



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

604 2025 33

Arrêt du 14 juillet 2026

Cour fiscale

Composition

Président : Marc Sugnaux
Juges : Dina Beti, Daniela Kiener
Greffière-rapporteuse : Angélique Marro

Parties

A._____ SA, recourante, représentée par Me Grégoire Piller,
avocat,

contre

PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, autorité intimée,
CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE B._____, intimée

Objet

Contributions publiques communales – taxe de raccordement à la
distribution de l'eau potable – principe de l'équivalence

Recours du 20 mars 2025 contre la décision du Préfet de la Gruyère
du 20 février 2025

considérant en fait

A. La société A._____ SA (ci-après: la recourante) était propriétaire de l'article ccc du Registre foncier de la Commune de B._____, d'une surface de 14'724 m².

Le 11 mars 2022, un permis de construire lui a été octroyé pour la construction d'une halle pour le centre logistique romand du bois.

Le 29 mars 2022, le Conseil communal de la Ville de B._____ (ci-après: Conseil communal) a adressé à la recourante une facture relative à la taxe de raccordement à la distribution de l'eau potable d'un montant de CHF 186'387.45 (14'724 m² [surface de terrain déterminante] x 1.3 [IBUS] x CHF 9.50 [tarif applicable selon le Règlement tarifaire] x 2.5% [TVA]).

B. Le 2 mai 2022, la recourante a formé réclamation à l'encontre de la facture précitée, faisant notamment valoir que l'assiette de la taxe ne tenait pas compte de l'affectation du bâtiment et du nombre de points d'eau très faible en proportion du volume du bâtiment. Elle expliquait en effet que le projet de construction avait trait à la construction d'une halle pour le centre logistique romand du bois d'une surface de plancher de 11'207.80 m², avec seulement 8 points d'eau (4 WC et 4 lavabos).

Par décision du 25 juillet 2023, le Conseil communal a rejeté la réclamation.

Le 28 août 2023, la recourante, par l'intermédiaire de son mandataire, a interjeté recours à l'encontre de la décision communale précitée auprès du Préfet du district de la Gruyère (ci-après: Préfet). Par décision du 20 février 2025, le Préfet a rejeté le recours précité.

C. Le 20 mars 2025, la recourante, agissant toujours par son mandataire, interjette recours à l'encontre de la décision précitée, concluant à son annulation, à l'annulation de la facture du 29 mars 2022 et au renvoi de la cause au Conseil communal pour l'établissement d'une nouvelle facture. Elle soutient que la taxe de raccordement à la distribution de l'eau potable faisant l'objet de la facture du 29 mars 2022 viole le principe de l'équivalence et le droit à l'égalité de traitement.

Le 31 mars 2025, la recourante verse une avance de frais de CHF 8'000.-.

Le 8 mai 2025, le Préfet indique ne pas avoir d'observations à formuler.

Le 24 juin 2025, le Conseil communal fait parvenir ses observations, concluant au rejet du recours. Il expose que, contrairement à ce que soutient la recourante, l'assiette de la taxe ne doit pas tenir compte de l'affectation du bâtiment et du nombre de points d'eau très faible en proportion du volume de celui-ci. Ainsi, selon lui, le montant de la taxe est conforme aux principes constitutionnels de l'équivalence et de l'interdiction de l'arbitraire.

Le 16 octobre 2025, la recourante transmet ses contre-observations, reprenant les arguments précédemment formulés.

Le 29 octobre 2025, le Préfet indique ne pas avoir d'ultimes remarques à formuler, puis, le 13 novembre 2025, le Conseil communal fait parvenir ses ultimes remarques.

D. Il sera fait état du détail des arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants en droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

en droit

1. *Procédure*

1.1. Conformément à l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), le Tribunal cantonal connaît en dernière instance des recours contre les décisions prises par les préfets.

