

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU CANTON DE FRIBOURG

II^e COUR ADMINISTRATIVE

Séance du 20 avril 2004

Statuant sur le recours interjeté le 10 novembre 2003
(2A 03 126)

par

les sociétés **SI M. SA**, à Fribourg, et **SI S. SA**, à Fribourg, toutes deux agissant par X, administrateur, représenté par Me Jacques Piller, avocat à Fribourg,

contre

la décision prise le 7 octobre 2003 par le **Préfet du district de la Sarine** accordant un permis de construire à la société **P. SA**, représentée par Me Benoît Sansonnens, avocat à Fribourg;

(Permis de construire)

Considérant :

En fait:

- A. Le 15 avril 2002, la société P. SA a demandé un permis de construire afin de procéder à la transformation et à l'agrandissement de l'immeuble art. 7311 du registre foncier de la Commune de Fribourg, sis boulevard de Pérolles 15. D'un coût estimé à 10'000'000 de francs, le projet initial prévoit, d'une part, la construction de trois salles de cinéma, avec un foyer, pour un total de 680 spectateurs et, d'autre part, la création d'une surface de 340 m² de bureau au-dessus des cinémas ainsi que le réaménagement - du 2^{ème} au 5^{ème} étage - de deux logements par niveau en installant un nouvel ascenseur et en construisant pour l'un des deux logements une cuisine et un balcon en dehors du gabarit originel de l'immeuble. Il est prévu enfin de surélever le bâtiment de deux étages afin d'y construire également deux logements par niveau.
- B. Lors de la mise à l'enquête publique du projet, les sociétés SI M. SA et SI S. SA ont formé une opposition en faisant valoir des griefs relatifs à l'existence d'un droit de passage, aux transformations de balcons et en indiquant en particulier que l'objet de la demande de permis de construire se trouve dans une zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD) figurant sous le périmètre 2.6 dans le règlement communal relatif au plan d'affectation des zones et à la police des constructions (RCU) de la Ville de Fribourg. Dans la mesure où les transformations en cause se font sans respecter cette obligation, le projet viole, à leur avis, le RCU.

Le 4 avril 2003, la société P. SA a demandé de scinder le projet de construction en deux; une partie concernant le projet de restauration du cinéma et une autre pour ce qui a trait aux appartements et aux surfaces commerciales et administratives. La requérante a justifié sa proposition en indiquant avoir réduit fortement son projet de salles de cinéma. Ramenant le nombre de places de cinéma à 590 (contre 517 à l'heure actuelle), la société entend maintenir les deux salles qu'elle possède déjà et se limiter à aménager une troisième salle de 85 places dans un espace existant, présentement non-occupé. Compte tenu de cette réduction, le projet de cinéma devient, à son avis, une simple rénovation pour laquelle une procédure d'enquête restreinte pourrait suffire quant bien même l'ensemble du projet a déjà fait l'objet d'une procédure ordinaire.

Par pli recommandé du 9 avril 2003, la Ville de Fribourg a averti les opposantes de cette nouvelle démarche et leur a imparti un nouveau délai de 14 jours pour consulter les nouveaux plans et déposer une éventuelle opposition. Les deux sociétés concernées ont utilisé cette possibilité et se sont opposées au projet le 24 avril 2003 en faisant valoir que la procédure restreinte n'était pas possible étant donné le coût des travaux et l'importance des transformations envisagées.

- C. Le 17 septembre 2003, le Préfet du district de la Sarine a accordé le permis de construire pour ce qui concerne les cinémas.

Le même jour, il a rejeté l'opposition des deux sociétés. Il a justifié la mise à l'enquête restreinte des nouveaux plans en constatant que, dès lors que les opposants au projet étaient déjà connus, la commune pouvait se contenter d'aviser les voisins intéressés par lettre recommandée, sans procéder à une nouvelle mise à l'enquête publique. Il allait de soi cependant que, pour le surplus, les travaux envisagés restent soumis à la procédure ordinaire. L'autorité a ensuite écarté un grief tenant aux places de parc et un autre relatif aux voies d'accès. Les opposantes ont été expressément avisées de la possibilité de recourir contre la décision dans un délai de 30 jours dès sa notification, intervenue le 19 septembre 2003.

