

FR_GERICHTE 602 2018 129 vom 8. Juli 2019

FR Kantonsgericht, 2019-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2018_129

FR: FR_GERICHTE 602 2018 129 du 8 juillet 2019

IT: FR_GERICHTE 602 2018 129 del 8 luglio 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 79 ss du code fribourgeoise du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile –, le présent recours est recevable en vertu de l'art. 141 al. 1 LATeC.

E. 1.2

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 Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 ou incomplète des faits pertinents (let. b). Par ailleurs, aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire.

E. 1.3

Contrairement à ce qui figure dans les écritures devant le Tribunal cantonal, il ne fait pas de doute que l'opposition, puis le recours contre la décision communale ont été formés par F._____ en personne et non par sa société C._____ Sàrl. L'utilisation du papier à en-tête de son entreprise ne change rien au fait que, par sa signature, c'était bien le propriétaire de la parcelle voisine qui a agi, en priorité par rapport à l'entreprise domiciliée à son adresse. Ce n'est qu'au niveau de la procédure de recours devant le Tribunal cantonal que les mémoires d'observations émanent expressément de la société. Du moment que les conclusions de cette société doivent de toute manière être rejetées, il n'est pas nécessaire d'approfondir la question.

E. 2

Les recourants font valoir tout d'abord que le préfet n'aurait pas dû entrer en matière sur les critiques de l'opposante, qui, à leur avis, n'avait pas qualité pour agir.

E. 2.1

Selon l'art. 140 al. 3 LATeC, pendant le délai d'enquête d'un projet de construction, toute personne intéressée peut faire opposition par le dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal. L'art. 84 LATeC est applicable par analogie. Aux termes de l'art. 84 al. 1 LATeC, quiconque est touché par les plans ou leur réglementation et a un intérêt digne de protection à ce qu'ils soient annulés ou modifiés peut faire opposition, par dépôt de mémoire motivé, pendant la durée de l'enquête publique. Par ailleurs, pour l'essentiel, la procédure d'opposition s'aligne sur la procédure de recours (cf. RFJ 1993 p. 352),

spécialement en ce qui concerne la définition de l'intérêt digne de protection à faire valoir, de sorte qu'il importe peu de distinguer sous cet angle entre les deux types de procédure. Selon l'art. 76 CPJA, 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 (let. a), ainsi que toute autre personne, organisation ou autorité à laquelle la loi reconnaît le droit de recourir (let. b). Selon la jurisprudence, le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c). Cette qualité peut être reconnue même en l'absence de voisinage directe, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble du ou des recourants de la construction litigieuse (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b et la jurisprudence citée), où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (cf. ATF 125 II 10 consid. 3a; arrêt TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997, in RDAF 1997 I p. 242). Le voisin doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; cf. 120 Ib 431 consid. 1). En effet, le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est irrecevable (arrêt TF 1C_503/2008 du 10 février 2009 consid. 3.2). Tribunal cantonal TC Page 6 de 12

E. 2.2

En l'espèce, le projet de construction litigieux est prévu sur la parcelle art. ddd RF (H. _____). L'intimé est propriétaire de l'art. ggg RF (J. _____). [...] Les deux parcelles en question sont ainsi voisines, séparées uniquement par une route communale qui assure à chacune des parties son accès à sa propre propriété. Il y a donc un rapport de voisinage direct et immédiat entre ces deux parcelles. De plus, la construction projetée est clairement visible depuis l'habitation du voisin, de sorte que ce dernier a un avantage pratique à l'annulation ou à la modification du permis de construire si celui-ci devait s'avérer contraire au droit. C'est dès lors à juste titre que le préfet a reconnu à l'intimé la qualité pour s'opposer au projet de construction litigieux.

