

602 2010-16  
602 2010-18

## Arrêt du 15 février 2011

### II<sup>e</sup> COUR ADMINISTRATIVE

COMPOSITION      Président :                      Christian Pfammatter  
                         Juges :                            Josef Hayoz, Marianne Jungo  
                         Greffier-stagiaire :            Baptiste Morard

PARTIES            **les époux X., recourants**, représentés par Me Jean-Claude Morisod, avocat, rue de la Banque 4, case postale 1015, 1701 Fribourg,

**PATRIMOINE SUISSE**, case postale 1122, 8032 Zürich, **recourant**, représenté par Me Bruno de Weck, avocat, bd de Pérolles 12, case postale 720, 1701 Fribourg,

**PATRIMOINE SUISSE FRIBOURG**, Stalden 20, 1700 Fribourg, **recourant**, représenté par Me Bruno de Weck, avocat, bd de Pérolles 12, case postale 720, 1701 Fribourg,

contre

**PREFECTURE DU DISTRICT DE LA SARINE**, Grand-Rue 51, case postale 96, 1702 Fribourg, **autorité intimée**,

**W., intimé**, représenté par Me Pierre Mauron, avocat, rue de la Léchère 10, case postale 519, 1630 Bulle 1,

OBJET              Aménagement du territoire et constructions

Recours des 3 et 9 mars 2010 contre la décision du 5 février 2010

**c o n s i d é r a n t e n f a i t**

A. Le 15 septembre 2008, W. a déposé une demande de permis de construire afin de réhabiliter la maison d'habitation sise à la Planche-inférieure \_\_\_\_\_, à Fribourg. Selon le plan d'aménagement local, le terrain en question est affecté à la zone de ville I.

Côté Sarine, le projet de rénovation prévoyait le maintien de la façade Nord ainsi qu'un réaménagement des annexes existantes (notamment un dépôt de 13,5 m<sup>2</sup> à démolir et reconstruire) le long de la limite Est de la parcelle, de manière à créer sur leur volume une terrasse longitudinale d'environ 3 m de large et 10 m de long, assortie d'un escalier pour accéder au jardin. L'idée était de respecter le caractère de l'ancien bâtiment dont les diverses annexes, côté Sarine, étaient concentrées le long de la limite Est de la parcelle.

Le Préfet du district de la Sarine a accordé le permis de construire requis par décision du 27 janvier 2009.

B. Le 1<sup>er</sup> avril 2009, W. a informé la Ville de Fribourg, avec copie au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et au Service des biens culturels, qu'il avait décidé de renoncer à la reconstruction de l'annexe. Il a joint à son courrier des plans modifiés dont, pour l'essentiel, il ressort ce qui suit:

- Le mur de la façade Nord existant est démoli. Il est avancé de 1,4 m sur environ la moitié de la longueur (dans le prolongement de la cuisine) pour créer un espace supplémentaire permettant d'intégrer dans la maison un escalier qui était précédemment à l'extérieur; sur l'autre moitié de cette longueur, la façade est avancée de 3,5 m pour agrandir d'environ 6,2 m<sup>2</sup> le local indiqué comme "Stuebeli";
- Au rez-de-chaussée, une pièce supplémentaire avec corridor de 17,5 m<sup>2</sup> est construite en contigu à la cave existante, de sorte que le volume ainsi créé occupe toute la largeur de la parcelle; l'architecte utilise ce volume au 1<sup>er</sup> étage pour, d'une part, procéder à l'agrandissement de 6,2 m<sup>2</sup> susmentionné et, d'autre part, aménager une terrasse de 21,6 m<sup>2</sup>;
- Le toit est prolongé d'environ 2 m, en gardant la même pente, jusqu'au droit de la nouvelle façade, côté "Stuebeli"; sur l'autre moitié de la façade, le toit permet de couvrir partiellement la nouvelle terrasse;
- Compte tenu de la façade avancée, côté "Stuebeli", le toit ne comporte plus de saillie d'avant-toit sur cette longueur.

C. Le 19 mai 2009, compte tenu de l'importance des changements de plans, la Ville de Fribourg a invité W. à soumettre la demande de modification du permis de construire à l'enquête publique.

Le 26 juin 2009, constatant que l'intéressé avait poursuivi les travaux, selon les plans modifiés, sans avoir obtenu un nouveau permis de construire, la commune a saisi le préfet en lui demandant de prononcer la suspension des travaux.

Le même jour, la Préfecture de la Sarine a procédé à une inspection des lieux au terme de laquelle elle a ordonné la suspension des travaux en ce qui concerne la façade Nord. Le 16 juillet 2009, le préfet a toutefois autorisé le constructeur à poser, à ses risques et périls, le lé d'étanchéité sur la partie horizontale du bâtiment en vue de protéger sa structure.

D. Le 2 juillet 2009, W. a déposé une demande de permis de construire pour entériner les modifications de la façade Nord et de la terrasse. Dans la mesure où cette construction impliquait un agrandissement du bâtiment sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + Stuebeli), une requête de dérogation en application de l'art. 37 al. 3 du règlement communal d'urbanisme (RCU) a été également formée par l'intéressé.

Le 9 juillet 2009, Les époux X., propriétaires du bâtiment contigu sis à la Planche Inférieure \_\_\_\_\_, se sont opposés à la demande de permis de construire et ont requis une indemnité en cas d'octroi de la dérogation. En substance, ils ont contesté l'avancement de la façade qui modifie largement l'alignement antérieur des bâtiments, ainsi que la construction d'une terrasse qui modifie la situation en leur coupant une partie de la vue vers l'Est. Du moment que la façade a été détruite, ils estimaient qu'elle devait être reconstruite à l'identique, à savoir dans l'alignement d'origine, conformément aux dispositions régissant la zone de Ville I. Ils ont fait valoir également des empiètements du toit sur le mur mitoyen. Dans l'hypothèse où la dérogation devait être accordée, les opposants ont exigé le versement d'une indemnité de 100'000 francs destinée à compenser l'important préjudice que cette construction leur occasionnerait.