Cette décision n'a pas été contestée dans le délai prescrit.

- D. La deuxième demande de permis de construire, celle concernant les surfaces d'appartement, commerciales et administratives et qui comprend un rehaussement de l'immeuble de deux étages, a fait l'objet, le 1^{er} mai 2003, d'un préavis négatif de la Commission des biens culturels. Rappelant que le front de rue en cause est protégé par le plan d'aménagement local (PAL) qui impose de maintenir le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue, cette autorité s'est opposée à la surélévation de l'immeuble dès lors que ce procédé modifie le rapport actuel.

Le 31 juillet 2003, la Commission est revenue sur son préavis et s'est prononcée positivement sur le projet. Elle a motivé son revirement par le fait que son interprétation ne correspond pas à la réalité dès lors que d'autres bâtiments ont été surélevés dans le même quartier. Constatant que les bâtiments qui composent le front de rue protégé du boulevard de Pérolles ont été construits en application du RCU de 1933 qui prévoyait des règles précises quant au rapport entre hauteur de l'immeuble et largeur de la rue, la Commission estime que cet ancien règlement peut servir d'interprétation à la réglementation actuelle pour une application qui en respecte l'esprit. Elle a donc proposé de s'y référer à l'avenir pour appliquer l'art. 196 al. 4 RCU.

Par décision du 7 octobre 2003, le préfet a accordé le permis de construire nécessaire à la transformation et agrandissement de l'immeuble.

Le même jour, il a écarté l'opposition de la SI M. SA et de la SI S. SA. Il a motivé l'octroi de l'autorisation de construire nonobstant l'inexistence d'un PAD en appliquant l'art. 147 al. 1 RCU dès lors que le projet litigieux ne compromet en aucune manière la mise en œuvre future d'un PAD respectant les mesures d'aménagement prévues au périmètre 2.6. Il a constaté, par ailleurs, que le projet est en tout point conforme aux prescriptions applicables à la zone de ville III. Enfin, pour ce qui concerne les balcons, il a renvoyé les opposantes à saisir le juge civil si elles estiment que les prescriptions de l'art. 228 al. 1 de la loi d'application du code civil (LACCS; RSF 210.1) ne sont pas respectées par les constructeurs.

- E. Agissant le 10 novembre 2003, la SI M. SA et la SI S. SA ont contesté devant le Tribunal administratif la décision préfectorale du 7 octobre 2003 dont elles demandent l'annulation sous suite de frais et dépens. Elles concluent également à ce qu'en cas d'admission du recours, la nullité du permis de construire PC 03/1/0008 (à savoir le permis concernant les cinémas) soit constatée.

A l'appui de leurs conclusions, les recourantes font valoir une violation des art. 145 ss RCU. Elles estiment que le projet aboutit à construire un nouveau bâtiment au sens de l'art. 148 RCU et que, par conséquent, il est nécessaire d'établir préalablement un PAD. Elles affirment que le procédé visant à scinder la procédure en deux projets distincts n'avait pas d'autre but que d'éviter l'application de l'art. 148 RCU. Dans ce contexte, elles affirment que le préfet aurait violé l'art. 21 let. c, e et f du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) en conseillant la scission du projet. Elles se plaignent qu'en utilisant l'art. 147 RCU, les autorités ont éludé l'obligation du PAD, qui les aurait forcées à examiner les problèmes liés à la protection de l'environnement, notamment sous l'angle de la protection de l'air et contre le bruit. En scindant les procédures, les autorités ont, selon elles, violé les principes de coordination imposés par l'art. 25a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et l'art. 175a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1).

Les recourantes se plaignent également d'une violation de l'art. 196 al. 4 RCU qui fixe le rapport entre hauteur des bâtiments et largeur de la rue en estimant que la construction aurait dû bénéficier d'une dérogation au sens de l'art. 150 al. 2 LATeC; ce que l'intimée n'a pas cherché à obtenir. Pour affirmer que la hauteur de l'immeuble surélevé serait trop importante, elles invoquent le premier préavis de la Commission des biens culturels et

considèrent que le préavis final positif de cette autorité n'a été rendu que pour accorder à l'intimée une égalité dans l'illégalité.

