

# BGer 1C\_589/2024 vom 2. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_589\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_589_2024)

FR: TF 1C\_589/2024 du 2 octobre 2025

IT: TF 1C\_589/2024 del 2 ottobre 2025

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ) et déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. A.A.\_\_\_\_\_ et feu D.A.\_\_\_\_\_ (auquel se substitue sa fille B.A. \_\_\_\_\_) ont pris part à la procédure devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires d'une parcelle directement voisine de la parcelle objet de l'autorisation de construire litigieuse, elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué. Elles peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elles bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il y a en principe lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

Le projet litigieux comporte deux dépassements de surface de lucarnes, nécessitant l'octroi d'une dérogation à l'art. 30 al. 3 et 4 RCU. Les recourantes reprochent au Tribunal cantonal d'avoir versé dans l'arbitraire dans la définition du terme "lucarne", en validant l'avis du SBC. Elles font valoir une application arbitraire de l'art. 65 al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11) et de l'art. 30 al. 3 et 4 RCU ainsi qu'une violation du principe de l'égalité ( art. 8 Cst. ). Elles se plaignent aussi d'une application arbitraire du droit communal et cantonal dans l'octroi des dérogations et exceptions (art. 148 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATEC; RSF 710.1]). Ces griefs se confondent et seront traités ensemble.

### E. 2.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal ou communal que sous l'angle de l'arbitraire ( ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Il ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible. En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat ( ATF 148 II 465 consid. 8.1; 137 I 1 consid. 2.4).

## **E. 2.2**

Selon l'art. 148 al. 1 LATeC, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation 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.

L'art. 30 al. 1 RCU, intitulé "ouvertures en toiture", prévoit que les ouvertures en toiture doivent être harmonisées avec celles des façades. Leur disposition, leur type et leur forme ainsi que les matériaux utilisés sont définis d'entente avec le Conseil communal (al. 2). La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser le 1/3 de la longueur de la façade correspondante ou de l'élément de la façade lorsque cette dernière comporte des décrochements (al. 3). La somme des surfaces frontales des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/12 de la surface du pan de toit mesuré en projection verticale (al. 4).

L'art. 65 al. 1 ReLATeC définit la lucarne comme "toute ouverture pratiquée dans un toit à des fins d'éclairage ou d'aération. Cette définition englobe également les fenêtres de toiture (tabatières) et les balcons encastrés dans la toiture".

## **E. 2.3**

Les dispositions dérogatoires ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire ( ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; 118 Ia 175 consid. 2d; 108 Ia 74 consid. 4a). 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 ( ATF 112 Ib 51 consid. 5). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêt 1C\_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Confronté à une décision cantonale fondée sur le droit cantonal et communal et raisonnablement motivée, le Tribunal de céans s'impose une certaine retenue dans l'appréciation de circonstances locales dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui (cf. ATF 147 I 393 consid. 5.3.2; 142 I 162 consid. 3.2.2).

## **E. 2.4**

En l'espèce, la cour cantonale s'est d'abord référée à la détermination du 10 juillet 2024 du SBC qui a précisé ce qui devait être compris par "lucarne" dans le contexte de l'art. 30 RCU, à savoir une superstructure saillante destinée à éclairer les combles et comportant une baie verticale; par conséquent, du point de vue du SBC, les verrières et fenêtres de toiture (de type velux) situées dans le plan du pan de toit n'étaient pas considérées comme des lucarnes.

