

FR_GERICHTE 602 2019 115 vom 13. Mai 2020

FR Kantonsgericht, 2020-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_115

FR: FR_GERICHTE 602 2019 115 du 13 mai 2020

IT: FR_GERICHTE 602 2019 115 del 13 maggio 2020

Regeste

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

Erwägungen

E. 37

du RCU approuvé le 3 décembre 1991 se porte sur l'article 34 dans le RCU en révision. La création d'un ascenseur étant objectivement fondé, l'Inspectorat des constructions fait siennes les considérations de la Direction de l'Edilité et son préavis favorable, appuyé par la Commission du Patrimoine et le préavis favorable du Service des Biens Culturels. Le secteur demeure en ZVI, donc la situation est inchangée et il n'y a pas d'opposition à l'enquête du PAL susceptible de compromettre le projet. Au sens de l'article 22 du RCU révisé, l'ordre contigu doit être maintenu là où il existe. Sur ce point, le secteur est clairement en ordre contigu et le projet est conforme à la réglementation". Le SeCA a émis le 7 juin 2019 un nouveau préavis, favorable cette fois-ci. Il a exposé ce qui suit: "Concernant les oppositions, considérant que: la dérogation liée à l'ascenseur permet d'atteindre un intérêt public important puisque celui-ci donne accès pour les personnes à mobilité réduite; le Service des biens culturels (SBC) et la Commission du patrimoine sont favorables; les craintes liées au bruit, à la ventilation naturelle des locaux et à l'intimité relèvent du droit privé; le Conseil communal demande à l'Autorité de décision de rejeter les oppositions, dans la mesure de leur recevabilité. [...] Le projet n'est pas conforme aux articles 24 et 34 RCU car il présente une augmentation du volume autre que les exceptions prévues par le RCU [règlement communal d'urbanisme de la Ville de Fribourg]. S'agissant de la création d'une mezzanine dans les combles, le SeCA se rallie à la Commune et considère que, dans le cas d'espèce, il ne s'agit pas d'un nouveau niveau à part entière mais plutôt d'un aménagement intérieur. [...] S'agissant de la dérogation à l'ancien art. 37 RCU, la Commune considère qu'elle devient une dérogation à l'art. 34 RCU puisque cette disposition n'a que très sensiblement évolué dans le dossier de la révision générale du PAL. Compte-tenu de la situation très particulière prévalant dans ce secteur hautement protégé et du fait que la Ville et le SBC sont favorables à la transformation projetée, dont la réalisation ne générerait aucun impact négatif du point de vue urbanistique et architectural, le SeCA n'est pas opposé à ce que le projet puisse bénéficier de la dérogation susmentionnée. [...] Le SeCA prend acte de la détermination de la Commune telle qu'elle ressort de son nouveau préavis du 12 mars 2019 et, constatant également que les oppositions déposées à l'encontre du PAL n'ont pas d'incidence sur le projet de transformation, ne s'oppose pas à l'application de l'art. 91 al. 2 LATeC". Une seconde mise à l'enquête de la révision du PAL est intervenue le 21 juin 2019, en relation avec les alignements. C. Par décision du 24 juillet 2019, le Préfet du District de la Sarine a accordé le permis de construire requis par les époux E. _____ et F. _____. Par décision du même jour, le préfet a rejeté les

oppositions. En substance, il a considéré que l'effet anticipé positif pouvait être accordée à la réglementation communale mise à l'enquête le 16 novembre 2018, que les distances aux limites ne s'appliquaient pas dans un secteur en ordre continu, que la réalisation de l'ascenseur était justifiée par des circonstances particulières et ne portait pas atteinte à des intérêts prépondérants et que les lucarnes et les balcons projetés respectaient les prescriptions communales topiques. D. Par mémoire du 6 septembre 2019, A. _____, B. _____, C. _____ et D. _____, tous représentés par Me Léonard Bruchez, avocat, recourent contre les décisions du 24 juillet 2019 du préfet auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens –, à titre superprovisionnel, à l'ordonnance de la cessation de tous travaux en cours jusqu'à droit connu sur

