

FR_GERICHTE 602 2023 3 vom 10. Oktober 2024

FR Kantonsgericht, 2024-10-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_3

FR: FR_GERICHTE 602 2023 3 du 10 octobre 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2023 3 del 10 ottobre 2024

Regeste

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

Erwägungen

E. 24

avril 2021. Le 5 mai 2021, le SeCA a émis un préavis complémentaire favorable et a donné son accord à l'effet anticipé positif des plans. Informée que les villas A et D ainsi que le stationnement prévu ne respectaient pas la distance à la route située en partie sur la parcelle jjj RF et qu'une dérogation était nécessaire, la requérante a transmis des plans modifiés datés du 11 avril 2022, sur lesquels l'emplacement du projet a été revu, en ce sens que les bâtiments projetés ont été reculés de 3 m vers l'intérieur de la parcelle. La commune a avisé les voisins de cette modification et de la demande de dérogation à la distance à l'axe du chemin d'accès à la parcelle III RF. A. _____, propriétaire des parcelles voisines art. mmm et jjj RF, s'est opposé le 4 mai 2022 aux motifs que les conditions ne sont pas remplies pour l'octroi d'une dérogation à la distance à la route, que le projet n'est pas conforme à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) prévu par le règlement

Tribunal cantonal TC Page 3 de 16 communal d'urbanisme (RCU) (tant celui en vigueur que celui en révision), que la modification du projet n'a pas fait l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête et que le projet de construction n'est pas conforme au règlement du lotissement "N. _____". Parallèlement à son opposition, A. _____ a déposé une requête d'indemnité. Par courrier du 30 juin 2022, la commune a informé la préfecture qu'elle avait accepté la demande de dérogation à la distance à l'axe du chemin d'accès à l'article III RF, à 4 m. Le projet modifié ainsi que la demande de dérogation à l'axe de la route pour la villa D (4 m au lieu de 7 m) ont fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire par publication dans la Feuille officielle du ooo. Cette mise à l'enquête publique complémentaire a suscité le dépôt d'une opposition par A. _____ le 29 juillet 2022, essentiellement pour les mêmes motifs que ceux invoqués dans sa précédente opposition. Le même jour, le précité a formulé une demande d'indemnité. Suite aux modifications apportées aux plans, tous les services de l'Etat consultés ont préavisé favorablement le projet (certains avec conditions). En particulier, le 10 novembre 2022, le SeCA a rendu un préavis complémentaire favorable et a confirmé son accord à un effet anticipé positif des plans. C. Par décision du 6 décembre 2022, le Conseil communal a formellement octroyé la dérogation à la distance à l'axe de la route pour la villa D. Par décisions du 19 décembre 2022, la Lieutenante de Préfet de la Sarine a rejeté l'opposition de A. _____ et octroyé le permis de construire à la requérante. Elle a considéré qu'il ne lui revenait pas de se prononcer sur la dérogation accordée par la commune concernant les prescriptions de distance à la route – en l'occurrence une route privée affectée à l'usage commun – dès lors qu'elle ne dispose d'aucune compétence en la matière. Elle a par ailleurs retenu que la mise à l'enquête s'était

déroulée conformément à la réglementation applicable, que le projet de construction respectait les prescriptions en matière d'IBUS et qu'en vertu de l'effet anticipé positif des plans, le caractère admissible dudit projet devait être examiné à la lumière de la nouvelle réglementation et non sur la base du RCU en vigueur et du plan d'aménagement de détail (PAD) "N. _____" dès lors qu'ils seront abrogés. D. Par mémoire du 1er février 2023, A. _____ recourt auprès du Tribunal cantonal contre la décision communale du 6 décembre 2022 et les décisions préfectorales du 19 décembre 2022, en concluant – sous suite de frais et dépens – à leur annulation. A titre de mesures d'instruction, il requiert la production de l'entier du dossier constitué par la Lieutenante de Préfet et la commune s'agissant du permis de construire litigieux, du PAL en vigueur et de celui en révision. En substance, il conteste que l'effet anticipé positif des plans puisse être accordé et soutient que le caractère admissible du projet de construction doit être examiné sur la base de la réglementation communale en vigueur. Il affirme également que les conditions pour accorder une dérogation aux prescriptions en matière de distance à la route ne sont pas réunies et que le projet ne respecte pas les prescriptions en matière d'IBUS. E. La commune a déposé ses observations le 29 mars 2023. Elle indique notamment que l'abrogation du PAD "N. _____" a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique en 2015 et n'a fait l'objet d'aucune opposition. Elle estime au demeurant que les conditions sont réunies pour accorder