Les recourantes affirment qu'en niant la nécessité de l'élaboration d'un PAD, le préfet aurait violé le principe de l'autonomie communale.

Sur le détail de la construction litigieuse, les recourantes font valoir qu'il est impossible d'aménager la sortie de secours prévue pour les cinémas dès lors que l'intimée ne dispose pas d'une servitude de passage sur les terrains en cause. Elles critiquent également le renvoi de la contestation du droit de vue depuis les balcons au juge civil, cette question devant être étudiée dans le cadre du PAD qui fait défaut. Elles affirment enfin que la profondeur nouvelle du bâtiment est supérieure aux 18 mètres autorisés par le RCU.

- F. Le 16 décembre 2003, la société P. SA a déposé ses observations sur le recours dont elle conclut au rejet sous suite de frais et dépens dans la mesure où il est recevable.

Elle explique tout d'abord avoir eu l'intention d'établir un PAD avec les autres propriétaires concernés et qu'un projet dans ce sens a été préparé. Il a cependant avorté en raison du retrait abrupt et non motivé de X., administrateur des deux recourantes. L'intimée souligne que le projet initial d'un multiplex de 5 à 6 salles de cinémas (1'110 places) a été réduit d'abord à 3 salles et 750 places, puis, suite à l'opposition des recourantes qui estimaient que le nombre ne devait pas dépasser 600 places, à 590 places. Pour l'intimée, il était impératif d'utiliser l'art. 147 RCU dès lors que les recourantes ont refusé de signer le PAD proposé. Elle remarque que, pour le même motif, un PAD partiel a déjà dû être établi pour construire des immeuble à la rue de Locarno.

Sur le fond, l'intimée conclut à l'irrecevabilité des griefs visant le permis de construire les cinémas qui est entré en force sans être contesté.

Rappelant que l'immeuble est existant, elle affirme ne pas voir en quoi le maintien du bâtiment et sa rénovation pourraient porter atteinte à l'établissement futur d'un PAD pour le quartier. Elle se réfère à l'interprétation fondée sur l'ancien règlement de 1933 pour estimer que la surélévation du bâtiment n'est pas contraire au droit.

Enfin, elle indique avoir produit une expertise sur le bruit que pourrait provoquer la transformation du cinéma. Il en ressort que l'augmentation du niveau sonore est négligeable.

- G. Dans leurs observations respectives, la Ville de Fribourg et la préfecture concluent au rejet du recours.
- H. Sur demande du Juge délégué à l'instruction du recours, la commune a produit, le 13 février 2004, les plans de la surélévation et transformation du bâtiment.

Afin de compléter le dossier, le Juge délégué a ensuite requis l'intimée de produire des plans indiquant la limite de la profondeur de 18 mètres, ainsi qu'un schéma montrant le gabarit autorisé par l'ancien règlement de 1933. La société P. SA s'est exécutée, le 18 février 2004.

Le 13 avril 2004, les recourantes ont déposé des observations sur ces dernières pièces en reprenant pour l'essentiel les critiques déjà formulées.

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). 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). Il n'y a cependant pas de questions d'opportunité qui se posent dans les procédures de permis de construire où le préfet est limité à examiner la légalité des demandes qui lui sont soumises.
- 2. Le grief principal invoqué par les recourantes consiste à se plaindre de l'octroi du permis de construire en l'absence du PAD obligatoire exigé pour le périmètre 2.6 par l'art. 155 RCU. Elles contestent dans ce cadre tout octroi du permis fondé sur l'art. 147 RCU et affirment que le bâtiment en cause est une construction nouvelle au sens de l'art. 148 RCU.

- a) Selon l'art. 145 al. 1 RCU, la zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail comprend les parties délimitées du territoire communal dont l'aménagement nécessite, selon les cas: a) une nouvelle organisation ou une restructuration du milieu urbain; b) un respect particulier du paysage urbain et de l'environnement.