Le 14 juillet 2009, l'association Patrimoine Suisse Fribourg s'est elle aussi opposée à la demande de permis de construire et à la demande de dérogation. Invoquant une violation de l'art. 31 al. 1 RCU, elle a déploré la démolition de l'ancienne façade. La nouvelle implantation dépassait de plusieurs mètres celle d'origine et ne s'inscrivait pas dans le périmètre original de la construction. Elle a estimé que la structure en bois plaqué de la façade, sa modénature ainsi que les ouvertures ne respectaient en rien les impératifs de respect de la typologie et de l'architecture du bâtiment ainsi que de l'harmonisation avec les bâtiments voisins. Or, selon l'art. 30bis al. 2 RCU, lorsque les éléments de remplacement sont nécessaires, ils doivent être réalisés conformément à l'aspect des anciens avec les mêmes matériaux ou des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment. Ce qui n'était pas le cas en l'espèce. De l'avis de l'opposante, la demande de modification du permis de construire ne pouvait pas bénéficier de l'art. 37 RCU relatif aux agrandissements de bâtiments, dès lors que les travaux entrepris ne pouvaient pas être qualifiés de minime importance selon cette disposition. Même si cela devait être admis, il n'en resterait pas moins que les impératifs d'harmonisation (volumétrie, matériaux, teinte) avec l'environnement bâti n'avaient pas été respectés. De plus, la toiture n'était plus en saillie sur la façade, mais affleurante à celle-ci du fait de son avancement. Cet élément très important de typologie des avant-toits de toutes les maisons de cette zone n'était pas respecté, en violation de l'art. 35 al. 2 RCU. L'opposant s'est plainte également du remplacement de l'ancienne lucarne à deux pans par une lucarne "chien couché", d'une dimension supérieure.

Le 6 juillet 2009, la Commission communale du patrimoine a émis un préavis défavorable à la dérogation et a invité le propriétaire à rechercher une meilleure solution.

Le 14 août 2009, W. a produit une détermination auprès de la commune en expliquant que le mur de façade Nord original avait été déposé après que des sondages de

résistance eurent démontré que l'ancien mortier était fusé et partiellement instable. Il a indiqué qu'au vu de sa composition (briques en terre cuite et moellons), ce mur avait vraisemblablement été reconstruit de manière très économique après l'important incendie de 1919. S'agissant de l'agrandissement au rez-de-chaussée, l'architecte a souligné que le déplacement de l'annexe vers la façade permettait l'exécution d'un volume plus petit. Défendant une lecture architecturale moderne du site, W. a estimé avoir réalisé un projet équilibré entre ancien et moderne. Afin de couper court aux critiques et d'obtenir rapidement le permis de construire, il a fait savoir que, suite à une discussion avec les représentants de la commune et du Service des biens culturels, il avait décidé :

- de renoncer à la demande de dérogation en reculant la façade du 1<sup>er</sup> étage (abandon des 6,2 m<sup>2</sup> en dérogation);
- de créer un avant-toit sur la largeur manquante de 2,87 m par le recul de la dite façade.

Il a produit un nouveau jeu de plans, daté du 14 août 2009, qui concrétise cette nouvelle modification du projet.

Il en ressort pour l'essentiel ce qui suit:

- la façade du 1<sup>er</sup> étage est désormais alignée sur toute la largeur du bâtiment à environ 1,4 m en avant de l'ancien mur démolí, de manière à permettre l'intégration de l'escalier (autrefois extérieur) à l'intérieur de la maison;
- la surface 6,2 m<sup>2</sup> à laquelle il est renoncé dans le prolongement du "Stuebeli" devient partie intégrante de la terrasse qui est agrandie d'autant;
- le mur de séparation de la cuisine et du "Stuebeli" est prolongé sur la terrasse jusqu'au droit de l'avant-toit;
- compte tenu du recul de la façade sur la largeur du "Stuebeli", le toit – qui n'est pas modifié – devient un avant-toit sur toute la largeur du bâtiment; cet avant-toit repose sur des piliers de chaque côté et sur le mur de séparation susmentionné et sert à fermer partiellement la terrasse;
- le pilier qui supporte l'avant-toit à l'Est est recouvert de bois sur toute sa longueur et sur une largeur d'environ 1,5 m;
- l'aménagement du rez-de-chaussée ne change pas;

Dans un préavis du 29 octobre 2009, la Commission des biens culturels a préavisé favorablement la demande de modification du permis de construire en se référant à un rapport du Service des biens culturels selon lequel l'agrandissement du rez-de-chaussée était conforme à la réglementation en vigueur. Dans la mesure où le requérant avait décidé de réduire l'agrandissement à l'étage à la profondeur des anciennes latrines, la modification apportée ne justifiait pas une reconsidération du préavis antérieur. Du point de vue de l'expression de la façade, l'utilisation du bois était envisageable pour autant que le bois soit conservé brut, ni peint ni teint. Un avant-toit était en outre nécessaire en application de l'art. 35 RCU.

Tenant compte des dernières modifications du projet, la commune, le Service archéologique et le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) ont également émis un préavis positif.

Invités à se déterminer sur les nouveaux plans, les opposants ont confirmé leur opposition les 23 et 24 décembre 2009.

E. Par décision du 5 février 2010, le préfet a rejeté les oppositions et accordé le permis de construire demandé. Dans la mesure où la façade démolie, postérieure à l'incendie de 1919, ne présentait aucune valeur historique, il a jugé qu'il n'y avait pas lieu d'en exiger la reconstruction à l'identique. Constatant que la notion d'agrandissement de minime importance de l'art. 37 RCU n'est pas la même que celle de construction de peu d'importance au sens de l'art. 64 de l'ancien règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (aRELATeC; actuellement abrogé), le préfet s'est fondé sur l'avis de la commune et du Bureau de la Commission des biens culturels pour estimer que le projet satisfaisait aux exigences de l'art. 37 RCU et que les agrandissements en cause pouvaient par conséquent être autorisés en zone de ville I. Il a considéré que l'aménagement de la terrasse et la création d'un droit de vue sur la propriété des voisins, comme aussi les travaux exécutés en toiture, constituaient des griefs relevant du droit privé et réservés au Juge civil. Il a fixé enfin un délai de 30 jours aux opposants pour ouvrir, cas échéant, action en indemnisation devant le juge de l'expropriation.