Tribunal cantonal TC Page 4 de 16 une dérogation à la distance à la route, précisant que l'implantation des constructions litigieuses ne restreint pas la visibilité et la sécurité routière et qu'il n'existe aucune marge de manœuvre pour déplacer le projet de construction vers le Sud-Ouest de la parcelle jjj RF. Elle indique enfin que l'IBUS du projet est conforme à la réglementation applicable. Le 11 avril 2023, la Lieutenante de Préfet transmet le dossier de la cause à l'autorité de céans et déclare qu'elle n'a pas de remarques particulières à formuler. Elle conclut au rejet du recours et renvoie aux considérants de la décision attaquée. Dans sa détermination spontanée du 24 avril 2023, le recourant conteste certaines observations de la commune et maintient ses arguments. Dans ses observations du 17 mai 2023, la constructrice intimée conclut au rejet du recours. Elle conteste les différents griefs soulevés par le recourant et requiert le retrait de l'effet suspensif au recours s'agissant de la décision d'octroi de la dérogation à la distance aux routes du 6 décembre 2022. Dans sa réplique spontanée du 2 juin 2023, le recourant réitère ses arguments et conteste ceux de l'intimée. Par courrier du 15 avril 2024, la Juge déléguée à l'instruction a transmis, pour information, au recourant et à l'intimée le préavis complémentaire du SeCA du 10 novembre 2022, celui-ci figurant dans le dossier papier de la préfecture, mais pas dans le dossier FRIAC. Le 26 avril 2024, le recourant a déposé un mémoire complémentaire. Il y modifie ses conclusions, en ce sens qu'il conclut principalement à la nullité des décisions préfectorales, dès lors qu'aucune demande de dérogation n'a été mise à l'enquête pour le grand couvert à voitures. F. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. 1.1. Selon la jurisprudence, il est admis que, lorsqu'en application du principe de coordination, le préfet notifie en même temps une décision de permis de construire, relevant de sa compétence, et une décision de dérogation à la distance d'une route communale, qui est du ressort du conseil communal, il existe une voie de recours unique auprès du Tribunal cantonal contre ces deux décisions, quand bien même le prononcé communal devrait faire en principe l'objet d'un recours préalable au préfet (arrêt TC FR 602 2013 71 du 26 février 2014 consid. 2b). Il n'est pas concevable que le recours concernant la dérogation soit traité par le préfet, alors que cette autorité a déjà tenu compte

de la décision communale pour octroyer en première instance le permis de construire, qui est lui-même contesté devant le Tribunal cantonal. Dans une telle situation, le Tribunal cantonal est également compétent pour connaître du recours contre la dérogation communale, ce d'autant plus qu'il dispose du même pouvoir de cognition que le préfet (art. 156 de la loi cantonale du

E. 25

septembre 1980 sur les communes [LCo; RSF 140.1] et 77 du code cantonal du 23 mai 1991 de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 16 procédure et de juridiction administrative [CPJA; RSF 150.1]; cf. arrêt TC FR 602 2018 26 du 19 février 2019 consid. 1.1). 1.2. Par ailleurs, déposé dans le délai et les formes prescrits par un propriétaire de parcelles voisines, destinataire de la décision sur opposition, - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile -, le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA et de l'art. 141 al. 1 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. 1.3. Selon l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 2. 2.1. Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de 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 dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (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 (arrêts TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst; RS 101). Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. 2.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis des services spécialisés de l'Etat 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 (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TC FR 602 2022 223 du 23 mai 2023 consid. 2.2). 2.3. Aux termes de l'art. 91 LATEC, dès la mise à l'enquête publique

des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan (al. 1). Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des

Tribunal cantonal TC Page 6 de 16 constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables (al. 2). L'art. 91 al. 1 LATeC traite ainsi de l'effet anticipé négatif, qui neutralise l'application du droit actuel jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Un tel effet permet à l'autorité de refuser une autorisation de construire lorsqu'une demande est conforme à la planification en vigueur, mais contraire à la planification projetée. Il se présente sous deux variantes: l'interdiction temporaire de bâtir (art. 91 LATeC) ou la suspension de l'examen des demandes d'autorisation de construire (art. 92 LATeC; ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n° 314). Selon la jurisprudence, lorsqu'une commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé positif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, peuvent en principe être autorisées les constructions qui sont à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation (arrêts TF 1C_427/2018 et 1C_428/2018 du 22 octobre 2019; TC FR 602 2020 112/114 du 2 juillet 2021, 602 2017 130/136 du 28 juin 2018, 602 2018 36 du 5 juin 2018; RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Il n'est pas nécessaire que le plan soit incontesté pour avoir un effet anticipé. Il est possible que cet effet soit reconnu quand bien même la mise à l'enquête publique a provoqué des oppositions, puis des recours, qui n'ont pas encore été tranchés. Il appartient aux autorités compétentes (la commune et le SeCA) de pondérer les risques liés à cette situation lorsqu'elles donnent leur accord formel à un effet anticipé (arrêts TC FR 602 2022 61/62 du 23 août 2022 consid. 4.1; 602 2022 3/5 du 2 août 2022 consid. 4.2 et les références citées). Or, selon la doctrine, il convient toutefois de se montrer particulièrement prudent dans l'appréciation des circonstances et de l'art. 91 al. 2 LATeC (RAMUZ, Quelques questions sensibles liées à l'application du droit fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions, in RFJ 2012 p. 97ss, spéc. 129; voir également BESSE, Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier, 2012, p. 263 s.; BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, ch. 6.3.2). En effet, si le but de l'art. 91 LATeC est de s'assurer que des constructions futures ne vont pas compromettre les mesures de planification envisagées, c'est avec l'idée que des permis de construire ne puissent être délivrés que lorsqu'il ne fait pratiquement aucun doute que la planification sera finalement approuvée (RAMUZ, p. 128). L'appréciation de la conformité au futur PAL s'effectue à un stade où celui-ci est encore susceptible d'être modifié. La décision d'accorder un permis de construire risque donc de compromettre d'éventuelles modifications ultérieures du plan à l'enquête, car l'autorité compétente hésitera à modifier un plan ayant déjà fait l'objet d'un début d'exécution. En outre, cette prérogative de préjuger d'une partie de l'avenir du plan risque d'obérer les attributions de l'autorité cantonale d'approbation (BESSE, p. 262 et la réf. cit.).