L'immeuble de l'intimée fait partie du périmètre 2.6 formant la partie nord de l'îlot délimité par le boulevard de Pérolles, la route des Pillettes, la route des Arsenaux et la route de Locarno. En vertu de l'art. 155 RCU, "le périmètre 2.6 comprend une partie d'un îlot de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité: a) à l'habitation; b) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers; c) aux activités qui fournissent des services indirects; d) à une cour intérieure ouverte au public".

L'art. 147 al. 1 RCU concernant "les bâtiments existants et installations existantes" prévoit en outre ce qui suit:

La transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment, son agrandissement ou le changement de sa destination n'est admis que dans la mesure où ceux-ci ne compromettent, en aucune manière, la conception et la réalisation du plan d'aménagement de détail.

L'art. 148 RCU concernant "les bâtiments nouveaux et installations de plein air nouvelles" prévoit qu'aucun permis de construire ne peut être délivré pour une construction ou installation de plein air nouvelle avant l'approbation d'un plan d'aménagement de détail.

- b) Comme les recourantes le soulignent lourdement, le périmètre 2.6 ne dispose pas d'un PAD, alors même que cette planification est en principe obligatoire dans le quartier.

Cette situation - apparemment bloquée en raison des divergences des propriétaires fonciers qui n'arrivent pas s'accorder sur un projet - n'a cependant pas pour effet d'interdire totalement toute activité de construction dans le secteur. L'art. 147 al. 1 RCU a précisément pour but de permettre le développement des bâtiments existants nonobstant l'absence de PAD pour autant que les travaux ne compromettent pas la planification à venir.

Dans le cas particulier, compte tenu du projet mis à l'enquête publique, on ne saurait considérer que l'intimée entend construire un nouveau bâtiment. Il n'est nullement question de procéder à une démolition - reconstruction. La démarche consiste uniquement à rénover, transformer et agrandir l'immeuble existant sis, boulevard de Pérolles 15-15a. Le fait que le coût des travaux atteigne plusieurs millions de francs ne change rien à cette

constatation. La seule question à trancher, s'agissant de la mise en œuvre de l'art. 147 al. 1 RCU, concerne le point de savoir si le projet est de nature à compromettre l'élaboration d'un futur PAD pour le quartier.

Or, sur ce point, on doit d'emblée constater que l'impact du projet est très limité. Pour l'essentiel, la transformation s'effectue à l'intérieur du gabarit existant. Les agrandissements consécutifs à l'adjonction d'une cuisine et d'un balcon par étage ne restreignent manifestement pas la liberté du futur concepteur du PAD qui devra de toute manière composer avec les bâtiments existants. Il apparaît également que la surélévation de deux étages, en retrait de la façade, assure une transition d'une qualité suffisante avec les immeubles voisins de Pérolles 11-13 et 9, de sorte que l'aspect architectural de l'ensemble du secteur - qui devrait être sauvegardé par un futur PAD - n'est pas déséquilibré par le projet litigieux (cf. également consid. 4, ci-dessous). Il faut remarquer également que, même si le bâtiment se trouve en zone à urbaniser par un PAD, il n'en demeure pas moins qu'il se situe dans le périmètre général de la zone de ville III dont les règles donnent la mesure de ce qui peut être construit à cet endroit (art. 69 ss RCU). Or, selon l'art. 76 RCU, il est admis qu'un immeuble de 6 niveaux soit surélevé à 8 niveaux, un immeuble de 8 niveaux pouvant atteindre une hauteur maximale de 26,50 mètres (art. 77 RCU), pleinement respectée en l'espèce. Enfin, la transformation du bâtiment, y compris celle des cinémas existants (avec le passage de 517 places à 590), n'emporte pas une modification telle de la capacité de l'ouvrage qu'elle pourrait avoir une influence globale sensible sur le quartier, que ce soit sous l'angle des infrastructures ou de la protection de l'environnement, impliquant des contraintes supplémentaires pour le concepteur futur du PAD. A cet égard, il faut rappeler que l'intimée a produit une expertise de bruit (calculée sur 700 places de cinéma !) d'où il ressort que le bruit supplémentaire restera conforme à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41). Il apparaît également que le parking de Pérolles Centre est suffisant pour absorber les voitures des clients des cinémas.

