. Il retient en outre que les facteurs de sécurité exigés par la norme SIA 267 ne seraient pas respectés et que les infrastructures situées sur les parcelles voisines, notamment la route et les installations existantes, seraient menacées de destruction.

Sur cette base, les recourants soutiennent que le projet tel qu'autorisé ne permettrait pas de satisfaire aux exigences de la norme SIA 267, pourtant requise dans le préavis de la CDN. Ils ajoutent que les mesures de stabilisation qu'ils jugent nécessaires impliqueraient des emprises sur des fonds voisins et devraient, partant, faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête et recueillir l'accord des propriétaires concernés.

5.6. À cet égard, l'argumentation des recourants ne saurait être suivie. Le document qu'ils produisent sous l'intitulé de mémoire technique et qu'il qualifie d'expertise privée émane d'une société leur appartenant, et a été réalisé et signé par le recourant lui-même. Il ne présente guère, pour cette raison déjà, de garantie d'indépendance ou d'objectivité. Contrairement aux rapports établis par des bureaux spécialisés mandatés dans le cadre de la procédure administrative, ce document n'a pas été élaboré par un tiers neutre et indépendant, mais par une partie à la procédure – les recourants –, dans un contexte de litige les opposant directement à la constructrice. Il ne saurait dès lors se voir reconnaître une force probante équivalente à celle des préavis officiels et des avis techniques sur lesquels s'est fondée l'autorité.

Il est certes exact que les recourants, en leur qualité d'opposants dans la procédure de permis de construire, n'étaient pas tenus de produire un tel document au stade de l'opposition, et que l'un d'eux dispose d'une formation en géologie reconnue. Ces circonstances sont toutefois dépourvues de pertinence pour l'issue du litige. Ce qui est déterminant n'est ni la formation individuelle de l'auteur du document, ni la question de savoir si les recourants avaient l'obligation de produire une expertise privée à un stade antérieur de la procédure, mais bien le cadre dans lequel l'analyse a été réalisée.

Les recourants invoquent encore le fait que la société K. _____ SA aurait été récusée en tant qu'expert dans une procédure antérieure en raison d'un conflit d'intérêts. Cet argument ne saurait davantage être retenu. D'une part, les recourants n'établissent pas l'existence d'un conflit d'intérêts concret et actuel dans la présente cause. D'autre part, une éventuelle récusation prononcée dans un autre contexte factuel et juridique ne permet pas, à elle seule, de remettre en cause la valeur d'un avis technique établi dans une procédure distincte. Il y a en outre lieu de rappeler que la CDN ne s'est pas fondée exclusivement sur l'avis de la société K. _____ SA, mais sur un ensemble de documents techniques concordants, comprenant notamment le rapport du bureau J. _____ Sàrl, ainsi que sur sa propre appréciation spécialisée, issue d'une instruction répétée et approfondie du dossier.

Il convient dès lors d'apprécier la valeur probante du document produit par les recourants à l'aune de ces éléments. Or, lorsqu'ils soutiennent que leur analyse serait plus neutre et plus fiable que les avis techniques figurant au dossier, ils se bornent à substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité spécialisée et des experts mandatés, sans apporter d'éléments techniques objectifs nouveaux. Ils ne démontrent en particulier pas que les mesures imposées par la CDN seraient techniquement irréalisables ou manifestement insuffisantes pour atteindre le niveau de sécurité requis et perdent de vue que les documents appuyant la demande de permis ont eux-mêmes été analysés par une commission spécialisée disposant de connaissances spécifiques relatives aux dangers naturels qui les a validés.

En effet, la CDN a procédé à une instruction approfondie, progressive et particulièrement complète du projet litigieux. Elle l'a examiné à trois reprises, dans le cadre de plusieurs préavis successifs, en tenant compte de l'évolution du dossier et des nombreuses pièces produites au fil de la procédure. Loin d'adopter une position figée ou complaisante, elle a d'abord rendu deux préavis défavorables assortis d'exigences techniques précises et détaillées, avant de se prononcer favorablement uniquement après avoir obtenu l'ensemble des éléments qu'elle estimait indispensables à une appréciation fiable et complète des risques encourus.

Le dernier préavis de la CDN repose ainsi sur un faisceau cohérent et concordant de documents techniques, comprenant notamment deux rapports circonstanciés établis par des bureaux spécialisés et indépendants, à savoir K._____ SA et J._____ Sàrl, dont l'expertise professionnelle en matière de géotechnique est, quoi qu'en pensent les recourants, reconnue et spécifiquement établie dans le domaine concerné. Les conclusions de la CDN ne reposent en outre nullement sur une minimisation des risques identifiés, mais sur l'imposition d'un ensemble dense, précis et cohérent de mesures techniques, organisationnelles et de suivi, intégrées comme conditions contraignantes au permis de construire et soumises à un contrôle étroit durant toute la phase de chantier.

Les recourants se bornent, quant à eux, à présenter leur appréciation personnelle, fondée certes sur les compétences professionnelles du recourant. Celle-ci s'oppose toutefois à une instruction administrative complète et étayée, fondée sur des analyses approfondies, répétées et concordantes de plusieurs bureaux indépendants, et qui ont été ensuite validées par la CDN. On ne saurait donc soutenir que la constructrice aurait cherché à induire le Préfet en erreur.

5.7. Dans ces conditions, le Tribunal ne voit aucun motif objectif de s'écarter des conclusions convaincantes et étayées de la CDN. Il y a au contraire lieu de retenir que celle-ci a exercé son pouvoir d'appréciation de manière soigneuse et prudente, en conformité avec le principe de précaution, en imposant des conditions propres à garantir la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels. Partant, le grief des recourants tiré d'une prétendue insuffisance des mesures de stabilisation doit être rejeté.

6.

Vu l'ensemble de ce qui précède, le recours (602 2025 125) doit être rejeté. L'affaire étant jugée au fond, la demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2025 126), devenue sans objet, doit être rayée du rôle.

7.

7.1. Les frais de procédure 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). Ils sont mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent, conformément à l'art. 131 CPJA. et sont compensés par l'avance de frais du même montant versée par ceux-ci le 10 octobre 2025.

7.2. La constructrice intimée, qui obtient gain de cause et a eu recours aux services d'un avocat, a 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 présentant une ampleur ou une complexité particulière, ce plafond peut être porté à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens s'effectue 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). Les photocopies effectuées par le mandataire sont indemnisées à raison de CHF 0.40 par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA).

Invité à produire une liste détaillée de ses frais, le mandataire de la constructrice intimée n'y a pas donné suite. Il y a dès lors lieu de fixer l'indemnité de partie d'office. Compte tenu de la nature de la cause, de l'ampleur des écritures produites et du fait que la procédure n'a nécessité le dépôt que d'une seule écriture de fond, le Tribunal estime qu'une activité correspondant à dix heures de travail est adéquate et suffisante. Au tarif horaire de CHF 250.-, l'indemnité s'élève ainsi à CHF 2'500.-, à laquelle s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 8.1 %, soit CHF 202.50, portant le montant total de l'indemnité de partie à CHF 2'702.50. Ce montant est mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent, et doit être versé directement au mandataire de la constructrice intimée.

Les recourants n'ont pas droit à une indemnité de partie.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

- I. Le recours (602 2025 125) est rejeté.
- II. La demande tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2025 126), 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 2'702.50 (dont CHF 202.50 de TVA au taux de 8.1%) est alloué à l'intimée à titre d'indemnité de partie, à verser à Me Swan Monbaron. 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 27 janvier 2026/jud

Le Président

Le Greffier-rapporteur