3. Le recourant estime que le projet litigieux ne respecte pas l'IBUS applicable. 3.1. Selon l'art. 130 LATeC, l'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte. Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables. D'après l'art. 80 du règlement cantonal du 1er décembre 2009

d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11), dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat,

Tribunal cantonal TC Page 7 de 16 l'indice brut d'utilisation du sol ne doit pas être inférieur à 0.6 (al. 1). La réglementation communale peut ne pas fixer de valeur d'indice, à condition que les autres prescriptions soient suffisantes (al. 3). Le canton de Fribourg a adhéré à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC; RSF 710.7), accord dont les parties harmonisent les notions et les méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction (cf. art. 1 al. 1 AIHC). Conformément au ch. 8.1 de son annexe, la surface de terrain déterminante comprend les terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Par contre, ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte). Pour sa part, le ch. 8.2 annexe AIHC prescrit que l'indice brut d'utilisation du sol correspond à la somme des surfaces de plancher divisé par la surface de terrain déterminante. La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants: surface utile principale (SUP), surface utile secondaire (SUS), surfaces de dégagement (SD), surfaces de construction (SC) et surfaces d'installations (SI). Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite. Selon l'art. 80 al. 6 ReLATEC, un bonus de 10% sur l'IBUS qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé pour les nouvelles constructions respectant la classification A du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). 3.2. Pour mémoire, la parcelle jjj RF, destinée à accueillir le projet de construction, est située en zone résidentielle à faible densité (R1) selon le PAL actuel (PAL de P. _____, approuvé le qqq) et affectée à la zone résidentielle à faible densité II selon le PAL en révision. Selon l'art. 13 ch. 2 RCU de P. _____ en vigueur, régissant la zone résidentielle faible densité (R1), l'indice d'utilisation du sol est fixé à 0.45 maximum pour les habitations individuelles groupées. Aux termes de l'art. 178 LATEC, avec l'entrée en vigueur de la LATEC (au 1er janvier 2010), les indices d'utilisation du sol définis dans les plans d'aménagement local déjà approuvés sur la base des art. 66 al. 2 et 162 de l'ancienne loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions sont remplacés par les indices bruts d'utilisation du sol et les valeurs correspondantes sont modifiées conformément à la liste figurant en annexe 1. En l'occurrence, l'indice d'utilisation du sol fixé à 0.45 maximum à l'art. 13 ch. 2 RCU de P. _____ en vigueur est ainsi remplacé par un IBUS de 0.6 (cf. art. A1-1 LATEC). L'art. 26 RCU en révision prévoit également un IBUS de 0.6 maximum pour la zone résidentielle à faible densité II. Partant, l'IBUS maximal autorisé pour le projet litigieux – qui vise la construction d'habitations individuelles groupées – est le même selon l'actuelle et la nouvelle règlementations communales, soit de 0.6. C'est le lieu de préciser que la question de l'IBUS ne fait pas obstacle à un effet anticipé positif des plans pour lequel tant la commune que le SeCA ont donné leur accord. Contrairement à ce que soutient le recourant, les différentes mises à l'enquête du nouveau PAL étaient par ailleurs déjà toutes intervenues lorsque le SeCA a confirmé son accord au sens de l'art. 91 al. 2 LATEC, à savoir le 10 novembre 2022.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 16 3.3. En l'occurrence, la surface totale de la parcelle est de 1'227 m². L'IBUS autorisé pour le projet litigieux est de 0.66, soit un indice de 0.60, auquel s'ajoute un bonus de 10%, soit 0.06 (0.60 x 10%), pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB. En effet, le CECB provisoire joint au dossier

indique que les bâtiments projetés atteindront la classification A, ce qui n'est du reste pas contesté. En tenant compte de l'indice de 0.66, bonus compris, la somme maximale de surfaces de plancher s'élève, partant, à 809.82 m² (1'227 m² x 0.66). En l'espèce, le projet de construction litigieux prévoit une surface totale de plancher de 812.78 m², soit 243.06 m² au sous-sol, 279.12 m² au rez-de-chaussée et 290.60 m² à l'étage 1 (cf. fiche de CALCUL IBUS ET IOS / CUBE SIA 416 du 27 mai 2022). L'IBUS s'élève ainsi à 0.66241 (= 812.78 : 1'227). Il est donc dépassé de 0.00241. Par rapport à la surface de 809.82 m² auquel correspond l'indice de la zone (1'227 x 0.66), cela correspond à une différence de 2.96 m² (812.78 – 809.82). Cela étant, la jurisprudence (cf. arrêt TC FR 602 2012 64 du 8 mars 2013 consid. 4c et les références citées) a admis qu'il convenait d'arrondir le résultat final du calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, ce qui aboutirait ici à tolérer un projet présentant un indice proche mais inférieur à 0.67, soit 0.66999, en précisant toutefois que l'on ne saurait pour autant admettre que l'ensemble des facteurs concernés dans le calcul de l'indice puisse être adapté individuellement. En effet, arrondir le résultat final d'un calcul en ne prenant en compte que les deux premiers chiffres après la virgule concrétise une marge de tolérance des mesures ("Messtoleranz", cf. arrêt TC FR 602 2009 62 du 8 juillet 2010 consid. 7d et les références citées; arrêt TC FR 602 2023 131 du 29 avril 2024 consid. 3.3.3 et la référence citée). Ainsi, un écart aussi minime que dans le cas d'espèce (0.00241) peut être qualifié d'insignifiant et n'a donc pas à être pris en considération. Il résulte de ce qui précède que l'IBUS – fixé tant par le PAL en vigueur que par celui en révision – est respecté. Le grief soulevé par le recourant à ce propos doit donc être écarté. 4. Le recourant reproche à la commune d'avoir violé le droit en accordant une dérogation à la distance à la route menant à la parcelle III RF. 4.1. Le recourant soutient que les conditions pour l'octroi de cette dérogation ne sont pas réunies, en particulier qu'il n'y a aucune circonstance particulière, ni spéciale pouvant la justifier. Il estime que la demande de dérogation litigieuse repose sur des considérations purement économiques, respectivement qu'elle vise uniquement une utilisation du terrain en opportunité par la société intimée. Il affirme qu'il est contraire à l'intérêt public de donner une dérogation massive aux règles de construction alors que, sur la parcelle jii RF, l'intimée dispose d'une surface non utilisée par le projet de construction et ainsi d'une marge de manœuvre vers le sud-ouest pour l'implantation des villas B, C et D, dans le périmètre d'évolution. Le recourant soutient que c'est à tort que la commune a retenu que la construction située à l'intérieur des limites de constructions n'entrave ni la visibilité ni la sécurité routière. Il reproche en outre à cette autorité de s'être contentée de considérations d'ordre générale, de sorte que la décision en cause serait problématique sous l'angle formelle. 4.2. La loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (aLR; RSF 741.1) a été abrogée et remplacée dès le 1er janvier 2023 par la loi cantonale du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob; RSF 780.1). Selon l'art. 208 LMob relatif aux dispositions transitoires en matière de permis de

Tribunal cantonal TC Page 9 de 16 construire, les demandes de permis de construire mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont traitées sur la base de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Or, selon l'art. 134 al. 1 LATeC, "les prescriptions sur les distances de la législation spéciale (qui comprennent les distances à la route) sont réservées". Dès lors que l'art. 208 LMob n'a pas fait l'objet de commentaire dans le message et a été accepté sans discussion par le Grand Conseil, sa portée n'est pas claire s'agissant du droit transitoire applicable à la question particulière des distances à la route. Compte tenu du fait que l'art. 208 LMob fixe comme critère temporel la date de mise à l'enquête du projet de construction, un projet de construction mis à l'enquête publique avant

l'entrée en vigueur de la LMob reste soumis aux anciennes règles (cf. arrêts TC FR 602 2022 169 du 12 juillet 2023 consid. 4.1; 602 2022 214 du 24 mai 2023 consid. 2.1.1; 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 3.2). 4.3. S'agissant d'une route privée ouverte au public et intégrée dans le réseau communal, les règles sur les limites de construction (art. 115 ss aLR) s'appliquent dans la présente affaire. Il en va de même d'ailleurs des principes généraux concernant les fonds voisins des routes publiques (art. 93 aLR). Selon l'art. 115 al. 1 aLR, 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 aLR 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 aLR 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 aLR, 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 limites de construction prévue à l'art. 116 aLR. 4.4. Bien que les règles de distance à la route soient prévues par la réglementation cantonale, le projet de nouveau RCU de la Commune de B. _____ contient également une disposition à ce propos. L'art. 16 P-RCU prévoit ceci: "Conformément à la loi sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. Lorsque les limites de construction ne sont pas déterminées, l'art. 118 LR est applicable, y compris sur les routes et servitudes communales. Pour les bâtiments ne comportant que des surfaces utiles secondaires (garages, couverts et autres constructions respectant les conditions de l'art. 82 ReLATeC) la limite de construction minimale est fixée à 2.50 mètres du bord de la chaussée. Toutefois, pour les garages avec accès direct et perpendiculaire à la route, la distance minimale à la limite de la parcelle côté route est de 5.00 mètres". Le fait qu'une dérogation à la distance à la route soit requise pour la villa D ne doit pas d'emblée faire obstacle à un effet anticipé positif des plans au sens de l'art. 91 al. 2 LATeC. En effet, les prescriptions du nouveau P-RCU entrant en considération ici ne font pour l'essentiel que reprendre

Tribunal cantonal TC Page 10 de 16 celles du droit cantonal applicables au cas d'espèce. Selon la jurisprudence, l'effet anticipé positif peut être accordé bien que le projet de construction en cause nécessite l'octroi d'une dérogation à la distance à la route communale (cf. arrêt TC FR 602 2021 55/57 du 7 avril 2021). Par ailleurs, les buts visés par l'interdiction temporaire de bâtir prévue par l'art. 91 al. 1 LATeC - à savoir éviter qu'une autorisation de construire ne devienne illégale suite à une éventuelle non-approbation ou modification de la planification en révision - ne sont nullement mis en danger avec la demande de dérogation litigieuse. A noter encore que, dans le cadre de la révision du PAL en cours, les exigences du nouveau RCU devraient être adaptées à la terminologie de la nouvelle LMob, étant rappelé que les projets mis à l'enquête après le 31 décembre 2023 sont soumis à celle-ci (et plus à l'aLR qui a été abrogée). 4.5. En l'occurrence, dès l'instant où la distance de 7.00 m par rapport à l'axe de la route n'est pas respectée par le projet litigieux,

c'est à juste titre que la requérante a été invitée à solliciter une dérogation, ce qui n'est du reste pas contesté. 4.6. Consacré notamment aux dérogations pour constructions nouvelles, l'art. 119 aLR 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. 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 aLR, 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 aLR, précisé par l'art. 116 aLR, 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 aLR), mais également pour réduire les effets d'un bâtiment sur le voisinage (cf. art. 93 al. 2 aLR; 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 consid. 3b; TA FR 2A 2006 77-78 du 31 mai 2007 consid. 4a). Les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 93 al. 4 aLR et l'art. 148 LATEC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaire. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter

Tribunal cantonal TC Page 11 de 16 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 tout d'abord 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. Il implique ensuite 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_124/2022 du 6 juin 2023 consid. 4.2.2 et les références). En revanche, l'autorisation dérogatoire se justifie lorsque l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif (arrêts TF 1C_357/2020 du 18 mars 2021 consid. 5.2; ATF 117 Ib 125 consid. 6d; TC FR 602 2022 103 du 3 avril 2023 consid. 2.2 et les références citées). De même, l'inadéquation des prescriptions légales à la forme, la situation ou la topographie d'une parcelle pourrait en principe fonder la délivrance d'une dérogation. Il en irait de même lorsque la solution

strictement légale aurait pour effet la réalisation d'un ouvrage mal intégré ou disharmonieux (arrêts TC FR 602 2022 214 du 24 mai 2023 consid. 2.2.1; 602 2021 183 du 24 janvier 2023 consid. 3.3 et références citées). S'agissant plus spécifiquement d'une dérogation à la distance à la route, il ne s'agit pas de permettre une utilisation optimale de la parcelle, mais bien de moduler la construction en fonction de besoins objectifs, qui, à défaut de dérogation, ne pourraient pas être satisfaits. Du moment que les buts assignés à la règle concernant la distance à la route sont respectés - visibilité suffisante, absence d'ombre excessive, limitation des nuisances (cf. art. 93 al. 2 aLR) auquel on peut ajouter l'éventuelle nécessité de garder une bande de terrain non construite en vue de l'agrandissement de la route - les circonstances spéciales de l'art. 93 al. 4 aLR peuvent aussi consister à permettre des aménagements utiles, qui, sinon, ne trouveraient pas leur place dans le projet de construction (arrêts TC FR 602 2022 214 et 602 2021 183 précités).

4.7. Le projet litigieux vise la construction de quatre villas mitoyennes (A à D) avec chacune deux places de parc extérieures. La dérogation sollicitée vise à permettre la construction de la villa D et ses places de stationnement à une distance de 4 m (au lieu de 7 m) de la route bordant le côté sud-est de la parcelle jjj RF, qui se situe à cheval entre les parcelles jjj et mmm RF et mène à la parcelle lll RF. Cette demande est motivée par le fait que la parcelle en cause est bordée par des routes sur trois côtés et un ruisseau sur le quatrième, de sorte que le périmètre de construction est restreint au vu de la forme du terrain (cf. lettre de l'intimée du 14 juillet 2022).

4.7.1. Dans sa décision du 6 décembre 2022, la commune a retenu que la construction située à l'intérieur des limites de construction n'entrave ni la visibilité, ni la sécurité routière; que l'intimée ne dispose pas d'autre endroit que celui choisi pour l'implantation de la construction en cause et que la demande de dérogation a non seulement été mise à l'enquête publique, mais également annoncée aux voisins par envois recommandés. Sur cette base, la commune a décidé "d'accepter cette dérogation de 4.00 m à l'axe de la servitude privée menant à l'art. lll RF". C'est le lieu de souligner que si, comme le relève le recourant, la commune n'a certes pas développé davantage les éléments sur lesquels elle s'appuie dans la décision querellée, on comprend cependant les raisons qui l'ont amenée à accorder la dérogation requise, de sorte qu'elle respecte

Tribunal cantonal TC Page 12 de 16 le droit d'être entendu du recourant. Du reste, à la lecture du mémoire de recourant, il peut être constaté que ce dernier en a parfaitement saisi ces raisons. Dans son premier préavis du 11 décembre 2019, favorable avec conditions, le Service de la mobilité (SMo) avait émis des conditions s'agissant de la géométrie du stationnement et la visibilité de l'accès. Sur ce dernier aspect, il avait relevé que "la visibilité de l'accès n'est pas démontrée (directive de la fiche de requête A, lettre E: fournir la preuve sur plan de la vérification de la visibilité des accès selon la norme VSS SN 640 273a, y compris en cas de maintien des accès existants, ceux-ci devant être mis en conformité le cas échéant). La possibilité d'une mise en conformité selon les articles 93, 93a, 94 et 95 de [l'ancienne] loi sur les routes est réservée". Après avoir reçu de nouveaux plans, le SMo a rendu le 9 septembre 2022 un nouveau préavis, favorable avec condition, annulant et remplaçant son précédent préavis du 11 décembre 2019. Il ressort de ce dernier préavis que les seules conditions encore émises ne concernent plus que la géométrie du stationnement.

4.7.2. Sur la base des plans, l'autorité de céans estime que des circonstances objectives justifient l'octroi de la dérogation. En effet, le terrain en cause présente des spécificités dont il convient de tenir compte. La parcelle jjj RF est bordée par des routes sur trois de ses côtés et par un ruisseau sur le quatrième. Au regard des règles de distance à respecter par rapport à ces éléments, le périmètre de construction s'en trouve très fortement

limité. A l'examen du plan d'implantation – modifié – du 13 juillet 2022 et du périmètre de construction qui y est reporté, il n'est quoi qu'en dise le recourant pas possible de décaler le projet de construction litigieux en respectant les différentes distances entrant en considération. Il est à cet égard rappelé que, selon l'art. 25 al. 1 de la loi cantonale du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux; RSF 812.1) et l'art. 4 al. 4bis du règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux, RSF 812.11), l'espace réservé aux eaux est délimité par le SEN. Il ressort du préavis du 19 septembre 2022 dudit service que l'espace réservé aux eaux est de 9 m depuis l'axe du lit du ruisseau. Par ailleurs, selon l'art. 25 al. 3 LCEaux, la distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 m au minimum. Cela signifie qu'aucune construction n'est en l'espèce autorisée à moins de 13 m de l'axe du ruisseau (= 9 + 4 m). Le recourant fait donc erreur lorsqu'il prétend qu'il subsiste un espace de 13 m/8 m à disposition pour décaler le projet de construction. Un tel espace est tout bonnement inexistant. Il semble que le recourant ait omis de tenir compte de la distance de 4 m qu'il faut ajouter à l'espace réservé aux eaux (cf. art. 25 al. 3 LCEaux). Même si, comme l'indique le recourant, l'espace réservé aux eaux devait passer à 8,5 m avec le nouveau PAL, l'espace à disposition serait toujours insuffisant pour décaler le projet de construction de manière à respecter les distances applicables. Une dérogation serait toujours nécessaire. Il résulte de ce qui précède que la dérogation en question n'est pas simplement motivée par des considérations économiques, ainsi que l'allègue le recourant, mais découle avant tout de l'environnement bordant la parcelle jjj RF et des règles de distance y relatives. Par ailleurs, le recourant soutient certes que c'est à tort que la commune a retenu que la construction projetée est située à l'intérieur des limites de construction et qu'elle n'entrave ni la visibilité ni la sécurité routière. Si, comme il le relève à juste titre, le projet de construction ne respecte pas les limites de construction – raison pour laquelle la dérogation litigieuse a été requise –, force est cependant de constater que le recourant se contente de souligner que "cette implantation restreint

Tribunal cantonal TC Page 13 de 16 par ailleurs la visibilité et la sécurité routière". Il ne soutient pas que la visibilité et la sécurité routière ne seraient pas garanties. Sur ce point, il peut d'ailleurs être relevé que les distances de visibilité ont été reportées, ainsi que demandé par le SMO, sur le plan d'implantation modifié le 13 juillet 2022 et que, suite à sa production, ce service n'a plus émis de conditions en lien avec la visibilité. Aucun élément ne permet de s'écarter de l'appréciation du service spécialisé. Le recourant affirme qu'un intérêt public s'oppose à la délivrance de la dérogation dès lors qu'il subsiste une marge de manœuvre non utilisée. Or, comme cela vient d'être exposé, cette affirmation est erronée. Le recourant n'a pour le reste pas soulevé d'autre argument quant à une éventuelle atteinte à des intérêts publics ou privés prépondérants. L'autorité de céans considère que les buts assignés par les règles de distance à la route sont respectés par le projet litigieux. Un éventuel élargissement futur de ce tronçon de route privée ne semble par ailleurs pas entrer en considération dès lors que celui-ci sert uniquement à accéder à l'article III RF. Il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, la dérogation octroyée par la commune ne s'oppose pas au sens et au but de l'ancienne législation sur les routes et qu'elle ne porte atteinte à aucun intérêt public ou privé prépondérant. Le grief soulevé par le recourant à ce propos doit donc être écarté. 5. Le recourant soutient que le permis de construire litigieux est nul au motif qu'il nécessite en plus une dérogation pour le grand couvert à voitures et que cette dernière n'a pas été sollicitée, ni mise à l'enquête publique. 5.1. Il ressort du plan d'implantation modifié du 13 juillet 2022 que le grand couvert à voitures (conçu pour abriter quatre places de parc) situé devant les villas B et C –

auxquelles il est directement accolé – présente une longueur d'au moins 12.42 m (2,5+1,03+2,5+2,5+1,39+2,5). Il se trouve à une distance approximative de 2 m du bord de la chaussée, respectivement de 4,5 m de la limite de fond, laquelle correspond à l'axe de la route bordant le côté nord-est de la parcelle jjj RF. 5.2. Au regard des art. 16 ch. 1 P-RCU, 116 al. 1 et 118 aLR dont le contenu a été évoqué ci-avant (cf. consid. 4.3), la limite de construction est en l'espèce de 7 m depuis l'axe de la chaussée. Toutefois, selon l'art. 82 al. 1 let. b ReLATEC, "la distance à la limite du fonds d'un bâtiment qui ne contient que des surfaces utiles secondaires est au minimum égale à la moitié de la hauteur de la partie de ce bâtiment située à l'extérieur du périmètre d'évolution (ch. 7.4 annexe AIHC), à condition que (voir schémas de l'annexe 3) la plus grande dimension en plan de la partie du bâtiment située à l'extérieur du périmètre d'évolution ne dépasse pas 8 mètres". 5.3. Dans son préavis du 10 novembre 2022, le SeCA a soulevé le fait que le couvert à voitures abritant quatre places de parc dépasse la longueur de 8 m posée par l'art. 82 ReLATEC de sorte que cette construction ne remplit pas les conditions pour se trouver en dehors du périmètre d'évolution et bénéficier des distances réduites. Il s'ensuit qu'une dérogation aux distances à la limite est nécessaire. Le SeCA estime toutefois que la demande de dérogation mise à l'enquête publique peut être prise en compte pour ce couvert. 5.4. En l'occurrence, la longueur de ce grand couvert à voitures étant supérieure aux dimensions prévues par l'art. 82 al. 1 let. b ReLATEC pour bénéficier des prescriptions de distances réduites (à

Tribunal cantonal TC Page 14 de 16 savoir au moins 12.42 m au lieu de 8 m au maximum), celui-ci devrait se situer à 7 m au moins de l'axe à la route (cf. art. 16 ch.1 P-RCU, 116 al. 1 et 118 al.1 aLR). Dès lors qu'il se trouve à approximativement 4.50 m de l'axe de la route, une dérogation est nécessaire. La demande de dérogation datée du 14 juillet 2022 se rapporte exclusivement à la villa D, qui se trouve à 4 m (au lieu de 7 m) de l'axe de la route menant à la parcelle III RF. Le libellé de la mise à l'enquête publique du 000 indiquait ce qui suit: "demande(s) de dérogation: à la route communale, la demande concerne la villa D qui est à 4 mètres depuis l'axe de la route au lieu des 7 mètres". Il ressort de ce qui précède que cette formulation – qui vise uniquement la villa D – ne saurait englober la problématique du grand couvert à voitures. Tout d'abord, ce couvert ne se trouve pas devant la villa D. Il est prévu devant les villas B et C. Il borde ensuite un tronçon de route différent de celui visé par la dérogation mise à l'enquête. Il se situe en effet à côté de la route longeant le côté nord-est de la parcelle jjj RF (tronçon bordant l'article rrr RF). La dérogation mise à l'enquête concerne quant à elle la route bordant le côté sud-est de la parcelle de l'intimée (tronçon situé à côté de l'article mmm RF et menant à la parcelle III RF). Il en va de même de la décision communale qui se rapporte exclusivement à l'objet de la demande susmentionnée ("le Conseil communal a, en sa séance du 23 août 2022, décidé d'accepter cette dérogation de 4.00 m à l'axe de la servitude privée menant à l'art. III RF"). Dans ces circonstances, une demande de dérogation visant précisément ce grand couvert à voitures était nécessaire afin d'examiner si les conditions de son octroi sont remplies (cf. consid. 4 ci-dessus). Il s'ensuit que le permis de construire ne pouvait pas être accordé pour ledit couvert. Contrairement à ce que soutient le recourant, le permis de construire attaqué n'est pas nul pour autant. La nullité ne frappe en effet que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement décelables et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (cf. arrêt TC FR 602 2022 31 du 29 mars 2022 consid. 3.3.1 et les

réf. cit.). Cela n'est manifestement pas le cas en l'espèce et le recourant n'avance d'ailleurs aucun argument dans ce sens. Les décisions préfectorales doivent néanmoins être annulées. 6. Par ailleurs, appliquant le droit d'office, la Cour de céans relève ce qui suit: Selon l'art. 37 P-RCU intitulé "stationnement des vélos", "1 case de stationnement par pièce doit être prévue à destination des deux-roues légers (nombre à arrondir à l'entier supérieur)" pour les habitations individuelles, groupées et collectives. La nouvelle réglementation communale ne mentionne pas d'exception à cette exigence. En l'espèce, à l'examen des plans mis à l'enquête le 000, aucune case de stationnement pour vélos n'a été prévue. Par ailleurs, aucun calcul y relatif n'a été versé au dossier. Pourtant, dès lors que chaque villa comporte 3 chambres et un séjour, à tout le moins seize cases sont nécessaires pour que le projet de construction en cause soit conforme à la nouvelle réglementation communale. Dans ces circonstances, le projet de construction litigieux n'est pas conforme à la nouvelle réglementation communale. Les conditions pour admettre un effet anticipé positif des plans n'étant

Tribunal cantonal TC Page 15 de 16 ainsi pas réunies (cf. art. 91 al. 2 LATeC), le préfet ne pouvait pas délivrer le permis de construire. Au demeurant, sur la base du plan d'implantation modifié du 13 juillet 2022, l'espace extérieur encore à disposition semble restreint. 7. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis dans le sens des considérants. Partant, les décisions rendues par la Lieutenante de Préfet le 19 décembre 2022 sont annulées et la cause renvoyée au Préfet pour suite utile au sens des considérants. La décision communale du 6 décembre 2022 accordant la dérogation à la distance à la route pour la villa D est quant à elle en l'état confirmée. Cela étant, cette dérogation ne vaut que pour le projet de construction tel qu'il a été mis à l'enquête. Dans la mesure où le permis de construire y relatif est annulé, cette dérogation n'aura de portée que si le projet tel que mis à l'enquête le 000 se voit finalement octroyer un permis de construire. Si le projet devait être modifié dans une mesure nécessitant une nouvelle mise à l'enquête, la problématique devra faire l'objet d'une nouvelle décision, en application des conditions posées désormais par la LMob (cf. arrêt TC FR 602 2022 87 du 20 février 2024 consid. 6). Il appartiendra cas échéant à la commune de procéder à cet examen en temps opportun. Vu l'admission du recours, les requêtes de mesures d'instruction ainsi que la demande tendant à retirer l'effet suspensif au recours quant à la décision du 6 décembre 2022 de la commune accordant la dérogation deviennent sans objet. 8. 8.1. Vu l'issue du recours, il doit être constaté que le recourant obtient gain de cause, en ce sens que la non-conformité du projet de construction au RCU en révision et l'absence de dérogation pour le couvert à voitures susmentionné conduisent à l'annulation des décisions préfectorales attaquées (cf. arrêt TC FR 602 2022 214 du 24 mai 2023 consid. 6.1). Dès lors, les frais de la présente procédure, – fixés à CHF 3'000.- selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12) – sont mis pour 3/4 à la charge de l'intimée qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part (1/4) des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais déjà versée est restituée au recourant. 8.2. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'une avocate pour défendre ses intérêts, le recourant a droit à une indemnité de partie (cf. art. 137 et 141 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 Tarif JA, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés

au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA). Sur la base de la liste de frais produite le 22 août 2023 par la mandataire du recourant, laquelle ne répond pas entièrement aux exigences du Tarif JA en tant qu'elle englobe des frais par courriel envoyé et doit donc être corrigée en conséquence, l'indemnité de partie qui lui revient est fixée à CHF 7'228.60 (honoraires [26.1 heures à CHF 250.-]: CHF 6'525.- et débours: CHF 186.80; TVA à 7.7%: CHF 516.80 [opérations effectuées jusqu'au 31 décembre 2023]). Elle est mise à la charge Tribunal cantonal TC Page 16 de 16 de l'intimée à raison de trois quarts, soit CHF 5'421.45, et à celle de l'Etat de Fribourg à raison d'un quart, soit CHF 1'807.15. la Cour arrête : I. Le recours est admis au sens des considérants. Partant, les décisions rendues par la Lieutenante de Préfet de la Sarine le 19 décembre 2022 sont annulées et le dossier transmis à la Préfecture pour suite utile. II. Les frais de procédure sont fixés à CHF 3'000.-. Ils sont mis à la charge de C._____ SA à raison de $\frac{3}{4}$, soit CHF 2'250.-. III. L'avance de frais effectuée par A._____, par CHF 3'000.-, lui est restituée. IV. Un montant de CHF 7'228.60 (y compris CHF 516.80 de TVA), à verser à Me Francine Defferrard à titre d'indemnité de partie, est alloué au recourant. Ce montant est mis pour trois quart à la charge de C._____ SA (soit CHF 5'421.45) et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 1'807.15). V. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 30

jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 10 octobre 2024/vth/mrg Le Président La Greffière-rapporteure

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