E. 3.1

Selon l'art. 139 LATeC, la commune ne dispose de la compétence de statuer sur une demande de permis de construire que dans le cas d'objets de minime importance. Dans cette hypothèse, le préfet est autorité de recours de première instance et le Tribunal cantonal, statuant par décision présidentielle, est la dernière instance cantonale de recours (art. 141 al. 2 LATeC). Dans tous les autres cas, il appartient au préfet de se prononcer sur la demande de permis de construire (ordinaire) avec recours possible au Tribunal cantonal, qui statue par décision de Cour (art. 141 al. 1 LATeC). La commune est alors uniquement organe de préavis (art. 94 al. 1 ReLATeC). Dans le cas particulier, la commune et le préfet ont estimé applicable la procédure simplifiée pour objet de minime importance dès lors qu'il s'agit de la construction d'un couvert à voiture et de l'agrandissement d'une terrasse existante au moyen dudit couvert. L'autorité intimée se prévaut par ailleurs de l'arrêt TC FR 602 2013 60 du 17 février 2014, traitant de l'utilisation du toit d'un garage comme terrasse, pour justifier l'application de la procédure simplifiée. Ce point de vue ne peut pas être suivi. En

application de l'art. 84 al. 1 let. f ReLATEC, sont notamment soumis à la procédure ordinaire les ouvrages de génie civil tels que remblais, déblais et murs de soutènement d'une hauteur de plus de 1.20 m par rapport au terrain naturel. Or, la construction projetée comprend la destruction d'un mur d'une hauteur proche de 3.00 m, d'importants travaux de terrassements avec l'évacuation de plusieurs mètres cubes de terre, l'élévation d'un nouveau mur de soutènement d'une hauteur proche de 3.00 m et la construction d'un couvert, ce dernier permettant également l'agrandissement de la terrasse existante. Il ne s'agit donc ni d'un simple changement d'affectation sans travaux ou avec des travaux de peu d'importance, à l'instar de la situation prévalant dans l'arrêt TC FR 602 2013 60 précité, ni de la construction d'un simple couvert à voiture, mais bien de travaux d'aménagement conséquents. Vu l'ouvrage considéré dans sa globalité, il se justifiait d'assurer un contrôle des autorités par le biais d'une procédure ordinaire de permis de construire.

E. 3.2

La réparation d'un vice de procédure n'est en principe pas exclue; elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit en question et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 et les arrêts cités). La jurisprudence du Tribunal fédéral admet, à certaines conditions, que le vice tiré de l'absence d'enquête publique préalable à l'octroi d'une autorisation de construire à la suite d'un recours erroné à la procédure simplifiée puisse être guéri (cf. arrêts TF 1P.594/2003 du 11 février 2004; 1P.146/1990 du 12 juillet 1991 consid. 2d). Tribunal cantonal TC Page 7 de 12

E. 3.3

Dans le cas d'espèce, bien que la procédure simplifiée ait été choisie à tort, la demande de permis de construire (dérogations) a été mise à l'enquête publique du 30 juin au 14 juillet 2017. Les voisins, tiers intéressés et associations de sauvegarde du patrimoine n'ont ainsi pas été empêchés de former opposition à la construction litigieuse. Preuve en est que l'intimé a saisi cette voie. Son droit d'être entendu n'a ainsi pas été violé. En outre, le préfet, compétent pour l'octroi des permis en procédure ordinaire, s'est saisi de l'affaire dans le cadre du recours interjeté auprès de lui.. Dans ces conditions, le principe de l'économie de procédure impose d'entrer en matière sur le recours comme s'il visait une décision préfectorale de première instance et de vider le litige par un arrêt de Cour, étant rappelé que le Tribunal cantonal a la même cognition que le préfet en matière de permis de construire (arrêt TC FR 602 2013 3 du 26 février 2014 consid. 1b). La Cour de céans peut ainsi corriger l'informalité relative au choix de la procédure.

E. 4

Les recourants soutiennent que c'est à bon droit que la commune leur a octroyé une dérogation à la distance à la route. Ils font notamment valoir le fait que la construction projetée permettra d'améliorer sensiblement la sécurité routière en leur assurant une meilleure visibilité au sortir de leur propriété sur la route communale.