On ne voit pas non plus en quoi le projet litigieux - inscrit pour l'essentiel dans le gabarit existant - serait de nature à porter préjudice à la création de la cour intérieure ouverte au public prévue par l'art. 155 RCU.

En réalité, ainsi que l'ont déjà constaté la commune et le Service cantonal des constructions et de l'aménagement, les travaux en cause peuvent manifestement être entrepris sur la base de l'art. 147 al. 1 RCU, sans attendre préalablement l'élaboration du PAD.

3. Les recourantes se plaignent également de la division du projet initial en deux, l'un pour les cinémas, l'autre pour la transformation des étages et la

surélévation du bâtiment. Dans ce contexte, elles invoquent une violation des règles sur la récusation et une violation du principe de la coordination.

- a) S'agissant tout d'abord de la récusation, les recourantes reprochent au préfet d'avoir conseillé à l'intimée de scinder son projet. Elles estiment qu'en sa qualité d'autorité de décision finale, le préfet n'avait pas à intervenir à un stade antérieur et qu'il a perdu l'objectivité nécessaire pour remplir son rôle. Il aurait ainsi violé l'art. 21 let. c, e et f CPJA.

Dans ses observations du 19 janvier 2004, le préfet conteste le cas de récusation. Il souligne ne pas avoir conseillé la scission du projet, mais être intervenu ultérieurement pour ordonner une mise à l'enquête complémentaire destinée à sauvegarder le droit d'être entendu des opposants.

La lettre de la commune du 16 juin 2003 démontre à suffisance de droit que l'idée de séparer le projet de construction en deux parties émane de l'intimée elle-même et que la préfecture n'est intervenue que pour assurer une mise à l'enquête complémentaire du projet ainsi modifié. En sa qualité d'autorité d'octroi du permis de construire, il est de la compétence du préfet d'intervenir pendant la procédure afin de s'assurer que les règles essentielles en la matière sont respectées. On ne comprendrait pas qu'en étant au courant des démarches éventuellement fausses entreprises par un requérant, il attende l'issue formelle de la procédure pour rejeter la requête alors même qu'il aurait pu intervenir préalablement pour attirer son attention sur le problème et le faire corriger. Il n'y a dans un tel comportement aucun élément qui pourrait faire douter de l'impartialité de l'autorité. A ce stade, la procédure de permis de construire est non contentieuse, quand bien même des oppositions peuvent être formées au projet, de sorte que l'autorité administrative peut librement intervenir pour assurer le respect des conditions légales; elle n'est pas obligée d'attendre la décision finale.

En l'occurrence, l'intervention de la préfecture qui était clairement dictée par le souci de respecter le droit d'être entendu des opposants ne justifie pas une récusation.

- b) Les recourantes estiment qu'en acceptant de scinder le projet en deux parties, le préfet aurait violé le principe de la coordination. Elle perdent de vue, cependant, que les projets de transformation du cinéma et de transformation des logements/bureaux peuvent être menés de manière totalement indépendante l'un de l'autre. La situation est ainsi différente de celle qui présiderait si des autorisations spéciales (construction hors de la zone à bâtir, défrichement, protection de l'environnement) étaient nécessaires à côté du permis de construire (cf. art. 175a LATeC qui parle de

décisions préalables). Il n'y a pas en l'espèce une obligation de coordonner la procédure de permis de construire relative à la transformation du cinéma avec celle visant la transformation des étages supérieurs. La simultanéité ou non des travaux dépend exclusivement de la liberté du propriétaire. Il n'y a donc pas de violation de l'art. 25a LAT dans le fait d'avoir accordé un premier permis de construire pour le cinéma le 17 septembre 2004 et un deuxième pour les étages le 7 octobre 2004.

4. Compte tenu de ce qui précède, il va de soi que le permis de construire concernant la partie cinéma accordé le 17 septembre 2003 n'est pas nul. Partant, dans la mesure où les recourantes n'ont pas contesté cet acte dans le délai de recours prescrit, les critiques qu'elles font valoir à son encontre dans leur recours sont irrecevables.