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 la requête en octroi de l'effet suspensif (602 2019 116), préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif au recours (602 2019 117), principalement, à la réforme des décisions attaquées en ce sens que les oppositions des recourants sont maintenues et le permis de construire accordé aux intimés est annulé (602 2019 115), ainsi que, subsidiairement, à l'annulation des décisions attaquées et au renvoi de la cause à l'autorité communal pour instruction complémentaire puis nouvelles décisions dans le sens des considérants. Au titre de mesures d'instruction, ils sollicitent l'édition du dossier du préfet, l'édition du dossier de l'enquête préalable "Patrimoine", l'édition du dossier relatif à la révision du PAL de Fribourg, ainsi que la mise en œuvre d'une inspection locale. A l'appui de leurs conclusions, les recourants font en substance valoir que la situation ne permettrait pas d'accorder l'effet anticipé positif à la planification mise à l'enquête (violation de l'art. 91 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATEC; RSF 710.1]), que la dérogation accordée pour la construction d'un ascenseur ne serait pas justifiée par une situation exceptionnelle et entraînerait un second retrait disharmonieux (violation de l'art. 148 al. 1 LATEC et de l'art. 37 al. 3 RCU respectivement de l'art. 34 al. 2 du règlement communal d'urbanisme de la ville mis à l'enquête [ci-après: P-RCU]), que l'édification de l'annexe ne serait pas prévue sur l'alignement (violation de l'art. 217 al. 2 RCU respectivement de l'art. 246 al. 2 P-RCU), que la création des deux balcons donnant sur I. _____ impliquerait la destruction des contrecœurs des arcades protégées et que le balcon prévu pour l'appartement des combles ne s'intégrerait pas à l'architecture du bâtiment (violation des art. 31 et 47 RCU respectivement des art. 28 et 42 P-RCU), que la très grande fenêtre de toit à lamelles prévue dans les combles ne respecterait pas les limites réglementaires topiques (violation de l'art. 35 RCU respectivement de l'art. 32 P-RCU) et que les constructions envisagées contreviendraient à la classification du bâtiment concerné en catégorie 1 des périmètres construits avec un objectif de sauvegarde A comme site d'importance nationale à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ainsi qu'en zone de Ville I selon le PAL (violation de l'art. 193 RCU respectivement de l'art. 207 P-RCU). E. Par mesure superprovisionnelle du 12 septembre 2019, le Juge délégué à l'instruction interdit toute exécution du permis de construire jusqu'à droit connu sur la requête d'effet suspensif (602 2019 116). F. Dans leurs observations du 10 octobre 2019, les intimés, représentés par Me Nathanaëlle Petrig, avocate, concluent – sous suite de frais et dépens –, à titre provisionnel, au rejet de la requête d'effet suspensif ou en cas d'admission à ce que les recourants soient solidairement astreints à fournir des sûretés pour un montant de CHF 10'000.-, ainsi que, sur le fond, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité et à la confirmation de l'octroi du permis de construire délivré le 24 juillet 2019. Ils soutiennent que le projet est conforme au nouveau PAL et que rien ne s'oppose ainsi à l'octroi de l'effet anticipé positif, que la

création d'un ascenseur à l'endroit projeté était justifié par des circonstances particulières, que l'édification de l'annexe serait conforme au nouveau plan d'alignement et pourrait désormais s'implanter jusqu'en limite de propriété, que les deux balcons donnant sur I. _____ ne seront qu'agrandis derrière les arcades maintenues telles quelles et ne seront donc pas visibles depuis l'extérieur, que la fenêtre de toiture respecterait les limites réglementaires et que l'autorité intimée a suivi les préavis des services spécialisés démontrant la conformité au PAL et au P-PAL du projet.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 Dans leurs contre-observations du 17 octobre 2019, les recourants campent sur leurs positions et réitèrent leurs conclusions. Au titre de mesure d'instruction, ils requièrent la mise en œuvre d'une expertise destinée à déterminer la faisabilité d'un ascenseur dans le vide de la cage d'escalier. G. Le 25 octobre 2019, le préfet indique qu'il renonce à émettre des observations et renvoie à ses décisions du 24 juillet 2019. Par écriture ampliative du 12 novembre 2019, les recourants déposent en cause des préavis négatifs donnés par la ville et le Service archéologique de l'Etat de Fribourg en 2016 dans le cadre d'une demande préalable de rénovation. Dans sa détermination du 15 novembre 2019, la ville conclut au rejet du recours. Elle expose notamment que la ville a dûment pondéré les risques liés à l'octroi de l'effet anticipé positif des plans, que la création d'un ascenseur était objectivement fondée, que les deux balcons projetés en façade donne sur une courette privée et que les plans déposés pour la création du balcon prévu pour l'appartement dans les combles ne font aucunement mention de plexiglas mais seulement d'un sol translucide. H. Dans leur détermination spontanée du 29 novembre 2019, les intimés réitèrent leurs argumentation et conclusions. S'agissant de la fenêtre en toiture, ils précisent conclure, subsidiairement, à l'octroi du permis de construire moyennant un redimensionnement de cette ouverture. Dans leur écriture spontanée du 28 janvier 2020, les recourants allèguent que les intimés ont acquis l'immeuble à des fins privées et qu'ils entendent développer des activités à vocation socio- culturelles dans les locaux sis au rez-de-chaussée. Par missive du 7 février 2020, les intimés précisent que les activités qu'ils entendent organiser tant au rez-de-chaussée que dans les combles de leur immeuble sont d'intérêt public et destinées notamment à des personnes atteintes dans leur mobilité. I. 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. Déposé dans le délai et les formes prescrits - 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 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 LATeC. En tant que voisins et opposants au projet de construction, les recourants ont qualité pour recourir dès lors qu'ils sont atteints par les décisions attaquées et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 1.2. 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 matière de permis de construire. 2. 2.1. Par le permis de construire, nécessaire en principe à toute construction (cf. art. 135 LATeC), l'Etat garantit la sécurité, la salubrité

et la fonctionnalité des constructions (art. 1 al. 2 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 22 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). C'est en l'occurrence ce qu'a fait le préfet qui, en accordant le permis sollicité, a examiné qu'aucun obstacle de droit public ne s'oppose à la construction envisagée. 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 TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; arrêts TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; 1A 03 61 du 12 septembre 2007). 3. Dans la présente occurrence, les recourants contestent en substance la construction de l'annexe pour l'ascenseur, la construction ou l'agrandissement des trois balcons et la création de la fenêtre en toiture. 4. S'agissant tout d'abord de l'annexe pour l'ascenseur, il est incontestable et incontesté qu'une telle construction contreviendrait aux articles 24 al. 1 et 2 et art. 34 al. 2 P-RCU, en tant qu'elle implique une augmentation de la volumétrie du bâtiment et présente plus d'un nouveau. Reste donc à voir si, comme le soutiennent les intimés, l'annexe peut être mise au bénéfice d'une dérogation au sens de l'art. 148 al. 1 LATeC. Les recourants font valoir que la dérogation accordée pour la construction d'un ascenseur ne serait pas justifiée par une situation exceptionnelle et entraînerait un second retrait disharmonieux. 4.1. En vertu de 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.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'art. 148 al. 1 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 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_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les références citées). 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 (ATF 117 Ib 125 consid. 6d; arrêt TC FR 602 2008 117 du 15 juin 2010 consid. 4b). 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 (arrêt TA FR 2A 01 8 du 13 mars 2001 consid. 3; pour le tout, arrêts TC FR 602 2016 149 du 6 avril 2017 consid. 7 et 602 2011 43 du 8 février 2012 consid. 5). Seuls des cas particuliers peuvent justifier des dérogations, soit uniquement lorsqu'une application de la réglementation aboutirait à des solutions que le législateur ne peut pas avoir voulues. Cependant, même dans le cas de l'octroi d'une autorisation exceptionnelle, le but de la réglementation ordinaire doit être respecté. En effet, une dérogation ne saurait être délivrée si elle s'oppose au sens et au but de la norme. Les buts d'intérêts publics à la base de la réglementation doivent être mis en balance avec les intérêts privés opposés. Un cas particulier est admis uniquement lorsque la balance penche contre la mise en œuvre de la réglementation générale (RUCH, Commentaire LAT, ad art. 23 n° 9 ss). 4.2. Certes la construction d'un ascenseur répond à un intérêt public évident, attendu qu'il permet l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (cf. art. 129 LATeC, qui rend un accès à des personnes handicapées obligatoire lorsque le bâtiment compte au moins 6 logements sur trois niveaux habitables). Les recourants ne le contestent d'ailleurs pas. Toutefois, la situation du cas d'espèce ne présente aucun caractère exceptionnel pour fonder une dérogation au sens de l'art. 148 al. 1 LATeC, tant s'en faut. Le motif invoqué par les intimés, à savoir rendre l'appartement des combles accessibles à des personnes à mobilité réduite pour leur permettre d'assister à des concerts privés ainsi qu'à la mère de l'intimée pour ses visites, est d'ordre strictement privé et ne saurait dans cette mesure justifier l'existence d'une situation exceptionnelle. Tout au contraire, accéder à la requête des intimés signifierait devoir autoriser l'équipement d'un ascenseur à de nombreux immeubles de la vieille Ville de Fribourg. Aussi, avec une telle pratique dérogatoire, l'autorité intimée se substitue-t-elle au législateur communal, ce qui n'est pas admissible (ATF 112 Ib 51 consid. 5; arrêt TF 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 Les préavis du SBC, de la ville et du SeCA, par trop laconiques à cet égard, n'emportent pas la conviction des juges de céans. Aucune de ces autorités n'a d'ailleurs exposé en quoi la situation du cas d'espèce présenterait un caractère exceptionnel. Il sied de souligner par ailleurs que le fait de vouloir protéger le patrimoine bâti que représente la cage d'escalier – ce qui répond effectivement à un intérêt public – permet seulement de préférer l'emplacement dans le retrait de la construction existante à l'emplacement dans ladite cage, mais en aucune façon de justifier l'annexe en elle-même. Autrement dit, le fait de disposer dans le cas présent d'un emplacement dans le retrait – "idéal" en ce sens qu'il ne serait aucunement dommageable d'un point de vue architectural – ne permet en rien de conclure à l'existence d'une situation exceptionnelle au sens de la jurisprudence précitée. Au surplus, l'on peine à suivre le SeCA lorsqu'il avance que le projet en cause ne générerait aucun impact négatif du point de vue urbanistique et architectural. Il est en effet difficilement concevable que, dans ce secteur hautement protégé et particulièrement exposé, un bloc de béton de cette envergure (190/235/616 cm) n'entraîne aucun dommage visuel. En somme, la Cours de céans ne voit pas en quoi l'application in casu de la réglementation topique aboutirait à une solution que le législateur ne peut pas avoir voulue. Au regard de ce qui précède, il apparaît manifeste que l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 148 al. 1 LATeC devait être refusé. 5. En ce qui concerne

ensuite la construction ou l'agrandissement des balcons, les recourants exposent que la construction des deux balcons dans les arcades protégées impliquerait la destruction des contrecœurs de ces dernières et que la construction de celui prévu pour l'appartement des combles ne s'intégrerait pas à l'architecture du bâtiment. A titre liminaire, il convient de relever que la licéité d'un balcon ne saurait être examinée exclusivement à l'aune de l'art. 37 RCU respectivement de l'art. 34 P-RCU, comme semble l'avoir fait l'autorité intimée. Il sied de la soumettre aux conditions de l'art. 31 RCU, attendu notamment que le terme de "balcon" y est explicitement utilisé. Quant à l'art. 47 RCU respectivement l'art. 42 P-RCU, qui prévoit que les arches sont protégées et qu'elles doivent être maintenues et entretenues, il n'est violé dans le cas présent: conformément au préavis émis par la Commission du Patrimoine, le projet épargne les arches ou arcatures existantes. Demeure, dès lors, la question de savoir si les balcons projetés respectent les exigences de l'art. 31 RCU respectivement de l'art. 28 P-RCU. 5.1. L'art. 31 RCU, qui a la même teneur que l'art. 28 P-RCU, dispose que les façades des bâtiments sont protégées (al. 1). Exceptionnellement, une transformation de façade peut être autorisée aux conditions suivantes: a) la modification ou la création de percements, tels que les portes, fenêtres ou autres ouvertures, doit être respectueuse de la typologie et de l'architecture du bâtiment, tant par ses dimensions, un rapport équilibré entre les pleins et les vides de la façade ainsi que, notamment, les matériaux; b) la création d'ajouts architecturaux de minime importance, tels que les tambours d'entrée, couverts, balcons, galeries et escaliers notamment, n'est autorisée que sur les seules façades qui ne donnent pas sur un espace ouvert au public, tels que les rues, places ou autres espaces libres; leur intégration correcte à l'architecture du bâtiment en est la

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 condition (al. 2). Toute transformation de façade d'un bâtiment doit s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins (al. 3). 5.2. Si les deux balcons projetés dans les arcades protégées donnent bien sur une courette privée, comme le souligne la ville, ils donnent également sur I. _____ et donc sur un espace ouvert au public au sens de l'art. 31 al. 2 let. b 1ère phrase RCU. L'on ne saurait en effet exclure du champ d'application de la norme précitée tout bâtiment se trouvant quelques mètres en retrait d'une route ou d'un espace ouvert au public. La création ou l'agrandissement de balcons entraînant une modification de la façade du bâtiment apparaît en cela exclue au regard de la norme précitée. La question de savoir s'il s'agit en l'occurrence d'une construction de nouveaux balcons et d'un agrandissement de balcons existants n'est d'ailleurs pas déterminante, le régime réglementaire applicable en cas de modification de façade étant le même dans les deux hypothèses. En ce qui concerne le balcon destiné à l'appartement des combles, la ville a exposé que les plans déposés pour la création dudit balcon ne font aucunement mention de plexiglas mais seulement d'un sol translucide et que les recourants étaient ainsi malvenus de se prévaloir d'un manque d'intégration. Cet argument ne résiste pas à l'examen. En effet, l'exigence de l'intégration correcte à l'architecture du bâtiment est explicitement mentionnée à l'art. 31 al. 2 let. b seconde phrase RCU. Elle consiste nécessairement dans une *conditio sine qua non*, au vu du caractère hautement protégé du secteur concerné. Il n'apparaît dans cette mesure guère admissible de réserver dans l'autorisation de construire le choix des matériaux ou des teintes utilisés et ainsi de différer l'examen de la condition susmentionnée; a fortiori en l'espèce, parce que le projet prévoit un sol translucide et qu'une construction de ce type nécessite vraisemblablement l'utilisation de matériaux modernes dont l'intégration à l'architecture et à la typologie existante n'est pas évidente. C'est le lieu de noter que ni la ville ni les services spécialisés ne se sont explicitement prononcés sur la

question de l'intégration des modifications envisagées à l'architecture du bâtiment (art. 31 al. 2 let. b 2ème phrase RCU) et de leur harmonisation avec celles des bâtiments voisins (art. 31 al. 3 RCU), ce qui, au regard de l'importance de la protection dont est gratifié l'immeuble, se saurait raisonnablement se concevoir. Le SBC en particulier, dans son préavis du 18 décembre 2018, bien qu'il précise initialement que l'immeuble est classé en recensement A et catégorie de protection 1 et que la protection s'étend notamment aux façades et toiture, semble ne pas avoir traité du tout de la question des balcons: "Le projet prévoit une remise en état générale de la maison avec réaménagement des appartements existants, aménagement des combles, ouvertures en toiture et construction d'un ascenseur". Quant au SeCA, il a fait fi du balcon destiné à l'appartement des combles, puisque, dans son préavis du 7 juin 2019, a souligné initialement que le projet consistait en "l'agrandissement de deux balcons". Aussi ne saurait-t-on suivre l'autorité intimée, lorsqu'elle retient que les préavis favorables émis par le SBC, la Ville de Fribourg et le SeCA confirment que les balcons respectent les prescriptions communales applicables. C'est donc également à tort que l'autorisation de construire a été donnée pour les trois balcons. 6. En ce qui a trait enfin à la fenêtre de toit à lamelles, les recourants soutiennent qu'elle ne respecterait pas les limites réglementaires topiques.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 6.1. Aux termes de l'art. 35 RCU, l'architecture des toitures à pans doit être conservée (al. 1). L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits (al. 2). L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération naturels ne défigurent, ni le toit, ni le pignon du bâtiment. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, ces moyens d'éclairage et d'aération ne doivent aucunement altérer la physionomie intérieure ou extérieure de la ville en général et du site construit en particulier (al. 3). L'éclairage et l'aération naturels des combles sont assurés par des percements existants qui répondent aux conditions de l'al. 3 (al. 4). En accord avec les règles des alinéas 3 et 4, les percements nouveaux à des fins d'éclairage et d'aération naturels peuvent être pratiqués aux conditions suivantes: a) pour autant que cela soit architecturalement possible, l'éclairage et l'aération naturels sont assurés par les parties verticales de la façade dégagée, ceci, soit par un décalage du ou des planchers par rapport à la corniche, soit par un décalage des toits; les ouvertures doivent être de petites dimensions; b) si l'éclairage et l'aération naturels par les éléments cités sous let. a s'avèrent insuffisants, la création d'ouvertures supplémentaires peut être autorisée sous la forme de tabatières de petites dimensions; de saillie limitée au strict minimum, la pente de celles-ci doit épouser celle du pan de la toiture; leur plus grande dimension doit être dans le sens de la pente de la toiture; c) la création de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes: ca) autant que faire se peut, la façade frontale des lucarnes doit être exécutée en retrait de celle du mur du bâtiment et l'avant-toit de ce dernier ne doit pas être interrompu; cb) le type de lucarne est en principe uniforme par pan de toiture; cc) la largeur de l'embrasure des lucarnes doit être en rapport avec celles des fenêtres de la façade correspondante, mais en tout cas inférieure à celle-ci; l'épaisseur des joues des lucarnes doit être réduite au strict minimum (al. 5). L'art. 32 P-RCU a pour sa part la teneur suivante: L'architecture des toitures à pans doit être conservée (al. 1). L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la profondeur et la forme des avant-toits (al. 2). L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération naturels ne défigurent ni le toit ni le

pignon du bâtiment. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, ces moyens d'éclairage et d'aération ne doivent aucunement altérer la physionomie intérieure ou extérieure de la ville en général et du site construit en particulier (al. 3). En accord avec les règles de l'alinéa 3, les percements nouveaux à des fins d'éclairage et d'aération naturels peuvent être pratiqués aux conditions suivantes: a) pour autant que cela soit architecturalement possible, l'éclairage et l'aération naturels sont assurés par les parties verticales de la façade dégagée, ceci, soit par un décalage du ou des planchers par rapport à la corniche, soit par un décalage des toits; les ouvertures doivent être de petites dimensions; b) si l'éclairage et l'aération naturels par les éléments cités sous let. a s'avèrent insuffisants, la création d'ouvertures supplémentaires peut être autorisée sous la forme de fenêtre de toiture dont les dimensions n'excèdent pas 66/118 cm. Le cas échéant, des fenêtres de toiture d'appoint peuvent être posées en 2ème rangée pour éclairer les surcombles. Leurs dimensions n'excéderont pas 55/78 cm; c) la création de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes: ca) la façade frontale des lucarnes doit être exécutée en retrait de celle du mur du bâtiment et l'avant-toit de ce dernier ne doit pas être interrompu; cb) le type de lucarne est en principe uniforme par pan de toiture; cc) la largeur de l'embrasure des lucarnes doit être en rapport avec celles des fenêtres de la façade correspondante, mais en tout cas inférieure à celle-ci, et en rapport avec l'écartement des chevrons, afin de préserver les charpentes anciennes;

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 l'épaisseur des joues des lucarnes doit être réduite au strict minimum. Hors tout, la largeur de la lucarne ne doit pas excéder celle du vide de lumière des fenêtres des étages inférieurs. d) la somme des largeurs des ouvertures prévues ne doit pas excéder les 2/5 de la largeur de la façade concernée (al. 4). 6.2. En l'occurrence, la fenêtre de toit à lamelles de 70 cm sur 340 cm projetée est appelée "Stebler" sur le plan des combles mis à l'enquête (à propos des caractéristiques d'un "Stebler", cf. <https://www.stebler.ch/glashaus/produkte/dachfenster> [consulté le 13 mai 2020]). Elle doit, de par son caractère bidimensionnel (par opposition au caractère tridimensionnel de la lucarne) notamment, être considérée comme une fenêtre de toiture au sens de l'art. 32 al. 4 let. b P-RCU – comme son nom l'indique d'ailleurs – plutôt que comme une lucarne au sens de l'art. 32 al. 4 let. c P-RCU. Elle doit dès lors également en suivre le régime juridique, qui prescrit une restriction des dimensions des fenêtres de toit en 1ère rangée à 66/118 cm. 7. 7.1. Au vu de ce qui précède, le recours est admis. Attendu qu'il ne ressort pas clairement du dossier que le changement d'affectation des combles de galetas en habitat puisse être autorisé sans l'ascenseur, les balcons et la fenêtre de toit et que tous ces éléments formaient un seul et même projet, il convient d'annuler dans leur ensemble les décisions attaquées. Les intimés sont évidemment libres de déposer un nouveau projet modifié. 7.2. L'affaire étant jugée au fond, la demande d'octroi de l'effet suspensif au recours (602 2019 117) devient sans objet. Dans la mesure où le permis de construire est annulé, les requêtes de mesures d'instruction (édition de dossiers, ainsi que mise en œuvre d'une inspection locale et d'une expertise judiciaire) deviennent également sans objet. 8. 8.1. Vu l'issue du recours, les frais de procédure – fixés 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 (RSF 150.12) – sont mis pour trois-quarts à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais versée par les recourants leur est restituée. 8.2. Obtenant entièrement gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à

l'art. 8 al. 1 du tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 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

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 du tarif). La liste de frais produite par le mandataire des recourants ne correspondant pas au tarif applicable en ce qui concerne les honoraires (cf. art. 8 du tarif) et les débours (cf. art. 9 du tarif), l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 4'846.50 (honoraires et débours: CHF 4'500.-; TVA 7.7%: CHF 346.50), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise pour trois-quarts à la charge des intimés – soit CHF 3'634.85 – solidairement entre eux et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg – soit CHF 1'211.65 – (cf. arrêt TF 2C_1136/2014 du 28 mai 2015 consid. 5 à 5.2). la Cour arrête : I. Le recours (602 2019 115) est admis. Partant, les décisions du 24 juillet 2019 de la Préfecture de la Sarine sont annulées. II. La requête d'octroi de l'effet suspensif (602 2019 117), devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure (fixés à CHF 2'500.-) sont mis pour trois-quarts, soit CHF 1'875.-, à la charge des intimés, solidairement entre eux. L'avance de frais de CHF 2'500.- versée par les recourants leur est restituée. IV. Un montant de CHF 4'846.50 (TVA comprise), à verser à Me Léonard Bruchez à titre d'indemnité de partie, est mis pour trois-quarts à la charge des intimés (soit CHF 3'634.85), solidairement entre eux, et pour un quart à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 1'211.65). V. Notification. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 13 mai 2020 Le Président suppléant : Le Greffier-stagiaire :

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