E. 4.1

Selon l'art. 115 al. 1 LR, les limites de construction déterminent les limites au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. L'art. 115 al. 4 LR précise que les limites de construction peuvent ne pas être parallèles à l'axe de la chaussée ni équidistantes dudit axe. Pour les fixer, il est notamment tenu compte des exigences de la sécurité du trafic et de celles de l'hygiène des habitations ainsi que des nécessités d'un élargissement éventuel de la route dans l'avenir.

L'art. 116 LR fixe la distance entre limites de construction dans les zones de l'ordre non contigu; elle est notamment de 14 m pour les routes à une voie et de 16 m pour les routes à 2 voies de 2,50 m et 2,75 m (al. 1). En application de l'art. 118 al. 1 LR, lorsqu'elle n'est pas déterminée par une limite de construction, la distance à observer le long des routes publiques pour les bâtiments, installations et autres ouvrages est déterminée par rapport à l'axe de la chaussée. Cette distance est en principe égale à la moitié de la distance entre les limites de construction prévue à l'art. 116 LR. L'art. 16 ch. 1 RCU renvoie en l'espèce à la LR. A l'instar de ce qu'admettent l'ensemble des parties, il ressort des pièces au dossier que, s'agissant de la route communale concernée, la limite de construction est de 16 m, respectivement de 8 m de chaque côté par rapport à l'axe de la route.

E. 4.2

En l'occurrence, dès l'instant où la distance de 8.00 m par rapport à l'axe de la route n'est pas respectée par le projet litigieux, c'est à juste titre que les recourants ont sollicité une dérogation.

E. 4.3

Consacré notamment aux dérogations pour constructions nouvelles, l'art. 119 LR a la teneur suivante: "1 Les dispositions des articles 69, 70, 148 et 149 LATeC sont applicables par analogie aux bâtiments existants non conformes et aux dérogations pour les constructions nouvelles dans la zone d'interdiction de construire fixée par les limites de construction ou les prescriptions sur les distances. Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 2 L'autorisation et la dérogation sont accordées par la Direction s'il s'agit de routes cantonales et par le conseil communal s'il s'agit de routes communales, de chemins publics de dévestiture ou de routes privées affectées à l'usage commun. 3 Le conseil communal est seul compétent s'il s'agit de déroger à des prescriptions communales qui vont au-delà des prescriptions cantonales". Selon l'art. 148 al. 1 LATeC auquel renvoie cette disposition, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. Enfin, selon la norme générale de l'art. 93 al. 4 LR, des dérogations peuvent être accordées lorsqu'elles sont justifiées par des circonstances spéciales, qu'elles ne sont pas contraires à l'intérêt public et ne causent pas de préjudice aux voisins. L'art. 115 LR, précisé par l'art. 116 LR, pose des limites de construction, au-delà desquelles des bâtiments, installations et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre de la route. Elles se justifient non seulement pour préserver la sécurité du trafic et la santé des riverains, l'hygiène des habitations et les nécessités d'un élargissement éventuel dans l'avenir (cf. art. 93 al. 1 et 115 al. 4 LR), mais également pour réduire les effets d'un bâtiment sur le voisinage (cf. art. 93 al. 2 LR; ATF 119 Ia 113 consid. 3b; arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.1). Dès lors, compte tenu des buts poursuivis et des intérêts qu'ils protègent, le respect des normes s'impose de manière générale et l'octroi d'une dérogation constitue l'exception (arrêts TC FR 602 2015 43 du 18 janvier 2016; 2A 06 77-78 du 31 mai 2007 consid. 4a). Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires, telles que l'art. 119 LR et l'art. 148 LATeC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation classiques. Une dérogation peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation

exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Pour cette raison, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme (arrêt TF 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.3-4). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêt TF 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées; arrêt TC FR 2A 06 77-78 du 31 mai 2007 consid. 4b). Seuls des cas particuliers peuvent justifier des dérogations, soit uniquement lorsqu'une application de la réglementation aboutirait à des solutions que le législateur ne peut pas avoir voulues. Cependant, même dans le cas de l'octroi d'une autorisation exceptionnelle, le but de la réglementation ordinaire doit être respecté. En effet, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme. Les buts d'intérêts publics à la base de la réglementation doivent être mis en balance avec les intérêts privés opposés. Un cas particulier est admis uniquement lorsque la balance penche contre la mise en œuvre de la réglementation générale Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 (RUCH, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 3e éd. 2010, art. 23 n. 9 ss).