5. Selon le plan du site de la Ville, l'immeuble de l'intimée fait partie d'un front de rue protégé au sens de l'art. 196 RCU. L'alinéa 4 de cette disposition prévoit que, "sous réserve de légères tolérances, le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue doit être maintenu. Les lignes de corniche sont, en principe, ininterrompues".

a) Le sens de cette disposition n'est pas aussi clair qu'une première lecture pourrait le laisser supposer. En effet, cette norme ne précise pas à quoi se rattache le rapport de longueur énoncé. On peut penser, certes, au rapport existant, ce qui impliquerait une impossibilité de fait de modifier la hauteur des bâtiments. On peut également estimer que le rapport en cause est une donnée de principe qui se rapporte implicitement à des normes de hauteur et de largeur, telles qu'elles figuraient dans le règlement de 1933. Tant que le bâtiment se situe à l'intérieur du gabarit ainsi fixé, une surélévation est possible.

Un examen détaillé montre que cette seconde interprétation, moins immédiate que la première, est celle qui correspond vraisemblablement le plus à la volonté du planificateur local.

b) Le premier argument à prendre en considération dans la perspective d'une interprétation de la norme est celui de la logique de la règle. On ne voit pas pourquoi en effet le législateur communal aurait indiqué un rapport de longueurs entre bâtiments et rue s'il entendait maintenir l'état existant. Une simple interdiction de modifier cet état aurait été suffisante, sans se référer à ce rapport.

Il apparaît ensuite, sous l'angle littéral, qu'il est fait référence à la hauteur des bâtiments en général, et non pas à celle du bâtiment particulier à surélever (comme le fait par exemple l'art. 114 RCU). La prise en compte des bâtiments dans leur ensemble plaide en faveur d'une solution fondée sur une norme ou un gabarit général et non pas sur la situation existante.

Sous un angle historique, il est désormais démontré que la source directe de l'art. 196 al. 4 RCU se situe aux art. 42 ss du règlement de 1933. C'est à cette époque que l'idée est née de fixer les hauteurs admissibles des bâtiments en fonction de leur rapport avec la largeur de la rue. Cette réglementation a présidé à l'aménagement du boulevard de Pérolles et se trouve donc à la source de l'aspect architectural typique de cette rue. L'art. 196 al. 4 RCU n'est compréhensible que s'il est replacé dans ce contexte historique. On ne voit pas pourquoi, sinon, le planificateur local aurait fait appel à la notion très spéciale de rapport entre hauteur des bâtiments et largeur de rue pour protéger le front de rue en cause. Comme il a déjà été dit, il aurait imposé une simple interdiction de modifier la hauteur s'il avait voulu s'en tenir au simple maintien de la situation actuelle. L'usage du rapport de longueurs remonte au règlement de 1933.

Par ailleurs, du point de vue téléologique, il faut rappeler que la protection du front de rue ne signifie pas automatiquement une protection des façades (il faut pour cela édicter une mesure particulière; art. 196 al. 5 RCU). La protection du front de rue vise à préserver le boulevard de Pérolles en tant que structure urbanistique caractéristique. C'est donc l'aspect architectural général de la rue qui est concerné par la mesure et non pas chaque bâtiment individuellement. Or, compte tenu du principe de la proportionnalité, ce but peut être atteint sans figer complètement le patrimoine bâti du boulevard. Lorsque les constructions existantes n'ont pas utilisé complètement le gabarit à disposition, une surélévation jusqu'à cette hauteur n'est pas de nature à porter atteinte à l'aspect architectural général de la rue et, par conséquent, à violer la protection offerte au front de rue. Dans la mesure où le gabarit autorisé par le règlement a été appliqué à l'époque pour la construction des bâtiments les plus représentatifs du boulevard, le concept architectural n'est pas menacé par la liberté ainsi laissée aux propriétaires fonciers.