Le recours du 20 mars 2025 contre la décision du Préfet du 20 février 2025 a été interjeté en temps utile et dans les formes requises (art. 79 et 81 CPJA), par une contribuable, valablement représentée et ayant qualité pour recourir (art. 76 let. b CPJA et art. 155 de la loi fribourgeoise du 25 septembre 1980 sur les Communes [LCo; RSF 140.1]). Par ailleurs, l'avance de frais a été versée en temps utile.

Partant, le recours est recevable.

1.2. L'art. 77 CPJA prévoit que le recours 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). Il peut aussi être formé pour inopportunité si l'affaire concerne le domaine des contributions publiques (art. 78 CPJA).

2. *Règles générales relatives aux contributions causales*

2.1. Parmi les contributions publiques, la jurisprudence et la doctrine distinguent les impôts, les contributions causales et les taxes d'orientation. Les contributions causales représentent la contrepartie d'une prestation spéciale ou d'un avantage particulier appréciable économiquement accordé par l'Etat. Elles reposent ainsi sur une contre-prestation étatique qui en constitue la cause. Généralement, les contributions causales se subdivisent en trois sous-catégories qui comprennent notamment les taxes d'utilisation. Celles-ci ne peuvent en principe être prélevées que lorsqu'une prestation effective est fournie par la collectivité publique. Elles représentent la contrepartie à cette prestation (ATF 143 I 220 consid. 4.1 s. et les références).

2.2. Les contributions causales doivent respecter notamment les principes de la légalité, de l'égalité de traitement, de la proportionnalité (en particulier les principes de couverture des frais et d'équivalence) et de la non-rétroactivité.

Le principe de la légalité prévoit que les principes généraux régissant le régime fiscal, notamment la qualité de contribuable, l'objet de l'impôt et son mode de calcul, doivent être définis par la loi. Ces exigences valent en principe pour les impôts comme pour les contributions causales. La jurisprudence les a cependant assouplies en ce qui concerne la fixation de certaines contributions causales. La compétence d'en fixer le montant peut ainsi être déléguée plus facilement à l'exécutif, lorsqu'il s'agit d'une contribution dont la quotité est limitée par des principes constitutionnels contrôlables, tels que ceux de la couverture des frais et de l'équivalence. Le principe de la légalité ne doit toutefois pas être vidé de sa substance ni, inversement, être appliqué avec une exagération telle qu'il entre en contradiction irréductible avec la réalité juridique et les exigences de la pratique (ATF 135 I 130 consid. 7.2).

Les taxes causales doivent, en principe, être calculées d'après la dépense à couvrir (principe de la couverture des frais), et répercutées sur les contribuables proportionnellement à la valeur des

prestations fournies ou des avantages économiques retirés (principe de l'équivalence; arrêt TF 2C_467/2008 du 10 juillet 2009 consid. 3.2.2).

2.3. Selon le principe de l'équivalence, le montant de la contribution exigée d'une personne déterminée doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie à celle-ci (rapport d'équivalence individuelle). Ce principe concrétise l'interdiction de l'arbitraire en matière de contributions causales. Dans ce contexte, une redevance doit être fondée sur des critères appropriés et objectifs et ne pas créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents (ATF 138 II 70 consid. 7.2). Le montant de chaque redevance doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie et rester dans des limites raisonnables (ATF 130 III 225 consid. 2.3; arrêt TF 2C_816/2009 du 3 octobre 2011 consid. 5.1).

Le principe d'équivalence n'exige pas que la contribution corresponde dans tous les cas exactement à la valeur de la prestation; le montant de la contribution peut en effet être calculé selon un certain schématisme tenant compte de la vraisemblance et de moyennes. La contribution doit cependant être établie selon des critères objectifs et s'abstenir de créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents (ATF 143 I 220 consid. 5.2.2 et les références).

3. *Règles spécifiques relatives à la distribution de l'eau potable*

3.1. En matière de contributions liées à la distribution d'eau potable, la législation cantonale est en particulier fondée sur l'art. 76 al. 4, 1^{ère} phrase, de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération Suisse (Cst.; RS 101), selon lequel les cantons disposent des ressources en eau et peuvent prélever, dans les limites prévues par la législation fédérale, une taxe pour leur utilisation.

Concrétisant cette disposition constitutionnelle, l'art. 27 de la loi fribourgeoise du 6 octobre 2022 sur l'eau potable (LEP; RSF 821.32.1) prévoit que les communes prélèvent des contributions auprès des propriétaires, des superficiaires ou des usufruitiers des fonds bâtis ou non bâtis, en tenant compte équitablement de l'affectation des immeubles et des bâtiments ainsi que de la quantité d'eau potable consommée.

3.2. L'art. 28 LEP prévoit que la taxe de raccordement est perçue pour les fonds raccordés aux infrastructures d'eau potable. Elle sert à couvrir les coûts de construction des infrastructures d'eau potable.

L'art. 30 LEP précise que, pour les fonds situés en zone à bâtir, la taxe de raccordement est en principe calculée en fonction de la surface de terrain déterminante et de l'indice brut d'utilisation du sol ou de l'indice de masse ou de l'indice d'occupation du sol fixé dans le PAL (al. 1). Pour les fonds partiellement bâtis, et exploités à des fins agricoles, la taxe de raccordement des bâtiments faisant partie du domaine agricole peut être calculée en fonction d'une surface théorique, lorsque la prise en compte du fonds constituerait une charge financière excessive (al. 2).

La taxe de raccordement correspond au « rachat » du raccordement effectif au réseau communal existant. Elle doit permettre de couvrir les coûts de construction des infrastructures publiques de distribution d'eau. La taxe de raccordement est perçue lors du raccordement du bien-fonds au réseau communal (Message n° 262 du 5 juillet 2011 du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de LEP, p. 26).

Les modalités de la distribution de l'eau potable, en particulier le calcul et la perception de la taxe de raccordement, de la taxe de base annuelle et de la taxe d'exploitation, sont fixées par un

règlement communal de portée générale. Ce règlement est soumis pour approbation à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME; art. 10 et 37 LEP).

3.3. Concernant le calcul de la taxe sur la distribution de l'eau potable, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de relever dans un arrêt, désormais relativement ancien mais toujours d'actualité, que le critère schématique de la surface brute du plancher ne pose guère problème aussi longtemps qu'il ne s'agit que d'une participation financière forfaitaire aux frais engendrés par les équipements publics. Mais si l'on examine quelque peu en détail ce critère, appliqué au cas de la distribution d'eau potable, l'on constate qu'il n'est pas exempt de conséquences surprenantes: pour un simple abri muni d'une seule toilette avec lavabo ou une banale remise agricole, la taxe de raccordement serait d'un montant semblable à celle qui est due pour une installation de lavage d'automobiles ou une laverie publique de même surface utilisable. Cependant, ce critère de la surface utilisable n'est pas encore contraire à l'art. 4 Cst. du seul fait de ces aberrations. Dans la majorité des cas, il conduit à des résultats admissibles, ce qui ne contredit pas l'expérience qui démontre que les constructions de plus grande ampleur ont une consommation d'eau plus importante que des bâtiments plus petits. De même, si les surfaces utilisables sont de dimensions réduites, les différences qui en résultent ne sont guère importantes. Mais si l'on applique sans restriction ce critère pour calculer la taxe due dans les cas de constructions de très grandes dimensions au sol dont la consommation d'eau serait proportionnellement minime, ce critère schématique n'est plus compatible avec les exigences posées par le principe constitutionnel de l'interdiction de l'arbitraire ou par celui de l'égalité de traitement, si une correction de ce schématisme ou toute autre disposition d'exemption ne sont pas ordonnées (arrêt TF 2P.301/1991 du 2 juillet 1992 consid. 3b).

Dans le cas faisant l'objet de l'arrêt, les autorités cantonales fribourgeoises avaient violé l'interdiction de l'arbitraire en ayant appliqué purement et simplement le critère retenu par le législateur communal sans accorder une quelconque réduction sur le montant de la taxe de raccordement due par la société. Elles avaient manifestement méconnu que la situation particulière de la halle d'exposition de meubles de la recourante, comprenant un nombre limité de débits d'eau soit au total 17 pour la surface brute de plancher de 12'879 m², n'était pas comparable au niveau de la consommation d'eau possible avec celle qui résulterait, pour une même surface utilisable, de la construction de 120 appartements d'environ 100 m² de surface chacun avec 3 débits d'eau. La disparité entre les deux hypothèses étaient si évidente que le grief d'arbitraire soulevé par la recourante à ce propos apparaissait tout à fait fondé.

Il en résultait que la réglementation de la taxe de raccordement au réseau d'eau potable, dans la mesure où elle n'instaurait aucune clause d'exemption ou d'exonération partielle pour des cas atypiques comme celui de la recourante, choquait le sentiment de justice et apparaissait, dans ses conséquences, arbitraire. En effet, c'est la rigidité du critère schématique retenu qui, en obligeant à traiter de la même manière des situations différentes et non comparables, rendait la disposition incriminée incompatible avec le principe d'égalité devant la loi exprimé à l'art. 4 Cst. (arrêt TF 2P.301/1991 du 2 juillet 1992 consid. 3b).

3.4. Plus récemment, le Tribunal fédéral a rappelé, en lien avec une affaire concernant la taxe de raccordement au réseau des eaux usées, qu'il était admissible de calculer la taxe sur la base de la surface brute de plancher. Selon la jurisprudence, il n'y a lieu de s'écarter d'un tel calcul schématique que si – comme cela peut être le cas, par exemple, pour les bâtiments industriels – le bâtiment présente une consommation d'eau exceptionnellement élevée ou exceptionnellement faible. Le

critère de la surface brute de plancher implique que la taxe de raccordement n'est pas nécessairement proportionnelle à la consommation effective d'eau ou au volume des eaux usées. Elle n'est d'ailleurs pas tenue de l'être, car cette taxe ne vise pas à compenser la charge effective actuelle, mais la charge potentielle, y compris future, pendant la durée de vie de l'infrastructure. Ainsi, les autorités sont tenues de corriger uniquement les résultats inacceptables et choquants du calcul de la redevance (arrêt TF 2C_1054/2013 du 20 septembre 2014 consid. 6.4 et les références).

3.5. Dans une affaire concernant la taxe de raccordement au réseau des eaux usées, relativement ancienne (arrêt TA FR 4F 1992 19 du 27 mars 1992, *in* RFJ 1992, p. 181 ss; voir également arrêt TC FR 604 2021 112 du 11 février 2022 consid. 2.6), la Cour fiscale du Tribunal cantonal a jugé que l'utilisation du critère de la surface utilisable des immeubles ne permettait pas toujours de tenir compte de manière appropriée de l'affectation et des particularités du bâtiment construit sur la parcelle de telle sorte que cela pourrait être une source d'inégalité de traitement. Lorsqu'une commune établit son règlement et détermine les modalités de perception des taxes de raccordement, elle ignore souvent quelle sera l'affectation réelle des bâtiments qui seront construits. Les communes doivent dimensionner leurs installations en fonction du plus grand nombre possible d'utilisateurs. De plus, le principe de l'équivalence ne postule pas, contrairement à ce que son énoncé pourrait laisser croire, que la prestation de la collectivité et la contrepartie due par le bénéficiaire doivent être "équivalentes" au sens propre. C'est-à-dire qu'il ne s'applique pas strictement. Pour qu'il soit observé, la redevance ne doit pas aboutir à une disproportion évidente avec la valeur objective, tant économique que juridique, de la prestation. Seule une disproportion manifeste ou insoutenable viole le principe. On ne peut donc voir, dans le fait de ne pas prendre suffisamment en considération les caractéristiques de chaque immeuble ou de chaque bâtiment lors de la détermination de la taxe unique de raccordement, une violation du principe d'équivalence.

Cela est d'autant plus vrai que la simple possibilité de raccorder un immeuble aux canalisations publiques crée une plus-value justifiant, selon la doctrine et la jurisprudence, la perception de contributions. Cet élément de plus-value apportée à l'immeuble ne doit pas être ignoré lorsqu'il s'agit de déterminer si le montant d'une taxe de raccordement est dans un rapport raisonnable avec l'avantage procuré au propriétaire de l'immeuble par la possibilité de le raccorder aux installations publiques. Par ailleurs, le montant élevé de la contribution unique de raccordement est, dans ces cas particuliers, généralement compensé par la modicité de la taxe annuelle d'utilisation, fixée sur la base du volume d'eau consommé. Cela signifie qu'à long terme, l'égalité de traitement est respectée entre les propriétaires fonciers. Par la conjugaison des effets de la taxe unique de raccordement et de la taxe annuelle d'utilisation, la règle prévue à l'art. 40 la loi fribourgeoise du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux; RSF 812.1) et le principe de l'égalité de traitement sont respectés. En tant qu'elle est fixée sur la base des critères de surface et d'indice d'utilisation, la taxe de raccordement respecte la jurisprudence (voir arrêt TF 2C_417/2007 du 11 janvier 2008 consid. 5.1).

3.6. Sur cette base, la Cour de céans a considéré qu'une taxe unique de raccordement aux eaux usées calculées en fonction de la surface de la parcelle et de l'IBUS correspondait à des éléments objectifs et ne violait pas le principe de la légalité, de l'équivalence et de l'égalité de traitement dans une affaire récente concernant l'extension d'un centre équestre (arrêt TC FR 604 2022 92 du 20 septembre 2023 consid. 3.6), de même que dans une affaire en lien avec la construction d'un bâtiment de logements avec surfaces commerciales et administratives, comprenant trois niveaux de parkings souterrains (arrêt TC FR 604 2021 112 du 11 février 2022 consid. 2.6 ss).

4. *Règlement communal relatif à la distribution de l'eau potable*

Selon l'art. 33 du règlement relatif à la distribution de l'eau potable de la Ville de B._____ du 25 mai 2020, approuvé par la Direction de l'aménagement du territoire, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 7 décembre 2020 (www.B._____.ch, Administration > Règlements), la tâche de l'approvisionnement en eau doit s'autofinancer. L'art. 34 précise que la couverture des coûts est obtenue notamment grâce au prélèvement de la taxe de raccordement, de la charge de préférence, de la taxe de base annuelle et de la taxe d'exploitation.

La Ville prélève une taxe de raccordement qui sert à couvrir les coûts de construction des infrastructures existantes (art. 36 al. 1). Elle correspond au maximum à CHF 15.- par m², résultant de la surface de terrain déterminante multipliée par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le Règlement communal d'urbanisme (ci-après: RCU) pour la zone à bâtir concernée ou, au maximum CHF 3.- par m³, résultant de la surface de terrain déterminante multipliée par l'indice de masse (IM) fixé par le RCU pour la zone à bâtir considérée.

L'art. 44 précise que pour les dispositions qui mentionnent une limite maximum pour les taxes, le Conseil communal en fixe le montant dans le règlement tarifaire de l'eau potable.

Le Règlement tarifaire de l'eau potable de la Ville de B._____ du 29 septembre 2020 prévoit un montant de CHF 9.50/m² pour les autres zones d'affectation constructible, un montant de CHF 1.90/m³ pour les zones d'activité/zones spéciales pour les infrastructures énergétiques, ainsi qu'un montant de CHF 0.35/m³ pour les zones d'intérêts général.

5. *Objet du litige*

En l'espèce, est litigieux le montant de la taxe de raccordement à la distribution de l'eau potable.

Se référant notamment à l'arrêt du Tribunal fédéral TF 2P.301/1991 précité (ci-avant: consid. 3.3), la recourante soutient que l'assiette de la taxe perçue ne tient pas compte de l'affectation du bâtiment et du nombre de points d'eau très faible en proportion du volume du bâtiment. Il en résulte, selon elle, une taxe arbitrairement élevée de CHF 186'387.45.

Pour sa part, le Préfet a constaté que la taxe de raccordement à l'eau potable avait été calculée sur la base de trois éléments objectifs, soit la surface de terrain déterminante, l'IBUS et le multiplicateur de CHF 9.50, conformément à l'art. 36 al. 2 let. a du règlement (en lien avec le règlement tarifaire). Dans la mesure où un certain schématisme est accepté, il soutient qu'il importe peu que certaines surfaces consomment plus ou moins d'eau potable, puisqu'il avait été procédé à une moyenne entre les différentes affectations des surfaces dans la base de calcul.

Par ailleurs, compte tenu du montant global du projet (soit dix millions de francs) et de la contre-prestation offerte par la Commune pour une construction aussi importante, la facture de CHF 186'387.45 ne paraissait pas disproportionnée. Ce montant allait par ailleurs, avec le temps, être compensé par la modicité de la taxe d'exploitation, laquelle dépendait de la consommation effective d'eau potable.

En outre, il relevait que, conformément à l'art. 10 al. 4 CPJA, une autorité administrative inférieure, statuant en première instance ou sur recours, doit appliquer une disposition légale, à moins que celle-ci ne soit manifestement irrégulière. Ainsi, selon lui, il ne lui revenait pas d'analyser si le

règlement communal était conforme au droit supérieur, tant que les dispositions applicables ne menaient pas à un résultat disproportionné ou arbitraire.

6. *Discussion*

6.1. Il convient d'abord de relever que, dans la mesure où le litige porte sur l'application d'un règlement communal, l'art. 10 al. 4 CPJA ne fait pas obstacle à ce que le Préfet, en sa qualité d'autorité de la juridiction administrative, examine la conformité de celui-ci au droit supérieur. Cette disposition vise en effet l'application des dispositions légales par les autorités administratives et ne saurait être comprise comme interdisant à l'autorité de recours de contrôler la conformité d'un acte normatif communal aux principes constitutionnels et aux normes cantonales supérieures.

Par ailleurs, le fait que le règlement communal ne prévoit pas expressément de mécanisme correcteur pour des situations particulières n'est pas décisif. En effet, lorsqu'une taxe causale est calculée sur la base d'un critère schématique ou forfaitaire, il appartient tout de même à l'autorité administrative communale compétente – et cas échéant à l'autorité de recours – d'examiner, dans chaque cas concret, si l'application de ces critères conduit à un résultat compatible avec les principes de l'équivalence et de l'égalité de traitement. Une réglementation schématique est certes admissible pour des motifs de simplification administrative, mais elle ne doit pas conduire, dans des situations particulières, à des résultats manifestement insoutenables ou sans rapport raisonnable avec la prestation fournie.

6.2. En l'espèce, le projet concerné consiste en la réalisation d'une halle destinée principalement au stockage du bois. Il ressort du dossier que le bâtiment présente une surface de plancher de 11'207.80 m², sur une surface de terrain déterminante de 14'724 m², tout en ne comportant que huit points d'eau.

En procédant à l'application mécanique des seuls critères de la surface déterminante et de l'indice brut d'utilisation du sol, prévus par le règlement communal, le montant de la taxe s'élève à CHF 186'387.45.

Il apparaît ainsi qu'une telle approche conduit, dans le cas particulier, à un décalage manifeste entre le montant réclamé, soit CHF 186'387.45, et l'avantage économique retiré du raccordement au réseau d'eau potable. Aucun élément du dossier ne permet en effet de retenir que l'exploitation projetée, soit un entrepôt de stockage de bois, nécessiterait une consommation régulière d'eau potable significative ou une sollicitation particulière des infrastructures communales de distribution. Plus précisément, l'application sans correctif du règlement communal conduit à attribuer au bâtiment un potentiel d'utilisation du réseau qui apparaît largement théorique et sans commune mesure avec les besoins objectivement prévisibles de l'installation. Le montant de CHF 186'387.45 mis à la charge de la recourante ne présente dès lors plus le rapport raisonnable qui doit exister entre la taxe perçue et l'avantage économique procuré par le raccordement.

A ce titre, il est rappelé que la taxe de raccordement a pour fonction de rémunérer l'avantage économique retiré par le propriétaire du fait de son raccordement aux infrastructures publiques existantes et de contribuer au financement des coûts de réalisation de celles-ci. Elle doit ainsi conserver un rapport raisonnable avec la valeur objective de la prestation offerte ou de l'avantage procuré.

Or, le montant de la taxe litigieuse ne constitue pas une simple participation forfaitaire aux charges de la collectivité en lien avec le raccordement de la halle de stockage aux infrastructures de

distribution d'eau potable. La circonstance que le coût total de la construction soit élevé ou que la taxe d'exploitation future soit relativement modeste ne saurait, à elle seule, justifier le montant de la taxe de raccordement facturée.

6.3. Le présent cas se différencie au demeurant des affaires que la Cour de céans a été amenée à juger jusqu'alors, notamment s'agissant de la taxe de raccordement au réseau des eaux usées concernant un parking souterrain ou un centre équestre.

En effet, comme le relève à juste titre la recourante dans son recours, les infrastructures d'évacuation et d'épuration des eaux usées doivent être dimensionnées en tenant compte non seulement des eaux usées produites par le bâtiment en tant que tel, mais également des eaux de ruissellement provenant des surface imperméabilisées (toiture, parking, ...).

Tel n'est pas le cas du réseau de l'eau potable qui dépend avant tout des besoins prévisibles en consommation et des débits que l'installation doit être en mesure de fournir compte tenu de son utilisation. Or, les surfaces bâties n'exercent à cet égard aucune influence directe. Il s'ensuit que le raisonnement concernant les critères à prendre en compte pour le financement des infrastructures d'évacuation des eaux ne peut être repris sans autre examen dans le cadre d'une taxe de raccordement au réseau d'eau potable.

6.4. Dans ces conditions, la Commune ne pouvait se limiter à appliquer de manière automatique les critères prévus par son règlement, sans examiner si les particularités du projet imposaient une adaptation de la taxe afin d'éviter un résultat contraire aux principes de l'équivalence et de l'égalité de traitement.

Cette conclusion est du reste confortée par la législation cantonale applicable, laquelle prévoit que, pour les fonds situés en zone à bâtir, la taxe de raccordement est calculée en principe en fonction de la surface déterminante et de l'indice brut d'utilisation du sol (ci-avant: consid. 3.2). L'emploi de cette formulation indique que ces critères ne revêtent pas un caractère absolu et qu'ils peuvent céder le pas à d'autres modes de calcul dans des situations particulières où leur application conduirait à un résultat incompatible avec les principes régissant les taxes causales. La loi réserve ainsi implicitement la possibilité de tenir compte de circonstances exceptionnelles lorsque celles-ci sont propres à rompre le rapport raisonnable devant exister entre la taxe perçue et l'avantage procuré par le raccordement.

6.5. Au vu de tout ce qui précède, il s'ensuit que la taxation litigieuse aboutit, dans les circonstances particulières du cas d'espèce, à un résultat incompatible avec le principe de l'équivalence. La décision attaquée ne peut dès lors être confirmée sans qu'il soit procédé à un examen concret des caractéristiques du projet et, le cas échéant, à une adaptation des critères de calcul permettant de tenir compte de la faible sollicitation prévisible du réseau d'eau potable.

Il n'appartient toutefois pas à la Cour de céans de procéder au calcul de la taxe, le Conseil communal de la Ville de B. _____ disposant d'une large autonomie en la matière. En outre, le dossier à disposition ne comporte pas toutes les informations nécessaires s'agissant notamment du nombre exact de points de distribution d'eau et de l'usage qui en sera fait. En particulier, la demande de permis et le permis de construire ne figurent pas au dossier.

Il convient par conséquent d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier de la cause au Conseil communal de la Ville de B. _____ pour qu'il rende une nouvelle décision relative à la taxe de raccordement à l'eau potable. Il lui appartiendra en particulier de fixer la taxe précitée en tenant

compte de l'ensemble des circonstances, le cas échéant après avoir procédé aux mesures d'instruction complémentaire utiles (s'agissant notamment du nombre exact de points de distribution d'eau et de l'usage qui en sera fait).

Finalement, dans la mesure où la réglementation communale relative à la taxe de distribution d'eau ne prévoit pas expressément la prise en compte de circonstances particulières, une modification de cette réglementation semble opportune.

7. *Sort du recours, frais de procédure et indemnité de partie*

7.1. Au vu de tout ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier de la cause étant renvoyé à la Ville de B. _____ pour nouvelle décision dans le sens de ce qui précède.

7.2. A teneur de l'art. 131 al. 1 CPJA, applicable notamment en cas de recours, la partie qui succombe supporte les frais de procédure. Conformément à l'art. 133 CPJA, des frais de procédure ne peuvent toutefois pas être exigés des collectivités publiques, ainsi que des particuliers et des institutions privées chargés de tâches de droit public, sauf lorsque leurs intérêts patrimoniaux sont en cause.

Même s'ils succombent sur leurs conclusions, des frais ne peuvent pas être mis à la charge de la Préfecture et du Conseil communal, puisque les contributions publiques en cause ne font pas partie de leurs intérêts patrimoniaux au sens de l'art. 133 CPJA (RFJ 1992 p. 199; arrêt TC FR 604 2018 13 du 14 janvier 2019 consid. 5.2).

La recourante ayant quant à elle obtenu gain de cause, elle n'a pas non plus à supporter de frais. L'avance de frais qu'elle a versée lui sera dès lors restituée.

7.3. Selon l'art. 137 al. 1 CPJA, l'autorité de la juridiction administrative alloue, sur requête, à la partie qui obtient gain de cause une indemnité pour les frais nécessaires qu'elle a engagés pour la défense de ses intérêts.

Conformément à l'art. 8 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-.

En l'espèce, la liste de frais produite par le mandataire de la recourante fait état de 16 heures et 47 minutes de travail, soit CHF 4'195.85 d'honoraires au tarif de CHF 250.- de l'heure.

Ce nombre d'heures, raisonnable, peut être repris.

En revanche, les débours mentionnés dans la liste de frais correspondent à une part forfaitaire de 5% sur les honoraires. Or, cette manière de calculer de manière forfaitaire les débours ne correspond pas à la réglementation applicable en la matière. Ainsi, il convient d'écarter le montant figurant sur la liste de frais et de fixer les débours *ex aequo et bono* à un montant de CHF 50.-.

L'indemnité de partie doit dès lors être fixée à un montant total de CHF 4'589.75, soit CHF 4'195.85 d'honoraires, CHF 50.- de débours et CHF 343.90 de TVA (8.1%).

Celle-ci sera mise à la charge de la Commune pour trois quarts et de l'Etat de Fribourg pour un quart (voir arrêt TF 2C_1136/2014 du 28 mai 2015 consid. 5), à verser directement par la Commune, respectivement par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), au mandataire de la recourante.

la Cour arrête :

I. Le recours est admis.

Partant, la décision du Préfet de la Gruyère du 20 février 2025 est annulée et la cause renvoyée au Conseil communal de la Ville de B. _____ pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

II. Il n'est pas perçu de frais de procédure. L'avance de frais de CHF 8'000.- versée par la recourante lui est restituée.

III. Une indemnité de partie de CHF 4'589.75, TVA (8.1%) de CHF 343.90 comprise, est allouée à la recourante. Elle est mise à la charge de la Commune pour trois quarts (CHF 3'442.30) et de l'Etat de Fribourg pour un quart (CHF 1'147.45), à verser directement par la Commune, respectivement la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) à Me Grégoire Piller.

IV. Notification.

Conformément aux art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté devant le Tribunal fédéral, à Lucerne, dans les 30 jours qui suivent sa notification par la voie du recours en matière de droit public.

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 14 juillet 2026/anm

Le Président

La Greffière