E. 4.4

En l'occurrence, le préfet a annulé la dérogation relative à la distance à la route octroyée par la commune au motif que les recourants ne pouvaient faire valoir que des arguments de pure commodité personnelle. S'il est vrai que la démarche des recourants s'inscrit clairement dans une meilleure utilisation de leur bien-fonds, il n'en demeure pas moins que la dérogation sert également à corriger une situation délicate en matière de sécurité routière. En effet, l'engagement sur la route communale depuis la propriété des recourants s'effectue à ce jour sans aucune visibilité sur la gauche (cf. photos du contrôle de visibilité du 9 janvier 2018); il en va de même pour les usagers de la route communale qui, dans la configuration actuelle et lorsque la propriété des recourants se trouve à leur droite, ne peuvent pas voir si un véhicule va surgir sur la route. Face à une situation aussi problématique, qui n'a visiblement pas empêché l'octroi en son temps du permis de construire, un assainissement de l'accès existant est hautement souhaitable, si ce n'est indispensable. Il n'est pas acquis cependant qu'un tel assainissement puisse être exigé en dépit du permis de construire qui a été accordé et a été mis en œuvre depuis longtemps. Or, le projet, qui a notamment obtenu l'aval du SMO, permet de mieux respecter les normes en vigueur avec l'élargissement de l'accès à la propriété des recourants et de corriger l'enrochement du muret se situant dans le talus en bordure de route (cf. plans du 9 janvier 2018). La nouvelle construction réalise ainsi l'assainissement désiré. On peut admettre dès lors qu'il existe en l'occurrence une circonstance spéciale liée aux impératifs de sécurité routière. Dans la balance des intérêts en présence à effectuer pour se prononcer sur la demande de dérogation, l'intérêt public à maintenir la construction à une distance minimale à la route ne prévaut pas sur celui qui postule d'aménager une visibilité suffisante à la sortie de la propriété des recourants. La distance à la route est une expression générale de l'intérêt public qui cède le pas en l'occurrence face à l'intérêt public concret de supprimer un accès qui présente un certain danger pour les usagers du quartier. D'ailleurs, en permettant un parcage sur des places conformes aux normes VSS, l'aménagement litigieux est de nature à supprimer les manœuvres délicates actuelles nécessaires au stationnement des véhicules des recourants

sur un espace nettement insuffisant (cf. consid. 5). Dans ce sens, malgré la distance non conforme à la route, l'implantation des nouvelles places de parc est de nature à améliorer la situation sécuritaire du secteur. Pour le surplus, dans la mesure où la nouvelle construction s'inscrit en grande partie dans le gabarit du talus et des murs de soutènement qu'elle remplace, son impact sur le voisinage reste compatible avec le dégagement nécessaire au quartier. Dans cette perspective, les intérêts privés du voisin intimé ne sont pas menacés. Une dérogation de moins de trois mètres ne va pas provoquer des nuisances supplémentaires (bruit, ensoleillement) sur son terrain. De même, dès l'instant où la façade de l'intimée du côté de la construction donne de toute manière sur la voie publique, on ne voit pas en quoi son intimité - à supposer qu'une société puisse avoir une intimité - serait mise en péril de manière accrue. Par ailleurs, ainsi qu'on le verra ci-dessous (cf. consid. 5), les recourants ne disposent pour l'heure que d'une seule véritable place de parc, insuffisante pour couvrir leur besoin, alors qu'ils auraient droit, selon l'art. 39 RCU, à au moins une place de plus. Compte tenu de la configuration très étroite des lieux et de la présence de la villa existante, une telle place ne peut être implantée qu'à distance non conforme de la route. Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 Enfin, même si cela n'est pas prépondérant, une vue aérienne du quartier montre que des couverts à voiture en bordure de route ont déjà été érigés, notamment dans le cadre du projet de construction conduit par l'architecte voisin. Compte tenu de ce qui précède, on doit constater que la commune n'a pas abusé ou excédé son pouvoir d'appréciation, ni commis une violation de la loi en accordant la dérogation. Partant, la décision du préfet sur ce point doit être annulée et l'octroi de la dérogation confirmée.

E. 5.1

Selon l'art. 39 RCU, chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé (valeurs à arrondir à l'unité supérieure, mais à ne pas dépasser): Habitations individuelles: 1 place pour 100 m² de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement
Habitations collectives: 1 place pour 100 m² de surface brute de plancher mais au minimum 1 place par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs
Dans la mesure où la villa des recourants offre 160 m² de surface brute de plancher, ces derniers ont droit, selon la disposition énoncée ci-dessus, à deux places de parc.

E. 5.2

Contrairement à ce qu'affirment tant l'autorité intimée que l'intimée, les recourants ne disposent à ce jour que d'une seule place de stationnement. En effet, la voie existante d'accès au garage ne peut pas être considérée comme telle, conformément à l'art. 61 al. 3 ReLATeC. De plus, l'espace se situant devant les escaliers, duquel l'intégralité du chemin d'accès au garage doit être soustraite, n'a manifestement pas les dimensions requises pour être reconnu comme une place de stationnement au sens des normes VSS applicables. Les photographies figurant au dossier montrent clairement l'inadéquation de la place de parc "de fait" utilisée actuellement par les intéressés, faute de mieux. Cette situation, qui accentue encore la dangerosité de la sortie sur la voie publique en raison du véhicule supplémentaire qui complique l'accès, est difficilement compatible avec les exigences en matière de stationnement. Avec la construction projetée, les recourants disposeront ainsi de trois places de stationnement, de sorte que, selon les règles en vigueur, la dérogation considérée ne porte en réalité que sur une place de stationnement. Le couvert attendu vise donc, d'une

part, à donner une place de stationnement à laquelle les recourants peuvent légitimement prétendre. D'autre part, les recourants souhaitent pouvoir y intégrer une place de stationnement supplémentaire, soit une troisième place, qui serait utilisée par leur fils. En restreignant le nombre de places de parc à 2, le législateur communal ne pouvait ignorer que cette limitation pouvait entrer en conflit avec les besoins des propriétaires lorsque les enfants de la famille sont en âge de disposer de leur propre véhicule. Il a cependant voulu limiter le nombre de véhicules par parcelle dans des buts de gestion du stationnement (cf. art. 27 ReLATEC). Le simple fait que le fils des recourants veuille disposer d'une place, la troisième, pour parquer sa voiture n'est donc pas suffisant pour justifier une dérogation à l'art. 39 RCU. Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 Cela étant, dans le cas particulier, l'examen concret du quartier montre d'emblée que la réglementation communale y est largement privée de son sens. Si aucun indice ne laisse penser que le nombre de places de stationnement au sens strict (par marquage des cases) ne serait pas conforme à l'art. 39 RCU, il apparaît cependant que de nombreux propriétaires ont aménagé en plus de celles-ci des surfaces imperméabilisées, parfois très importantes, qui servent visiblement de places de parc "de fait". La quantité des surfaces concernées permet le stationnement supplémentaire sur fond privé de très nombreuses voitures et rend illusoire, tout au moins dans ce quartier périphérique, la volonté de la commune de gérer strictement le stationnement sur son territoire. Même si cette circonstance n'a pas, a priori, pour effet de rendre désuète la réglementation communale - qui peut éventuellement s'appliquer dans d'autres secteurs où le terrain à disposition des propriétaires est plus restreint - elle atténue cependant fortement l'importance de l'intérêt public ici en jeu. A cela s'ajoute que l'assainissement de la sortie sur la voie publique dépend de la réalisation du couvert à voiture. Comme il a été dit précédemment, du moment que les propriétaires ont obtenu à l'époque un permis de construire pour aménager cet accès, il serait délicat d'agir pour les forcer à modifier celui-ci afin de le mettre aux normes actuelles. Cela n'est pas exclu, mais supposerait des démarches importantes et le sacrifice exigé des intéressés ne serait pas forcément en relation raisonnable avec le risque encouru par les utilisateurs de cette petite route de desserte. Dans ce sens, le projet des recourants permet d'atteindre un but lié à la sécurité routière qu'il serait difficile de concrétiser autrement. Or, compte tenu des travaux importants, notamment de terrassement, nécessités par l'aménagement du couvert, il est illusoire de croire que les intéressés vont accepter d'engager cet investissement pour une seule place de parc supplémentaire. Un refus aurait donc pour conséquence le maintien du statu quo, indésirable. Compte tenu de ce qui précède, on doit admettre que les deux dérogations - à la distance à la route et au nombre des places de parc - sont liées et qu'il n'y a pas grand sens à accorder l'une et pas l'autre. Comprises dans le même projet, les deux sont justifiées par la situation spéciale qui résulte de l'inadéquation de la sortie actuelle sur la route de quartier. L'assainissement prévu à l'occasion de la construction litigieuse répond à un intérêt public qui dépasse donc aussi le faible intérêt à faire respecter un art. 39 RCU qui n'est pas adapté à la configuration du quartier. L'autorisation exceptionnelle d'aménager une 3ème place de parc ne porte pas non plus atteinte aux intérêts de l'intimé, qui au demeurant a expressément retiré son opposition sur ce point dans un courriel du 24 septembre 2017 adressé à la commune. Il convient donc de suivre la commune également en tant qu'elle a accordé la dérogation à l'art. 39 RCU.

E. 6

En conclusion, le recours est admis et la décision préfectorale est annulée. Les dérogations accordées par la commune sont confirmées. La cause est renvoyée au Préfet pour nouvelle

décision sur la demande de permis de construire.

E. 7

Compte tenu de l'issue du recours, les frais de procédure, fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12), sont mis à raison de $\frac{3}{4}$ à charge de l'intimée, qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg, représenté par le Préfet, est exonéré de sa part aux frais conformément à l'art. 133 CPJA. Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 S'agissant des dépens, la liste de frais produite par le mandataire des recourants n'est pas conforme au Tarif précité, de sorte que l'indemnité allouée à ce dernier est arrêtée ex aequo et bono à CHF 4'846.50 (honoraires et débours: CHF 4'500.-; TVA 7,7%: CHF 346.50). Elle est mise à raison de $\frac{1}{4}$ à la charge de l'Etat et de $\frac{3}{4}$ à la charge de l'intimée, qui s'en acquitteront directement auprès du mandataire des recourants (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision préfectorale du 1er octobre 2018 est annulée, les décisions communales du 22 mars 2018 sont confirmées et la cause est renvoyée au Préfet pour nouvelle décision sur la demande de permis de construire. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis à la charge de C._____ Sàrl à raison des $\frac{3}{4}$, soit CHF 1'875.-. L'avance de frais versée par les recourants leur est restituée. III. Un montant de CHF 4'846.50 (y compris CHF 346.50 de TVA) à verser à titre d'indemnité de partie à Me Cédric Aguet est mis à raison de $\frac{1}{4}$, soit CHF 1'211.60, à la charge de l'Etat et à raison des $\frac{3}{4}$, soit CHF 3'634.85, à la charge de C._____ Sàrl. 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 8 juillet 2019/cpf/fsc Le Président : Le Greffier-stagiaire :

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