Le Tribunal cantonal a ensuite rappelé que l'art. 30 RCU traitait des ouvertures en toiture, avec des alinéas spécifiques pour les lucarnes; en effet, ses al. 1 et 2 concernaient toutes les ouvertures en toiture, alors que ses al. 3 et 4 se rapportaient exclusivement aux lucarnes; dans ces conditions, il paraissait évident que la notion de "lucarne" de l'art. 30 RCU ne correspondait pas à la notion définie à l'art. 65 al. 1 ReLATEC, puisque cette dernière englobait toute ouverture pratiquée dans un toit à des fins d'éclairage ou d'aération; partant, l'interprétation à donner à la notion de "lucarne" de l'art. 30 RCU précisée par le SBC dans sa détermination du 10 juillet 2024 devait être suivie; le SBC, service spécialisé en matière de protection des biens culturels, avait expliqué de manière détaillée que la dérogation permettait en l'occurrence d'obtenir une meilleure intégration dans le site; il avait explicitement indiqué qu'une application stricte du RCU conduirait à un caractère plus hétérogène, rendant le projet moins bien intégré (tant pour le pan de toit est que pour celui ouest), ce qui irait à l'encontre de l'objectif visé par le RCU; aucun élément ne permettait de mettre en doute cet avis circonstancié du service spécialisé; s'ajoutait à cela que cet avis était aussi partagé par l'autorité locale.

L'instance précédente a encore relevé que le SeCA s'était rallié à cette position et s'était prononcé explicitement en faveur de l'octroi de la dérogation requise: le fait qu'il s'était fondé sur les préavis favorables du SBC et de la commune sans émettre de remarques particulières n'y changeait rien et n'était pas critiquable; il pouvait se limiter à renvoyer à l'appréciation de l'autorité locale et du SBC pour l'octroi de la dérogation, ce qui lui permettait néanmoins d'assurer une pratique uniforme et de garantir l'égalité de traitement.

La cour cantonale en a déduit que le présent contexte présentait des circonstances particulières au sens de l'art. 148 LATEC et que l'octroi de la dérogation à l'art. 30 al. 3 et 4 RCU visait à assurer la meilleure intégration possible au site bâti; de plus, cette dérogation répondait à l'intérêt public de densification dans un secteur déjà développé et construit, tout en préservant son intégration dans le tissu bâti existant, en particulier pour une parcelle située en plein centre-ville, à proximité de la gare routière; s'ajoutait à cela que les recourants n'avaient fait valoir aucun intérêt privé s'opposant à cette dérogation; il pouvait encore être relevé que la solution projetée permettait de limiter le nombre d'ouvertures en toiture et que le SBC avait expliqué que les lucarnes côté ruelle de la Sionge abritaient des petites terrasses dont les vitrages étaient situés en retrait par rapport à la face frontale de la lucarne, évitant ainsi l'effet miroir du verre.

### **E. 2.5**

Face à ce raisonnement très détaillé de la cour cantonale, les recourantes se contentent d'affirmer que les juges cantonaux auraient versé dans l'arbitraire dans la définition du terme "lucarne" en validant l'avis du SBC. Elles estiment que les fenêtres de type velux devraient aussi entrer dans la définition de "lucarne". Elles se contentent en réalité de formuler une appréciation subjective de la notion de lucarne, ce qui ne suffit pas à rendre déraisonnable la motivation de la cour cantonale. Elles se limitent en effet à opposer leurs propres interprétation et lecture des art. 30 al. 3 et 4 RCU et 65 ReLATEC à l'appréciation de l'instance précédente, sans toutefois en démontrer le caractère arbitraire. Or il est soutenable de ne pas qualifier de lucarne au sens de l'art. 30 al. 3 et 4 RCU les ouvertures encastrées et orientées horizontalement (de type velux), même si une autre solution aurait été possible. Les juges cantonaux peuvent en effet interpréter sans arbitraire la notion juridique indéterminée de "lucarne" en ce sens qu'elle ne comprend pas les velux.

Les recourantes affirment aussi que traiter différemment les ouvertures en toiture, selon qu'elles sont saillantes ou pas, serait contraire à l'égalité de traitement dans un "contexte de haute protection du patrimoine bâti". Elles reprochent au Tribunal cantonal de ne pas avoir accordé assez de poids au fait que le bâtiment en question se situe dans un périmètre construit protégé d'importance nationale figurant à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) avec un objectif de sauvegarde A. Elles prétendent qu'une telle protection ne pourrait être assurée que si les quotients maximaux en terme de largeur et de surface s'appliquaient uniformément à tout type d'ouverture pratiquée en toiture. Pour elles, considérer que seules les dérogations au RCU sont à même d'assurer une meilleure intégration et de préserver le site serait arbitraire. A nouveau, les recourantes exposent leur propre pesée des intérêts, sans expliquer en quoi celle opérée par la cour cantonale serait insoutenable. Le Tribunal cantonal a en effet pris en compte la sauvegarde du patrimoine construit. Il a fait sien l'avis du service cantonal spécialisé en matière de protection des biens culturels qui a expliqué de manière détaillée que les dérogations permettaient en l'occurrence d'obtenir une meilleure intégration dans le site et qu'une application stricte du RCU conduirait à un caractère plus hétérogène rendant le projet moins bien intégré (voir supra consid. 2.4). Les arguments avancés par les recourantes ne sont pas suffisants pour permettre au Tribunal fédéral de s'écarter de la solution retenue par la cour cantonale, dans un domaine où celui-ci s'impose une retenue face aux particularités locales.

Les recourantes affirment encore sommairement que la création d'une fenêtre d'une largeur de 2,4 m offrant une vue directe sur leur jardin représenterait une atteinte à leur droit de propriété. Elles n'exposent cependant pas en quoi les restrictions admissibles à la garantie de la propriété en vertu de l' art. 36 Cst. auraient été outrepassées. Elles ne démontrent en particulier pas en quoi l'atteinte à leur droit de propriété serait grave, ni qu'elle ne respecterait pas le principe de la proportionnalité face à un intérêt public de densification dans un secteur déjà développé et construit, au centre-ville et à proximité de la gare (cf. arrêt 1C\_658/2024 du 4 juillet 2025 consid. 3.4). Insuffisamment motivé, ce grief doit être déclaré irrecevable ( art. 106 al. 2 LTF ). Par ailleurs, le permis de construire a été octroyé sous réserve du droit des tiers en particulier relevant du droit privé. Les recourantes pourront ainsi faire valoir leurs éventuelles prétentions découlant des droits réels devant le juge civil (arrêt 1C\_220/2024 du 29 janvier 2025 consid. 4.3; cf. JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n° 76, pp. 43 et 44).

Les recourantes reprochent aussi au Tribunal cantonal de n'avoir pas pris en compte l'ampleur des dépassements de toutes les ouvertures en toiture et de ne pas les avoir appréciés par rapport aux quotients maximaux du RCU. Cependant, comme les recourantes le reconnaissent elles-mêmes, en validant la définition de lucarne selon le SBC, le Tribunal cantonal pouvait de manière soutenable ne pas prendre en compte les velux et confirmer des dérogations au règlement communal sans calculer l'ampleur des dépassements, même si une autre solution aurait été possible.

Les recourantes soulignent enfin que l'avis favorable de la commune concernerait essentiellement les modifications proposées par le projet pour le rez-de-chaussée et les façades et non pour les ouvertures en toiture. Fût-elle démontrée, cette affirmation ne suffirait cependant pas à démontrer le caractère manifestement insoutenable de celle du Tribunal cantonal, ce d'autant moins que le Tribunal de céans s'impose une retenue dans l'appréciation de circonstances locales.

### **E. 2.6**

Par conséquent, les recourantes ne parviennent pas à démontrer que le Tribunal cantonal aurait appliqué arbitrairement les art. 65 al. 1 ReLATeC, 30 al. 3 et 4 RCU et 148 LATeC et violé l'égalité de traitement. Avec la retenue que s'impose le Tribunal fédéral s'agissant de l'examen des circonstances locales, il n'apparaît pas déraisonnable d'avoir confirmé l'octroi des dérogations litigieuses.

### **E. 3**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité.

Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais de justice sont mis à la charge des recourantes qui succombent. Celles-ci verseront aussi une indemnité de dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 LTF ).

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