Enfin, il y a lieu de constater qu'en face du bâtiment litigieux, une nouvelle construction a été érigée à un endroit qui était précédemment non bâti en raison de la présence d'un ravin. Si l'on avait appliqué à cette situation une interprétation de l'art. 196 al. 4 RCU prônant le maintien du rapport existant, la parcelle n'aurait pas pu être construite puisque la hauteur du bâtiment à prendre en compte dans le calcul aurait été nulle. Or, le terrain se trouve dans la zone à bâtir et les exigences de protection du front de rue ne s'opposent manifestement pas à une nouvelle construction à cet endroit. Au

contraire, la présence d'un bâtiment complète l'unité architecturale du boulevard. L'interprétation soutenue par les recourantes de l'art. 196 al. 4 RCU aurait ainsi conduit à imposer une restriction disproportionnée du droit de propriété, nullement justifiée par l'intérêt public tenant à la protection du front de rue. Cet exemple ne tend pas à accorder à l'intimée une égalité dans l'illégalité, mais démontre simplement la justesse de l'interprétation de l'art. 196 al. 4 RCU en fonction du gabarit défini dans le règlement de 1933.

Le problème lié à l'application indirecte - en vertu d'une disposition légale en vigueur - du gabarit défini par une norme abrogée n'est pas contraire au principe de la légalité, même si la commune doit trouver une solution pour assurer la publicité du barème à prendre en considération. La présente affaire montre toutefois que l'existence du gabarit résultant des normes de 1933 est connue des constructeurs.

- c) Compte tenu de ce qui précède, les recourantes ne peuvent tirer aucun argument de la première prise de position de la Commission des biens culturels qui a émis cet avis à un moment où elle n'avait pas encore dégagé le sens véritable de la norme à interpréter. Son deuxième préavis favorable au projet litigieux - rendu sur la base de tous les éléments mentionnés précédemment - est le seul à prendre en considération.
 - d) Du moment qu'en l'espèce, les calculs présentés par l'intimée démontrent que le bâtiment surélevé s'inscrit dans le gabarit admissible, tel qu'il était autorisé par le règlement de 1933, les critiques visant cet aspect du projet sont sans pertinence.
6. Les autres griefs des recourantes sont également sans fondement.
- a) Elles se plaignent à tort d'une violation de l'art. 79 al. 1 RCU qui prévoit que la profondeur maximale d'un bâtiment est de 18 mètres.

Il apparaît en effet que, pour ce qui est des cinémas, la situation existante n'est pas modifiée, de sorte que la norme invoquée ne s'applique pas. Au demeurant, comme il a déjà été dit, les recourantes sont forcloses sur ce point, faute d'avoir contesté à temps le permis de construire.

Pour ce qui est du bâtiment au-dessus des cinémas, l'examen des plans montre que la profondeur maximale n'est pas dépassée dans les parties nouvelles. Le léger dépassement constaté sur les dessins produits par l'intimée le 18 février 2004 ne concerne pas les éléments rénovés. Il n'y a donc pas lieu de refuser le permis de construire pour ce motif. Compte tenu

du faible écart avec la norme des 18 mètres, on doit constater, par ailleurs, qu'aucun intérêt public au sens de l'art. 54 LATeC ne justifie d'ordonner une procédure de remise en conformité du bâtiment existant.

- b) N'ayant pas été invoquée à temps, la critique visant l'absence de sorties de secours des cinémas est irrecevable. Il semble, par ailleurs, que celles-ci n'ont pas été modifiées, de sorte que, dans ce cas également, l'état existant perdure.
 - c) Dans la mesure où des dispositifs techniques - non soumis à l'autorisation de construire - peuvent être installés pour éviter des vues directes sur les immeubles voisins, le préfet n'a pas violé la loi en laissant les recourantes saisir le juge civil si elles estiment que le projet litigieux aménage des ouvertures contraires aux art. 228 ss LACCS. Il s'agit en effet dans ce cas d'une contestation relevant du droit civil pour laquelle l'art. 176 al. 4 LATeC prévoit expressément de réserver la décision du juge.
 - d) Dès lors que le préfet n'a pas violé les dispositions du RCU, notamment quant à l'obligation d'un PAD, le grief de violation de l'autonomie communale peut être écarté.
7. Mal fondé, le recours doit être rejeté.

Il appartient aux recourantes qui succombent de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA.

Pour le même motif, il leur incombe de verser une indemnité de partie à l'intimée qui a fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts.