

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU CANTON DE FRIBOURG

IIe COUR ADMINISTRATIVE

Séance du 10 janvier 2003

Statuant sur le recours interjeté le 18 avril 2002
(2A 02 30)

par

Armand et Alexandre MARCHON, Michèle MARCHON-ISVY, à Givisiez, et **Pierre RIESEN**, à Bourguillon, représentés par Me Jean-Yves Hauser, avocat à Fribourg,

contre

les décisions rendues le 7 mars 2002 par **le Préfet du district de la Sarine** rejetant les oppositions des recourants et accordant un permis de démolir et de construire à la **société Kiwag SA**, représentée par Me Beda Eugster, avocat à St-Gall;

(Places de stationnement)

C o n s i d é r a n t :

En fait:

- A. Armand et Alexandre Marchon, ainsi que Michèle Marchon-Isvy sont propriétaires communs du bien-fonds formant l'article 134 du registre foncier (ci-après: RF) de la Commune de Granges-Paccots (ci-après: la commune) et supportant un bâtiment commercial, une place (revêtue) et un garage. Ils louent ces locaux à la société A. Marchon SA, dont Armand Marchon est administrateur et directeur.

Pierre Riesen est propriétaire du bien-fonds formant l'article 137 du RF de la commune qui supporte une habitation mixte, un entrepôt, deux stations-service, une place (revêtue), un jardin d'agrément et un garage. Il est administrateur et président de la société Centre P. Riesen SA exerçant son activité commerciale dans les locaux susmentionnés.

Enfin, la société Eduard Waldburger SA est propriétaire des articles 135 et 136 du RF de la commune, sur lesquels se trouvent une station-service et une place (revêtue).

Les articles 134, 135, 136 et 137 sont tous classés dans la zone d'activités II du plan d'aménagement local. Dans la partie Sud des articles 134 et 136, en limite de propriétés, se trouve une route asphaltée débouchant sur la route communale allant en direction de Forum Fribourg, soit la route d'Agy. Constituée en servitudes de passage réciproques en faveur et à charge de tous les articles susmentionnés, cette route est actuellement empruntée par des véhicules de toutes sortes pour atteindre les locaux des sociétés exploitant leur activité sur les articles 134 et 137. La sortie des véhicules venant de l'article 134 se fait tout droit, au Nord, puis par l'arrière de l'immeuble et la route d'Agy, alors que les véhicules venant de l'article 137 débouchent par les articles 136 et 135 sur la route de Morat.

- B. Le 9 avril 2001, la société Kiwag SA a déposé une demande de permis pour la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment sur les fonds constituant les articles 135 et 136, propriété de E. Waldburger SA.

Mis à l'enquête le 4 mai 2001, le projet concernait la construction d'un immeuble composé d'une station-service, d'un kiosque, d'une cafétéria et de magasins. Le nombre de places de parc sur les fonds a été fixé à 52.

Une nouvelle mise à l'enquête publique a eu lieu le 20 juillet 2001, suite à des modifications apportées au projet.

- C. Le 27 juillet 2001, la société SAPCO SA, agissant pour Armand et Alexandre Marchon ainsi que pour Michèle Marchon-Isvy, a formé opposition au projet de construction. Elle a invoqué que l'ensemble du trafic généré par la nouvelle construction, devant passer exclusivement par la Route d'Agy, soumettra la route desservant son client à un usage dépassant l'intensité en vue de laquelle la servitude de passage réciproque avait été concédée à l'origine. De même, selon elle, l'exigence de prévoir 160 places de parc pour activité commerciale n'était pas respectée dans le cadre du projet, pour lequel seules 52 places de stationnement avaient été planifiées.

A la même date, Armand Marchon a fait parvenir à l'administration de la commune une copie d'un projet de convention visant à régler entre les parties, propriétaires des articles 134, 135, 136 et 137, les modalités des servitudes de passage réciproques en faveur et à charge des articles précités.

- D. Le 31 juillet 2001, Pierre Riesen a également formé opposition au projet de construction en invoquant l'insuffisance des places de parc prévues pour l'exploitation des bâtiments commerciaux planifiés, le manque de sécurité pour les piétons le long des bâtiments ne disposant d'aucun refuge surélevé et la nécessité de signer une convention entre les parties, avant d'octroyer le permis de construire, en vue de l'utilisation de la servitude sise sur les articles 137 et 134 en passant par la Route d'Agy pour accéder au bâtiment projeté.

- E. Par courrier du 3 août 2001, la commune a informé la requérante que son préavis à la demande de permis de construire de Kiwag SA serait défavorable et a requis ladite société de lui faire parvenir un exemplaire du projet de convention concernant les servitudes réciproques.

Par courrier du 7 août 2001, la commune a fait part à l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT; depuis le 1^{er} janvier 2003, le Service des constructions et de l'aménagement) de son préavis provisoirement défavorable à la demande de permis de construire indiquant, notamment, que le nombre de places de parc était insuffisant - le nombre de 160 places exigé par l'art. 44 du Règlement communal d'urbanisme (RCU) pouvant cependant être ramené à 100 places compte tenu des explications données par la requérante - et qu'un projet de convention concernant la servitude privée entre voisins devait encore faire l'objet de signature de toutes les parties intéressées.

- F. Par courrier du 13 août 2001, l'OCAT a invité la requérante à se conformer aux exigences du Conseil communal de Granges-Paccot et à se déterminer suite au préavis provisoirement négatif de la commune.
- G. Le 2 octobre 2001, l'Office de la protection de l'environnement (OPEN) a rendu un préavis favorable avec conditions, relevant toutefois qu'il était "prématuré de se déterminer sur le nombre de places de parc autorisable pour ce projet", étant donné que la commune "est en train d'établir un plan de stationnement pour l'ensemble de la poche d'Agy, qui doit aussi tenir compte de la situation environnementale", de sorte qu'il était préférable d'attendre le plan de la commune.
- H. Le projet mis à l'enquête a subi des modifications, essentiellement la suppression du premier étage et de nouveaux plans ont été produits par la requérante.
- Par courrier du 13 décembre 2001, la commune a informé l'OCAT qu'elle accordait un préavis favorable au projet modifié, sous réserve notamment que la propriétaire et les bénéficiaires du droit de propriété soient contraints de respecter le règlement au sujet des places de parc en cas d'agrandissement futur.
- I. Le 28 décembre 2001, E. Waldburger SA a fait mettre à l'enquête publique le projet final tenant compte des dernières modifications. Celui-ci prévoit la démolition partielle du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment à un seul étage, incluant comme au préalable une station-service, un shop, un kiosque, une cafétéria et des magasins. Le nombre de places de parc sur le bien-fonds a été arrêté à 67.
- J. Les 7 et 8 janvier 2002, Pierre Riesen, Armand et Alexandre Marchon, ainsi que Michèle Marchon-Isvy ont formé opposition au projet de construction. Ils ont repris en substance les mêmes motifs que ceux invoqués dans leurs oppositions respectives des 27 et 31 juillet 2001.
- K. Par courrier du 24 janvier 2002, la commune a transmis son préavis favorable à l'OCAT, concluant au rejet des deux oppositions tout en réservant les remarques qu'elle avait formulées le 13 décembre 2001.
- L. Le 22 février 2002, l'OCAT a donné un préavis favorable au projet de construction en précisant que "la question du nombre de places a fait l'objet de discussions entre la commune, le requérant et l'Office des constructions

et de l'aménagement du territoire afin de se conformer aux études en cours touchant au plan directeur du plateau d'Agy". L'OPEN s'est également prononcé favorablement le 29 janvier 2002 en retirant les réserves exprimées précédemment quant à son souhait d'attendre le plan communal de stationnement en cours d'élaboration.

- M. Par décisions du 7 mars 2002, le Préfet du district de la Sarine (ci-après: le préfet) a rejeté les deux oppositions au projet de construction formulées les 7 et 8 janvier 2002 et a délivré à Kiwag SA un permis de démolition partielle du bâtiment existant et de construction d'un nouveau bâtiment sur les articles 135 et 136 du RF de la commune. En substance, l'autorité a constaté que la commune fait partie tant du périmètre du plan régional des transports de l'agglomération fribourgeoise que de celui du plan des mesures pour la protection de l'air dans l'agglomération de Fribourg au sens de l'art. 25 al. 3 du Règlement d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC; RSF 710.11); dans ces conditions, le préfet a estimé qu'il n'est pas possible d'exiger de Kiwag SA qu'elle aménage le nombre de places de parc prescrit par l'art. 44 RCU. En lieu et place, il a imposé la construction de 67 places, nombre qui résulte de discussions entre la commune, la société requérante et l'OCAT afin de se conformer aux études en cours touchant au plan directeur du plateau d'Agy exigé par l'OPEN dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- N. Agissant le 18 avril 2002, Armand et Alexandre Marchon, ainsi que Michèle Marchon-Isvy et Pierre Riesen ont contesté devant le Tribunal administratif les décisions préfectorales du 7 mars 2002 dont ils demandent l'annulation sous suite de frais et de dépens. A l'appui de leurs conclusions, les recourants invoquent une violation du droit, en ce sens que le nombre de 67 places de parc prévu dans le projet de construction et accepté suite à des discussions entre la commune, les requérants et l'OCAT ne repose sur aucune base légale ou réglementaire, contrairement à ce que la commune aurait dû prévoir dans le cas d'espèce, en application de l'art. 25b al. 1 et 3 RELATeC. Ils relèvent ainsi qu'à défaut de plan de stationnement et de règlement spécial en vigueur dans la commune concernant les places de parc, l'autorité intimée devait appliquer le RCU pour fixer le nombre de places de stationnement minimal admissible. Ce faisant, le projet devait disposer d'au moins 95 places de parc en application de l'art. 44 RCU et de la norme 640 290 de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS); la construction n'est dès lors pas conforme à la loi. Ils soutiennent, de plus, qu'au vu des problèmes de stationnement existants déjà sur le Plateau d'Agy et prenant des proportions inquiétantes dans le secteur, des mesures en vue de faire cesser le parking sauvage - que ce soit sur les parcelles de propriétaires privés ou sur les routes d'accès - doivent être prises rapidement. Il se justifie, dans ce contexte, de suspendre toute décision

préfecturale relative à l'octroi d'une nouvelle demande de permis de construire, modifiée dans le sens des motifs invoqués par les recourants, jusqu'à la signature de la convention relative concernant l'accès, objet des servitudes de passage réciproques en faveur et à charge des articles 134, 135, 136 et 137 du RF de la commune. Ils demandent, enfin, la restitution de l'effet suspensif.

- O. Dans ses observations du 23 mai 2002, la commune relève que l'aggravation alléguée par les recourants concernant la servitude de passage n'est pas documentée et ne doit pas entraîner une suspension de la procédure d'autorisation de construire d'une part, et, d'autre part, que la surcharge évoquée par les recourants au sujet des places de parc concerne essentiellement quelques manifestations d'envergure à Forum Fribourg et les matchs du HC Fribourg-Gottéron, situation actuellement à l'étude auprès des Communes de Granges-Paccot et de Fribourg ainsi que des services concernés de l'Etat. Pour le reste, elle se réfère à la décision attaquée et conclut au rejet du recours.

Le préfet n'a pas déposé d'observations. Il se réfère à la décision attaquée pour conclure au rejet du recours.

Dans ses observations du 24 juin 2002, Kiwag SA conteste les facteurs sur lesquels les recourants se sont fondés pour le calcul leur permettant d'obtenir un total de 95 places de parc. Pour le reste elle se réfère, en substance, à la décision attaquée et conclut au rejet du recours.

- P. Le 4 septembre 2002, sur demande du Juge délégué à l'instruction du recours, la commune a expliqué les motifs ayant conduit la commune et l'OCAT à accepter le nombre de 67 places de parc proposé par l'intimée. La pondération admise se fonde sur les éléments suivants:

- Les surfaces de vente prévues sont du "non-food";
- Les parcelles concernées sont en zone "ville" et non rurale;
- Un service de transport en commun attractif est en place à proximité;
- La fréquentation d'autres sites identiques existants dans d'autres villes;
- La pondération déjà appliquée notamment dans la zone d'Agy. Le centre commercial d'Agy avec des surfaces de vente "food" a bénéficié d'un coefficient de pondération de 4.78 pour 100 m² de surface commerciale.

En l'espèce, n'ayant plus qu'un étage, la surface nette du projet est de 1'380 m². L'application d'une pondération de 4.78 conduit à fixer un nombre de 67 places de parc.

La lettre de la commune a été communiquée aux parties qui ont eu la possibilité de se déterminer à son sujet.

- Q. Le 7 janvier 2003, sur demande du Juge délégué, l'intimée a produit un calcul précis de la surface nette de vente de l'ensemble du complexe, y compris avec la partie existante. La surface en cause est de 1'727,7 m².

Une copie de cette pièce a été transmise à la partie adverse.

En droit:

1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits, le présent recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 lettre c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) comme aussi en application de l'art. 176 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Tribunal administratif peut donc entrer en matière sur ses mérites.
 - b) Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal administratif peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal administratif ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).
 - c) Il est inutile de procéder à une inspection des lieux dès lors qu'un plan de situation figure au dossier et que l'endroit est connu.
2. Sous la note marginale "Stationnement des véhicules; en général", l'art. 25a RELATeC prévoit ce qui suit:

Toute construction doit disposer de places de stationnement dont le nombre et l'affectation aux différents usagers sont fixés par la réglementation communale en fonction de l'importance et de la nature de la construction. A défaut de prescriptions communales, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables.

L'art. 25b RELATeC régleme les cas particuliers dérogeant à la norme générale de l'art. 25a RELATeC. Il a la teneur suivante:

¹Sur la base d'un concept de stationnement, la commune peut fixer dans sa réglementation le nombre minimal et maximal de places de stationnement ainsi que leur affectation et leur gestion. Elle tient compte notamment des critères suivants:

- a) *La desserte en transports publics et la part des deux-roues et piétons;*
- b) *Le nombre de places de stationnement existant aux alentours;*
- c) *La complémentarité d'usage des places de stationnement;*
- d) *Les charges de trafic acceptables sur le réseau routier;*
- e) *Les impacts admissibles sur l'environnement;*
- f) *La protection du site.*

²*Le concept de stationnement fait partie du plan directeur des circulations.*

³*L'application des alinéas 1 et 2 est obligatoire pour les communes comprises dans le périmètre d'un plan régional des transports au sens de l'art. 12 de la loi sur les transports ou d'un plan de mesures au sens de l'art. 44a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.*

⁴*Tout changement dans la gestion ou l'affectation d'une place de stationnement existante est soumise à l'autorisation du conseil communal.*

Selon l'art. 44 al. 1 RCU, chaque propriétaire doit prévoir et aménager sur son propre fonds, lors d'une construction, des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher et des besoins réels selon l'occupation. S'agissant des commerces, le nombre minimal de places est de 10 places pour les premiers 100 m², 1 place par tranche de 20 m² supplémentaires.

L'alinéa 2 de la même disposition relève cependant que cette valeur peut être pondérée, selon les cas particuliers et sur autorisation du conseil communal, à la condition qu'elle soit conforme à la norme VSS.

3. a) Dans le cas particulier, la Commune de Granges-Paccot est comprise à la fois dans le périmètre du plan régional des transports de l'agglomération fribourgeoise et dans celui du plan des mesures pour la protection de l'air dans l'agglomération de Fribourg.

Ainsi, en application de l'art. 25b al. 3 RELATeC, la commune devrait obligatoirement disposer d'un concept de stationnement lui permettant de fixer dans sa réglementation le nombre minimal et maximal de places de stationnement admissible par secteur. En l'état, un tel concept fait défaut. Une étude intercommunale portant sur cet objet a certes été mise en route; elle n'en est cependant qu'à ses débuts et on ne peut bloquer toute construction sur le plateau d'Agy dans l'attente de ses résultats.

Face à cette situation, il ne saurait être question d'appliquer purement et simplement l'art. 44 al. 1 RCU dès lors que cette disposition générale n'est pas prévue pour réglementer le stationnement dans le périmètre du plan régional des transports de l'agglomération fribourgeoise et dans celui du plan des mesures pour la protection de l'air dans l'agglomération de Fribourg. Un

tel procédé comporterait le risque important d'imposer une solution en contradiction avec le concept de stationnement en cours d'élaboration.

Vu l'emplacement particulier du bâtiment litigieux, il se justifie de faire application de l'art. 44 al. 2 RCU et de fixer le nombre de places de stationnement à construire en fonction de la situation spéciale du plateau d'Agy, étant entendu que le résultat finalement obtenu doit rester dans le cadre des normes VSS.

En agissant de la sorte et jusqu'à ce qu'elle dispose du plan de stationnement en cours d'étude, la commune est obligée de fixer au cas par cas le nombre de places de stationnement à construire dans le secteur d'Agy. Cette manière de faire s'inspire directement de la solution prévue par le droit fédéral en matière de détermination des degrés de sensibilité au bruit (art. 44 al. 3 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit; OPB; RS 814.41) et a déjà été utilisée dans d'autres domaines du droit administratif fribourgeois lorsque les travaux de planification en cours n'étaient pas encore disponibles (en matière de fixation des distances à la forêt, ATA non publié du 19 février 1998 en la cause S.).

- b) En l'espèce, pour imposer au constructeur l'obligation d'aménager 67 places de stationnement, la commune s'est fondée sur les discussions qu'elle a eues avec un représentant de l'OCAT (qui coordonnait sa démarche avec l'OPEN) et avec l'architecte de l'intimée. La solution retenue a été justifiée par la nature particulière des magasins en cause (absence de magasin d'alimentation), par la bonne desservance du secteur sous l'angle des transports publics, par l'expérience acquise sur d'autres sites semblables en Suisse et par des considérations d'égalité de traitement.

En elles-mêmes, ces considérations sont pertinentes. On peut déplorer toutefois qu'il n'ait pas été mentionné que des préoccupations de protection de l'environnement ont également été prises en considération compte tenu de la situation du projet dans le périmètre du plan des mesures pour la protection de l'air. A cet égard, on peut rappeler cependant qu'un premier préavis de l'OPEN du 2 octobre 2001 qui proposait d'attendre le plan de stationnement de la commune a été remplacé par un autre du 29 janvier 2002 qui renonçait à cette option; il apparaît donc que l'appréciation de la commune sur le chiffre des places à construire est partagée par l'autorité spécialisée cantonale en matière de protection de l'environnement.

Certes, dans l'attente du plan de stationnement, il est difficile de juger concrètement de la pertinence de la solution choisie. Les comparaisons avec les situations existantes - notamment, comme le suggère l'intimée, avec celles des recourants - ne donnent pas d'indication sur l'approche environnementale du projet. Dans une telle situation, qui laisse à l'autorité

locale un vaste pouvoir d'appréciation, le seul critère quantifiable est celui donné par les méthodes de calcul des normes VSS auxquelles fait référence l'art. 44 RCU. En d'autres termes, on doit admettre que la solution qui ressort de la fixation au cas par cas du nombre de places de parc à construire est conforme au droit et ne constitue aucun abus ou excès du pouvoir d'appréciation reconnu à la commune si - et seulement si - le chiffre de places finalement imposé au constructeur n'est pas contraire aux recommandations prévues par la norme VSS 640 290 intitulée "Stationnement, besoin, limite, besoin réduit, offre".

- c) L'instruction du dossier a démontré que la surface nette de vente à prendre en considération s'élève à 1'727,7 m². Il apparaît ainsi que l'appréciation des recourants qui estimaient cette surface à 1'800 m² et celle de la commune qui retenait 1380 m² sont inexactes. Le chiffre de 1'727,7 m² tient compte non seulement des parties nouvelles construites, mais également de la surface de vente de l'ancien shop qui est maintenu dans le nouvel ensemble. En effet, il n'est pas possible comme le prétendait la commune de déduire cette surface sous prétexte qu'elle ne fait pas partie du dossier alors que le nombre de places de parc fixé est valable pour tout le périmètre, y compris pour le shop.

Dans la mesure où la construction litigieuse constituera un groupe de magasins indépendants, il est raisonnable de calculer le besoin limite en cases de stationnement (SN 640 290, tab. 5) en prenant une moyenne entre le groupe 1 (kiosque, etc.) et le groupe 2 (articles ménagers, etc.) pour la détermination du coefficient client, soit 5.5 pour 100 m² de surface de vente. Pour le personnel, à défaut d'informations fiables, il convient d'appliquer le coefficient de 2 par 100 m² de surface de vente.

Compte tenu d'une surface de vente de 1'727,7 m², le besoin limite en places de stationnement est de 129,5, soit 34,5 pour le personnel et 95 pour les clients.

Dès lors que la construction litigieuse se situe dans un secteur bien desservi par les transports publics, le besoin limite doit être très sensiblement réduit en fonction des critères de la norme VSS 640 290, chiffre C. Considérant que le secteur est desservi par des autobus urbains avec une cadence comprise entre 10 et 19 minutes et que - contrairement aux affirmations des recourants - un arrêt de bus (que ce soit la station "forum Fribourg" ou la station "Agy") est situé à moins de 300 m à vol d'oiseau de la zone en cause, le service de transports publics est de niveau C. Cela implique que le besoin réduit doit être compris entre 50 % min. et 80 % max. du besoin limite pour les places clients et entre 50 % min. et 75 % pour les places personnel (cf. Tableau 7 de la norme). Le chiffre de 67 places de parc représente 51,73 % du besoin

limite défini précédemment et s'inscrit donc dans la fourchette laissée à l'appréciation des autorités locales.

Le fait que le chiffre retenu se situe très proche de la limite inférieure prévue par la norme VSS ne porte pas à conséquence. Au contraire, si l'on se rappelle que le secteur est compris dans le plan des mesures pour la protection de l'air de l'agglomération de Fribourg, il apparaît judicieux, dans le cadre d'une fixation au cas par cas du nombre de places à construire, de rester proche de la limite inférieure de manière à éviter avec certitude le risque de contradiction entre la décision prise aujourd'hui et le futur plan de stationnement en cours d'élaboration. Le risque de porter préjudice à l'efficacité du futur plan ne réside pas dans une insuffisance de places de parc, mais bien dans l'aménagement d'un nombre trop important de telles installations, incompatible avec les exigences de protection de l'air. Dans ce sens, le chiffre de 67 places retenu par la commune proche de la limite inférieure autorisée par la norme VSS 640 290 apparaît raisonnable et judicieux.

Peu importe dès lors que, lors des discussions avec l'intimée, la commune se soit, semble-t-il, trompée sur la surface de vente à prendre en considération (1'380 m² au lieu de 1'727,7 m²). La solution qui a finalement été reprise par le préfet et qui respecte pleinement la norme VSS est - pour les motifs indiqués précédemment - plus conforme au droit que toute autre imposant la construction d'un nombre plus élevé de places de parc.

- d) Les craintes exprimées par les recourants quant à la multiplication d'un parking sauvage, y compris sur leur propriété, ne sont pas liées à l'activité qui se déroulera dans le périmètre de l'intimée. Elles ont trait à des problèmes généraux du secteur lorsque des manifestations particulières y sont organisées (au Forum Fribourg ou à St-Léonard). Comme la commune l'indique clairement, ces difficultés ponctuelles n'ont pas pour effet de rendre durablement critique le parcage dans le secteur d'Agy et surtout pas pendant la période d'activité commerciale prévue dans les installations de l'intimée. Il est ainsi exclu que le chiffre de 67 places de parc, correspondant au besoin réduit en de telles installations, participe indirectement à l'engorgement du périmètre.
 - e) Compte tenu de ce qui précède, il apparaît que le préfet n'a pas violé la loi en accordant un permis de construire subordonné à la construction de 67 places de stationnement.
4. a) Selon l'art. 174 al. 5 LATeC, le préfet peut suspendre sa décision, jusqu'à droit connu, lorsque le droit privé de l'opposant paraît évident.

Les recourants estiment que le préfet aurait dû faire application de cette disposition pour suspendre la procédure de permis de construire jusqu'à signature d'une nouvelle convention de servitudes réciproques en faveur et à charge des articles 134, 135, 136, 137 et 138 RF. Ils considèrent que l'accès au nouveau bâtiment va occasionner un trafic supplémentaire et poser des problèmes de sécurité qui constituent, à l'évidence, une aggravation de la servitude existante.

- b) L'examen des extraits du registre foncier des parcelles en cause montre que les propriétaires disposent d'une servitude réciproque de "passage à pied et pour tous véhicules de 5 m de large". Il apparaît dès lors que, formellement, le projet litigieux dispose d'un équipement suffisant au sens de l'art. 20 RELATeC.

Le fait qu'un litige de droit privé existe entre les recourants et les intimés quant à la signature d'une nouvelle convention modifiant les servitudes existantes est sans influence sur la procédure de permis de construire.

- c) De même, sous l'angle de l'art. 174 al. 5 LATeC, il faut constater qu'actuellement déjà, la servitude existante est utilisée par les intimés afin de permettre l'accès à leur terrain à un nombre indéterminé de personnes et dans un but commercial. On ne peut donc pas affirmer d'emblée avec certitude que la nouvelle construction va provoquer une aggravation de la servitude à charge des terrains des recourants dès lors que l'usage qui sera fait de la servitude ne va pas fondamentalement changer. Seul le degré d'intensité de cet usage va vraisemblablement se modifier. Savoir si cette modification atteint un niveau suffisant pour admettre l'existence d'une aggravation de la servitude suppose, à défaut d'accord entre les parties, une décision du juge civil. En l'état, rien ne dit que, s'ils ouvraient un procès civil sur ce point, les recourants obtiendrait à coup sûr gain de cause auprès de l'autorité compétente.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que le préfet n'a pas suspendu la procédure de permis de construire jusqu'à droit connu sur l'existence du droit privé allégué par les recourants.

- 5. Mal fondé, le recours doit être rejeté.