F. Agissant le 3 mars 2010, les époux X. ont contesté devant le Tribunal cantonal la décision préfectorale du 5 février 2010 dont ils demandent l'annulation sous suite de frais et dépens. Ils concluent à ce que les travaux accomplis en façade par W. dans la partie arrière du bâtiment soient démolis et que la façade soit restituée dans son état antérieur, suivant les plans autorisés en janvier 2009, et dans le respect de la typologie du site. En tout état de cause, ils exigent qu'aucun agrandissement de minime importance au seul rez-de-chaussée ne dépasse l'alignement des façades voisines et que, de leur côté, un retrait de 2,7 m de la terrasse soit respecté, conformément à l'art. 228 al. 1 de la loi d'application du code civil (LACCS; RSF 210.1).

A l'appui de leurs conclusions, les recourants se plaignent d'une violation de la réglementation de la zone de ville I. Ils rappellent que les façades sont protégées (art. 31 al. 1 RCU) et qu'il n'est donc pas possible de les détruire pour les reconstruire sur un autre emplacement et selon une autre typologie. Ils affirment en outre que le déplacement de la façade a eu pour effet un agrandissement du bâtiment sur deux niveaux alors que l'art. 37 RCU n'envisage qu'un agrandissement sur un niveau. De plus, au-delà de la nouvelle façade, un second agrandissement a été effectué par la création d'une nouvelle pièce au rez-de-chaussée et un troisième par l'aménagement d'une terrasse habitable, abritée par un avant-toit de 2,50 m. Les recourants estiment en outre que la notion d'agrandissement de minime importance au sens de l'art. 37 RCU doit être interprétée en fonction de l'art. 64 aRELATeC relatif aux constructions de minime importance et ne peut être admise que restrictivement compte tenu du but de protection de la norme communale. A leur avis, les agrandissements effectués ne sont pas de minime importance et, en plus, ils ne respectent pas les limites de l'art. 64 aRELATeC, notamment en ce qui concerne la saillie d'avant-toit. Ils font valoir également que la lucarne est disproportionnée par rapport aux autres lucarnes du voisinage, dont elle rompt l'harmonie.

G. Le 9 mars 2010, l'association Patrimoine Suisse Fribourg et l'association Patrimoine Suisse (Schweizer Heimatschutz) ont également recouru auprès du Tribunal cantonal contre la décision préfectorale du 5 février 2010. Elles concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision attaquée et qu'ordre soit donnée à W., dans un délai de 6 mois à partir de l'entrée en force de la décision d'annulation, de rétablir l'état de droit par la démolition des constructions entreprises sans permis sur la façade côté Sarine et de reconstruire la façade à son endroit initial.

Les recourantes contestent l'appréciation des autorités niant toute valeur historique au bâtiment litigieux. A leur avis, la valeur du site réside dans l'ensemble de l'alignement des maisons, respectivement dans leur non-alignement sur le côté Sarine. Alors que le projet initial consistait à réhabiliter le bâtiment d'une manière conforme, respectueuse du site et de sa structure construite, les travaux accomplis sans permis ne s'intègrent pas dans le quartier et sont donc contraires à l'art. 30 al. 1 RCU (qui protège la typologie, volumétrie, architecture style et décoration des bâtiments) et à l'art. 31 RCU qui protège les façades.

Compte tenu des incohérences des différents préavis figurant au dossier, les recourantes estiment que ceux-ci ont été rédigés rapidement, sans véritable connaissance de la situation de fait et d'une manière éloignée de la réalité du terrain.

Nonobstant la modification des plans, les recourantes considèrent que la modification du 1<sup>er</sup> étage ne transforme guère le projet jugé inacceptable par la Commission communale du patrimoine en raison d'un agrandissement sur deux niveaux. La création de la terrasse avec un énorme caisson - qui, sous la forme d'une armoire, est destiné à soutenir l'immeuble suite aux problèmes de statique provoqués par la destruction de la façade aux murs porteurs - doit être assimilée à un agrandissement supplémentaire, de sorte que la dérogation de l'art. 37 al. 3 RCU nécessaire pour un tel procédé est toujours inexistante.

De plus, le projet ne s'harmonise pas du tout avec le reste des bâtiments alentours. L'intimé avance sa maison de plusieurs mètres, en rompant l'alignement du quartier. L'harmonie est également absente dans le choix des matériaux qu'il opère. D'une maison typique, cette bâtisse se transforme en une énorme masse boisée, qui n'a pas sa place dans le quartier et qui n'en conserve ni l'architecture, ni le style, en violation de l'art. 27 al. 1 et 2 RCU.

Les recourantes font valoir par ailleurs que l'agrandissement conféré par le déplacement de la façade ainsi que par la création d'une pièce au rez-de-chaussée est important et incompatible avec la notion figurant à l'art. 37 RCU. A leur avis, il est exclu d'admettre que le fait de créer une nouvelle pièce adjacente à un bâtiment, après en avoir démoli une façade entière et l'avoir déplacée, serait un événement minime, tant en terme d'impact sur la préservation du patrimoine que sur le gain effectif en superficie. La construction de l'intimé n'est pas un petit corps de bâtiment, ni une construction souterraine ou semi-enterrée. Les recourantes contestent également que l'agrandissement litigieux soit lié aux fonctions du bâtiment, dès lors qu'il s'agit uniquement de créer une pièce supplémentaire. L'intimé ne démontre pas l'utilité d'un tel agrandissement en lien avec une autre pièce de la maison, qui aurait été mal conçue à l'époque et qui aurait nécessité un léger agrandissement pour des raisons techniques par exemple. S'il agrandit aujourd'hui sa maison, c'est juste pour bénéficier de plus d'espace

en créant une nouvelle pièce et une terrasse. Cela n'est pas suffisant pour faire fi des contraintes architecturales présentes sur un site protégé.

H. Par actes séparés du 7 juillet 2010, W. a produit sa réponse aux recours. En substance, il rappelle que la façade détruite était en très mauvais état et indique que, lors des travaux, un muret en blocs de tuf a été découvert à proximité de la nouvelle façade contestée. Cette base relativement profonde atteste, selon lui, l'origine d'un ancien mur de façade à cet endroit. Par manque de moyen, suite à l'incendie de 1919, le volume a été reconstruit de manière réduite et en retrait. Cela expliquerait l'emplacement de l'escalier de liaison entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage situé à l'extérieur du volume. S'agissant de l'agrandissement au rez-de-chaussée, l'intimé souligne que, dans le quartier, sa maison offre la plus petite profondeur entre ses façades Nord et Sud. Interpréter comme abusif le prolongement d'un volume dans l'alignement d'une construction existante (cave extérieure) est particulièrement incompréhensible. De plus, cet agrandissement ne concerne que les 2/3 de la façade, le dernier tiers étant occupé par la cave. L'intimé indique également qu'au 1<sup>er</sup> étage, la surface habitable n'a pas été modifiée. Se référant à la comparaison des surfaces brutes de plancher avant et après la rénovation, l'intimé insiste sur le fait que celles-ci sont passées de 220 m<sup>2</sup> à 209 m<sup>2</sup>. Il ne comprend pas dès lors qu'on puisse contester que son projet bénéficie des possibilités offertes par l'art. 37 RCU concernant les agrandissements de minime importance.

I. Dans leurs observations respectives, la Ville de Fribourg, le préfet et le Service des biens culturels concluent au rejet du recours.

J. Le 27 août 2010, les époux X. ont déposé des déterminations sur les réponses à leur recours. Compte tenu des affectations différentes des anciennes annexes démolies et des nouveaux volumes construits à des fins d'habitation, ils estiment qu'il est exclu de procéder à des compensations de surfaces. De plus, ces anciennes annexes devaient être considérées comme des ajouts malencontreux au sens de l'art. 54 RCU et devaient être éliminées. Affirmant à nouveau que le projet comporte trois agrandissements (façade, rez-de-chaussée et prolongement du toit), les recourants examinent dans le détail la mise en œuvre de l'art. 64 aRELATeC pour constater que les conditions posées par cette disposition pour autoriser une construction de minime importance ne sont pas réalisées. S'agissant des faits, ils contestent que les éléments en tuf attesteraient la ruine d'un ancien mur de façade. Ils s'appuient en cela sur les plans cadastraux de 1879 et 1975. A leur avis, il s'agit d'un muret de jardin, en appareillage très grossier recouvert d'une couverture de ciment, qui séparait la maison de la courette donnant accès à l'immeuble par derrière. De plus, rien ne prouverait, selon eux, que la façade aurait été abattue après l'incendie de 1919. Les plans de reconstruction du bâtiment de 1920 ne comportent pas le dessin de la façade côté Sarine, ce qui permet d'en inférer que cette partie n'a pas été reconstruite.

Les recourants se sont encore plaints d'interventions illégales sur la structure intérieure du bâtiment en cours de procédure, notamment de la destruction de poutres.

K. Le Juge délégué à l'instruction du recours a procédé à une inspection des lieux, le 2 septembre 2010.

A cette occasion, le mandataire des associations recourantes a procédé à une dictée au procès-verbal afin de compléter et modifier son mémoire de recours, pour préciser, en

substance, que le grief lié à la typologie des lieux concerne le non-respect de l'alignement discontinu des maisons avec décrochement, qui donnait un rythme et une harmonie à ce front de rue.

Lors de cette séance d'inspection des lieux, il est ressorti, notamment, que les critiques des recourants s'agissant d'atteinte à la pourtrason intérieure sont sans fondement, dès lors qu'il n'y avait originellement aucune pourtrason dans la grande pièce à l'étage. Le Chef du Service des biens culturels a indiqué, par ailleurs, que si, à son avis, l'intégration de la construction dans le site ne pose pas de problème, une difficulté réside néanmoins dans l'agrandissement réalisé à l'étage, en lien avec la hauteur de la terrasse-balustrade. Une autre question qui subsiste est celle de savoir si l'agrandissement de l'annexe est encore ou non conforme au RCU. Les recourants ont, pour leur part, confirmé la teneur de leur mémoire de recours. M. Schoepfer, membre de l'association recourante, historien d'art reconnu, est intervenu pour rappeler que le côté Sarine du quartier est caractérisé par un alignement libre. Il déplore la façade rénovée, qui englobe une terrasse qui n'existait pas auparavant, ainsi que l'absence d'avant-toit caractéristique de cet alignement d'immeubles. A son avis, l'aspect actuel de la façade donne une impression de grande unicité, qui ne correspond pas au style des immeubles voisins. Des photographies du bâtiment avant transformation ont été produites.

Il a été constaté en outre que, contrairement aux plans faisant l'objet du permis de construire litigieux, l'implantation de l'escalier extérieur menant à la terrasse ne suit plus un axe Nord- Sud, le long de la limite Est de la parcelle, mais que son orientation a été déplacée selon un axe Est-Ouest.

L. Le 6 octobre 2010, les époux X. ont déposé leurs déterminations relatives à l'inspection des lieux.

Au vu du dossier, ils ont décidé de renoncer à exiger la reconstruction à l'identique de l'ancienne façade. En revanche, ils maintiennent leur exigence d'une façade harmonieuse, respectant la typologie et l'architecture du bâtiment conformément à l'art. 31 RCU. A leur avis, l'actuelle façade ne répond pas à ces critères. La construction actuelle n'est pas une façade, mais un empilement de volumes qui ne constitue pas un front face à l'espace public. Cette construction ne ressemble en rien à l'ancienne façade et ne respecte pas sa typologie, de sorte que des plans d'une nouvelle façade doivent être mis à l'enquête.

Rappelant que le déplacement de la façade entraîne un volume supplémentaire de 70 m<sup>3</sup> (7 m X 7 m X 1,40 m), les recourants estiment que cet agrandissement compense largement la démolition de l'ancienne buanderie (d'un volume de 18, 24 m<sup>3</sup>) et présente une augmentation nette de 51,76 m<sup>3</sup>, soit l'équivalent d'une chambre de 4,65 m X 4,65 m sur 2,4 m de haut. Il est dès lors exclu d'accorder au rez-de-chaussée un agrandissement supplémentaire, qui leur porterait préjudice en créant un haut mur le long de leur propriété. Ils demandent la démolition de l'agrandissement effectué au-delà de la nouvelle façade.

Les recourants considèrent également que la terrasse construite sur l'agrandissement est habitable actuellement de mai à septembre et toute l'année si elle était vitrée comme un jardin d'hiver. Dans la mesure où l'agrandissement de minime importance ne peut être construit que sur un niveau, la terrasse n'est pas réglementaire.

S'agissant de l'avant-toit, les époux X. se plaignent de l'ampleur de celui-ci, qui atteint 2,30 m (au lieu des 60 centimètres autorisés par l'art. 64 aRELATeC). De plus, vu la grandeur de cet élément, il a été aménagé un pilier sur leur propre toit pour le soutenir. Il n'y a pas lieu d'aménager un tel avant-toit et le pilier doit être enlevé dès lors qu'il n'est pas indispensable pour un avant-toit de dimension usuelle.

Au vu de leur prise de position, les recourants ont modifié leurs conclusions comme suit:

1. *Le recours est admis.*
2. *Le dispositif de l'autorisation de construire délivrée le 27 janvier 2009 à W. est modifié.*
3. *W. est astreint à mettre à l'enquête publique dans un délai de 3 mois dès jugement civil exécutoire afin de faire exécuter et terminer, à ses frais conformément aux règles de l'art et dans un délai d'un an dès jugement administratif exécutoire ou dès réception de l'autorisation de construire cas échéant, sur le bâtiment 25 érigé sur l'immeuble n° 13073 du registre foncier de Fribourg sa propriété les travaux dits sous lettres a, b, et c:*
  - a. *L'agrandissement du rez-de-chaussée sera démoli. La nouvelle façade construite au droit de l'ancien escalier extérieur désormais intégré respectera scrupuleusement le prescrit de l'art. 31 al. 2 RCU.*
  - b. *L'avant-toit sur la façade Nord sera réduit à une longueur de 60 centimètres.*
4. *Il est donné acte à la recourante de ses entières réserves civiles.*
5. *Les dépens sont mis à la charge de W.*

M. Les associations recourantes ont déposé leurs déterminations après enquête, le 7 octobre 2010. Elles confirment pour l'essentiel le contenu de leur recours avec les corrections apportées le 2 septembre 2010. Elles soulignent l'importance des transformations et, en raison de cette importance, le défaut d'intégration de celles-ci dans le site. Procédant à la comparaison des plans autorisés en janvier 2009 et ceux faisant l'objet du permis de construire du 5 février 2010, elles relèvent spécialement que l'agrandissement du rez-de-chaussée ne constitue plus une annexe comme sous l'ancien projet, mais une extension directe de l'immeuble avec création d'une pièce supplémentaire d'une largeur de 4 m et d'une longueur de 4,5 m, soit d'une surface totale de 18 m<sup>2</sup> au rez, cet espace supplémentaire se prolongeant au 1<sup>er</sup> étage par une terrasse quasi fermée pouvant ainsi être considérée comme une pièce supplémentaire à ce niveau (non-respect de l'art. 37 al. 1, 3 et 4 RCU). Les recourantes estiment que l'agrandissement ainsi réalisé modifie complètement la typologie de l'immeuble et ne respecte pas non plus la typologie du site, l'avant-toit n'étant en particulier plus perceptible en raison de son prolongement par un pan vertical donnant l'impression que la façade du bâtiment se situe au niveau de l'extrémité du toit et non pas en retrait (non-respect des art. 35 al. 2 et 30 al. 1 RCU). En raison de l'effet de masse dû à cet agrandissement trop important, mais aussi du traitement de la façade entièrement réalisée en bois, contrairement à tous les autres bâtiments qui sont tous en pierre, la construction effectuée tient plus, à leur avis, du sauna finlandais ou du chalet que d'un immeuble historique situé dans le quartier protégé de la Ville de Fribourg. Cette réalisation incongrue est dès lors contraire aux art. 30 al. 1 et 31 al. 1, 2 et 3 RCU. Dans ces circonstances, les recourantes maintiennent leurs conclusions tendant à un refus du permis de construire. Elles relèvent qu'il appartiendra à l'intimé, s'il entend maintenir une

partie des transformations, de déposer une nouvelle demande de permis de construire respectant la réglementation communale. S'il est vraisemblable que le nouveau mur de façade pourrait être maintenu à l'endroit où il se trouve, le traitement de la façade Nord dans son ensemble, en particulier au niveau du 1<sup>er</sup> étage et de l'avant-toit, devra être considérablement modifié.

N. L'intimé a réagi, le 9 décembre 2010, aux déterminations des recourants. Il souligne qu'il n'a jamais voulu mettre les autorités devant le fait accompli et que toutes ses actions ont toujours été empreintes de transparence. Il rappelle que tous les services consultés ont donné un préavis positif et que le Chef du Service des biens culturels a confirmé, lors de l'inspection des lieux, que la transformation du bâtiment n'avait pas porté atteinte à un intérêt historique ou culturel et que son intégration dans le site ne lui posait pas de problème. Il estime qu'en réalité, le procès qui lui est fait ne poursuit que les intérêts privés de ses voisins, ce qui relève du droit civil. Dans le détail, l'intimé conteste l'interprétation faite par les époux X. de la notion d'agrandissement de minime importance. Il se réfère à ce propos à la position des autorités spécialisées qui ont reconnu qu'il pouvait bénéficier de l'art. 37 RCU. S'agissant de la position des associations recourantes, l'intimé considère qu'elles n'ont pas compris sa démarche architecturale. A son avis, la défense du patrimoine ne consiste pas à interdire toute modification et à exiger le maintien strict de toutes les constructions situées dans cette zone. Au contraire, la protection du patrimoine, telle que le vise sa réalisation, nécessite clairement un équilibre entre une typologie ancienne et nouvelle, simplement pour développer une certaine harmonie. Il estime qu'à cet égard, le Chef du Service des biens culturels – qui ne soulève aucun problème d'intégration de la construction dans le site – est mieux placé que les recourantes pour en juger. L'intimé souligne également que la transformation litigieuse du rez-de-chaussée ne fait que modifier l'emplacement de l'annexe.

O. Donnant suite à une réquisition des recourants, le Juge délégué a invité la commune à produire les plans originaux déposés le 15 septembre 2008, ce qu'elle a fait le 25 octobre 2010. Les époux X. ont réagi le 24 décembre 2010 en déposant une détermination pour souligner essentiellement les incessants changements de plans de l'intimé.

## **e n d r o i t**

1. a) Dans la mesure où le recours formé par les époux X. et celui des associations Patrimoine Suisse Fribourg et Patrimoine Suisse (Schweizer Heimatschutz) visent la même décision préfectorale et contiennent des griefs similaires, il se justifie d'ordonner la jonction des causes 602 10 16 et 602 10 18, conformément à l'art. 42 du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1).

b) Déposés dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA. Il y a lieu en particulier de constater que les associations recourantes ont qualité pour agir en se fondant sur l'art. 62 de la loi sur les biens culturels (RSF 482.1) et sur l'art. 12 de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites des recours.

c) Selon l'art. 77 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 (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, la Cour ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

2. Selon l'art. 176 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1), les demandes de permis mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de cette loi, le 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont traitées sur la base de l'ancienne loi du 9 mai 1983 (aLATeC). Du moment qu'en l'espèce, la mise à l'enquête publique remonte au mois de juillet 2009, l'ancien droit est applicable.

3. L'objet de la présente affaire est strictement limité à la question de savoir si l'intimé peut obtenir un permis de construire afin de légaliser les travaux qu'il a effectués, sans autorisation, en violation du permis délivré le 27 janvier 2009. Il y a donc lieu, en d'autres termes, d'examiner si les transformations litigieuses sont conformes à la réglementation en vigueur. Si tel ne devait pas être le cas, la cause devrait retourner devant le préfet pour qu'il statue sur le rétablissement de l'état de droit. Il est donc exclu de se prononcer d'ores et déjà sur une éventuelle démolition de tout ou partie de l'ouvrage contesté. Les conclusions des recourants qui iraient dans ce sens sont donc irrecevables.

Il convient également de constater qu'une partie des critiques des époux X. concernant notamment l'appui de l'avant-toit et l'implantation de l'annexe relèvent de la compétence du Juge civil, auquel il se justifie de renvoyer les intéressés.

4. Selon l'art. 27 RCU, la zone de ville I est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique, esthétique et pittoresque (al. 1). A ce titre, le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, ouvrages d'art, rues, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé intégralement (al. 2).

En ce qui concerne plus précisément les bâtiments, l'art. 30 RCU prévoit qu'ils sont maintenus dans leur typologie, volumétrie, architecture, style et décoration (al. 1). Ils ne peuvent être agrandis. Sont réservées, les dispositions des art. 31 al. 2 let. b et 37 al. 1 relatives aux ajouts architecturaux de minime importance et aux agrandissements de bâtiments (al. 2).

Pour sa part, l'art. 31 RCU relatif aux façades a la teneur suivante:

*<sup>1</sup>Les façades des bâtiments sont protégées.*

*<sup>2</sup>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 le 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 condition.*

*<sup>3</sup>Toute transformation de façade d'un bâtiment doit s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.*

Enfin, l'art. 37 RCU règle l'agrandissement des bâtiments comme suit:

*<sup>1</sup>Un agrandissement de minime importance d'un bâtiment, tel qu'un petit corps de bâtiment, une construction souterraine ou semi-enterrée et autre couvert, est autorisé dans la mesure où sa destination est liée aux fonctions du bâtiment agrandi.*

*<sup>2</sup>Un agrandissement plus important d'un bâtiment aux mêmes fins doit répondre à un besoin objectivement fondé.*

*<sup>3</sup>Le nombre de niveaux des parties agrandies d'un bâtiment est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.*

*<sup>4</sup>Tant par leur volumétrie, architecture, matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.*

*<sup>5</sup>L'agrandissement d'un bâtiment par une surélévation n'est pas admis.*

5. Il ressort de l'état de fait que la transformation litigieuse comporte globalement trois parties principales, à savoir la destruction et la reconstruction de la façade Nord à environ 1,40 m de son emplacement initial, la création d'une nouvelle pièce d'environ 17 m<sup>2</sup> accolée à cette façade et la création d'un avant-toit d'environ 2,40 m permettant l'aménagement d'une terrasse partiellement fermée au 1<sup>er</sup> étage. Il convient dès lors d'examiner successivement l'admissibilité de ces trois démarches constructives avant d'opérer une appréciation globale du résultat de la transformation sur la typologie et l'architecture du bâtiment et sur le site.

6. a) Comme il a été vu ci-dessus, en zone de ville I, les façades sont strictement protégées. Il est exceptionnellement possible de les modifier ou de les percer (art. 31 al. 2 let. a RCU) ou d'y intégrer des ajouts architecturaux de minime importance (art. 31 al. 2 let. b RCU). Il n'est pas admis de les détruire dans leur intégralité et de les reconstruire sur un emplacement différent.

En l'occurrence, contrairement à ce qui a été affirmé au gré du dossier, le déplacement de la façade reconstruite ne peut pas être autorisé au titre d'ajout architectural de minime importance. Le fait de vouloir intégrer un escalier (autrefois extérieur) à l'intérieur du nouveau volume ne permet pas un déplacement de la façade. Un ajout architectural de minime importance est, par définition, rattaché à une façade existante; il ne saurait servir de motif pour détruire et déplacer la façade. Un nouvel escalier peut constituer un ajout au sens de l'art. 31 al. 2 let. b RCU; en revanche, une nouvelle façade, sur un nouvel emplacement, ne peut pas être justifiée par l'intégration d'un accessoire. C'est donc en vain que l'art. 31 RCU est invoqué comme base légale autorisant la nouvelle implantation de la façade.

b) Cela étant, l'intimé explique que la façade en question n'avait aucune valeur historique, dès lors qu'à son avis, elle aurait été reconstruite avec des matériaux de

récupération après l'incendie de 1919, et que sa structure était trop fragile pour être maintenue.

Nonobstant les doutes émis par les recourants, des éléments objectifs ressortant des photographies du mur détruit laissent effectivement penser que la façade en question n'était pas originale. Le Service des biens culturels, saisi de la question, n'a pas nié cette explication de l'intimé. Compte tenu de la nature du mur, il est également plausible que cette façade, dont le mortier avait fusé et qui était instable, ne présentait pas une statique apte à supporter la transformation, sans engager des frais de renforcement disproportionnés par rapport à la valeur historique.

Du moment que la façade devait ainsi être déposée et reconstruite, la question pouvait se poser de savoir si, dans ce cadre, un agrandissement du bâtiment était possible en application de l'art. 37 RCU. Il apparaît cependant d'emblée que tel n'est pas le cas, dès lors que l'art. 37 al. 3 RCU limite en l'espèce la possibilité d'agrandissement à un seul niveau. Or, la nouvelle façade a pour effet d'augmenter le volume du bâtiment sur deux niveaux. Il n'est pas nécessaire pour constater un agrandissement que celui-ci se traduise par une augmentation de la surface de plancher. Il suffit que le volume du bâtiment soit accru, ce qui est bien le cas en l'espèce.

Il s'ensuit que le déplacement de la nouvelle façade à construire ne peut pas non plus bénéficier des règles de l'art. 37 RCU et que son aménagement dans sa nouvelle implantation suppose l'obtention d'une dérogation à l'art. 37 RCU, dérogation qui n'a pas été requise par l'intimé. Au demeurant, dans la mesure où le premier projet de ce dernier, autorisé le 29 janvier 2009, prévoyait une transformation sans modification de l'implantation de la façade, avec la création d'un nouvel escalier intérieur - ce qui prouve qu'une utilisation rationnelle du bâtiment est possible en reconstruisant à l'identique - on peut douter que la volonté actuelle d'intégrer et maintenir l'ancien escalier extérieur puisse constituer une circonstance particulière apte à justifier une dérogation au sens de l'art. 148 LATeC.

Peut également demeurer indécise la question de savoir si une dérogation pourrait éventuellement être accordée au motif qu'originellement, avant l'incendie de 1919, la façade du bâtiment se serait située plus en avant, à l'emplacement du muret en tuf, de sorte que la nouvelle implantation ne ferait que recréer la situation antérieure aux transformations de 1919. Tout au plus, peut-on constater que cette hypothèse, avancée par l'intimé, ne semble pas confirmée par le plan cadastral de 1879.

Quoi qu'il en soit, l'absence de dérogation pour l'agrandissement du bâtiment sur plusieurs niveaux par déplacement de la façade exclut actuellement l'octroi d'un permis de construire.

c) Dans la mesure où la procédure montre que les démarches de l'intimé posent également des problèmes légaux en relation avec la création de l'annexe et le prolongement de l'avant-toit, il se justifie de traiter ces aspects du litige, quand bien même le recours doit de toute manière déjà être admis en raison des défauts juridiques de la nouvelle façade.

7. Les autorités ont considéré que l'annexe du rez-de-chaussée pouvait être admise, dès lors que le volume ainsi créé était en partie compensé par la destruction de l'ancienne buanderie, à l'extrémité Nord-Est de la parcelle.

a) Sur le principe, le RCU ne prévoit pas la possibilité de compenser un volume détruit par la création d'un autre sur un autre emplacement. S'il était généralisé, ce procédé aurait pour effet évident de vider de leur sens les règles de protection prévues pour la zone de ville I, les propriétaires étant alors libres de redistribuer les volumes à leur guise. Il n'y a donc pas un droit à bénéficier d'une compensation sous prétexte qu'un volume a été détruit. Normalement, vu les dispositions claires de l'art. 30 al. 1 RCU, les reconstructions, rénovations et transformations s'organisent en fonction d'un bâtiment existant, en respectant sa typologie, sa volumétrie, ainsi que son architecture, style et décoration.

Il s'ensuit qu'une nouvelle construction qui s'inscrit hors de la volumétrie antérieure du bâtiment doit être traitée pour elle-même, conformément à l'art. 37 RCU, et constitue un agrandissement. Dans certains cas-limite, où il est difficile de décider si l'agrandissement en cause est encore de minime importance au sens de l'art. 37 al. 1 RCU, on peut admettre que l'autorité compétente ne commet aucun excès ou abus de son pouvoir d'appréciation en tenant compte de la solution architecturale globale proposée pour le bâtiment en question. Dans cette circonstance particulière, elle ne viole pas la loi si elle se montre plus souple pour admettre l'existence d'un agrandissement de minime importance, lorsque la démarche du propriétaire comporte une ou plusieurs démolitions d'ajouts malencontreux et si, en définitive, l'intérêt à la protection des biens culturels en sort renforcé. Il est patent en effet que la réglementation communale ne définit pas précisément ce qu'est un agrandissement de minime importance. Compte tenu du contexte de la zone de ville I où les interventions doivent s'effectuer dans un milieu bâti protégé, il est difficile de fixer abstraitement une surface maximum admissible. Même si pour bénéficier de l'art. 37 al. 1 RCU, l'agrandissement doit toujours rester de faible dimension, il n'en demeure pas moins qu'une marge d'appréciation subsiste pour en fixer concrètement la limite. L'autorité peut dès lors en user pour promouvoir un projet respectueux du patrimoine.

Au demeurant, dès l'instant où l'art. 37 RCU vise une autre hypothèse que celle de l'art. 64 aRELATeC (actuellement l'art. 82 LATeC), qui réglait la question de la distance aux limites du fond, il n'est pas possible de se référer à cette dernière disposition pour définir la notion d'agrandissement de minime importance selon le RCU.

b) Dans le cas particulier, l'intimé a construit sur le devant de la façade, une nouvelle pièce habitable d'environ 17 m<sup>2</sup>. Même si cet accroissement de volume était le seul à être opéré sur le bâtiment – ce qui n'est pas le cas (cf. consid. 6 et consid. 8) – il se situerait déjà à la limite supérieure de ce qui est possible au titre d'agrandissement de minime importance; compte tenu des prises de position du Service des biens culturels et de la commune, il n'est pas possible cependant d'affirmer d'emblée que, pour cette seule annexe, cette limite serait dépassée. Dans cette perspective, vu le cas-limite, on ne saurait reprocher à l'autorité compétente d'avoir pris en considération la suppression de l'ancienne buanderie et la renonciation à son volume pour admettre que les conditions de l'art. 37 al. 1 RCU étaient respectées. Il ressort clairement des anciens plans à disposition, notamment du plan de 1879, que la buanderie en cause n'était, pour le moins, pas reportée; elle constituait en réalité un ajout malencontreux au sens de l'art. 54 RCU. Sa suppression était donc bénéfique à la protection du patrimoine. En estimant que, dans le contexte de ce bâtiment, un agrandissement de 17 m<sup>2</sup> constituait encore un agrandissement de minime importance, l'autorité n'aurait pas commis d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation, si cet aménagement avait été le seul à être opéré.

Or, tel n'était pas le cas puisque l'intimé a procédé à un deuxième agrandissement en déplaçant la façade (cf. consid. 6) et un troisième en créant des volumes fermés sur la terrasse par la prolongation de l'avant-toit (consid. 8). La transformation du bâtiment dépasse dès lors clairement ce qui est possible au titre d'agrandissement de minime importance.

c) De plus, il convient de rappeler que, pour bénéficier de l'art. 37 RCU, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit (art. 37 al. 4 RCU).

Du moment qu'en l'état, le traitement de la façade Nord du bâtiment, y compris celle de l'annexe et de l'avant-toit, ne respecte pas la typologie du bâtiment en violation de l'art. 30 al. 1 RCU (cf. consid. 9 ci-dessous), l'annexe - même prise isolément - ne pourrait pas être autorisée, car contraire à l'art. 37 al. 4 RCU.

8. L'examen des plans montre que l'intimé a prolongé l'avant-toit de plus de 2 m afin de créer deux terrasses partiellement fermées dans le prolongement de la cuisine et du "Stuebeli". Par l'usage d'un panneau de bois cachant le pilier de soutien du toit côté Est, il a créé un volume qui donne l'impression d'une fausse façade, sans avant-toit, située dans le prolongement direct du larmier. L'inspection des lieux a clairement confirmé cette constatation. Le procédé architectural de l'intimé de prolonger l'avant-toit a pour effet direct de créer deux espaces nettement définis au 1<sup>er</sup> étage, qui doivent être assimilés à des agrandissements supplémentaires du volume du bâtiment. Peu importe que, pour l'heure, ces espaces quasiment fermés n'aient pas été pourvus de fenêtres pour en faire des jardins d'hiver à part entière. Leur effet sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment est exactement le même que si l'intimé avait aménagé deux pièces supplémentaires au 1<sup>er</sup> étage. Conjuguée aux agrandissements de la façade et de l'annexe, l'augmentation de volume provoquée par l'avancement de l'avant-toit n'est pas conforme à l'art. 37 RCU.

9. a) Prenant prétexte de l'absence de substance historique de la façade Nord, l'intimé s'est lancé dans une lecture résolument moderne du bâtiment. S'inspirant d'un ouvrage réalisé dans la vieille Ville de Berne, il a opté pour un traitement en bois de la façade, tout en veillant à organiser celle-ci en volumes homogènes superposés. Sa composition se traduit par plusieurs blocs de grandeurs diverses, verticaux et horizontaux, constitués par l'annexe et son parapet, par le caisson du pilier et le larmier, par le toit et la lucarne, le tout séparé par la ligne sombre de la terrasse couverte.

Ce n'est pas le lieu ici d'émettre une appréciation sur la valeur architecturale de cette réalisation. Il convient en revanche de rappeler que, même si la façade Nord ne présentait qu'une faible valeur historique, cette circonstance ne dispensait en rien l'intimé de respecter le prescrit de l'art. 30 RCU. Même en choisissant de réaliser un projet contemporain, il lui incombait de respecter notamment la typologie et l'architecture du bâtiment et sa façade devait s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins (art. 31 al. 3 RCU). Il en allait de même de l'annexe, conçue comme agrandissement du bâtiment (art. 37 al. 4 RCU).

Or, il tombe sous le sens, à l'examen des plans et des photographies comme aussi à l'issue de l'inspection des lieux, que la lecture moderne de la transformation ne respecte pas le caractère du quartier et des immeubles alentour. Le rythme existant des fenêtres

et des façades voisines est totalement ignoré, il en va de même avec l'avant-toit, traité de manière exotique, et la terrasse, retranchée derrière un mur massif. Même s'il n'est pas interdit en zone de ville I de procéder à une rénovation contemporaine – il y a lieu cependant d'observer l'art. 53 RCU – le traitement moderne qui en résulte doit respecter les contraintes du site. Tel n'a pas été le cas en l'espèce.

b) Le fait que, dans le voisinage, certains ajouts anciens malencontreux (garages, annexes) portent également atteinte au caractère du site n'est pas une excuse pour autoriser la transformation non conforme. Au contraire, il appartient aux autorités de suivre la ligne stricte imposée par les dispositions de la zone de ville I pour que, sur la durée, la substance historique, architecturale et typologique du quartier soit rétablie.

c) Peu importe enfin que, dans le cas particulier, les autorités spécialisées de la commune et de l'Etat aient pu tolérer la manière de faire de l'intimé. Dans la mesure où la non-conformité des transformations litigieuses avec les art. 30, 31 et 37 RCU est patente et considérant qu'un expert reconnu (M. Schoepfer) a clairement confirmé l'intégration défectueuse du bâtiment dans le site lors de l'inspection des lieux, la Cour – qui dispose d'une pleine cognition pour appliquer les dispositions du RCU – ne peut suivre les points de vue exprimés dans les préavis de la commune et de la Commission des biens culturels. Même si le Tribunal fait preuve de retenue lorsqu'est en cause une question technique, en l'occurrence la conformité typologique et architecturale du bâtiment, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas lié par l'avis des autorités inférieures et qu'il peut adopter une solution différente lorsque des motifs objectifs – comme en l'espèce – la justifient.

d) Il y a donc lieu de constater que le traitement architectural de la transformation sur le côté Nord du bâtiment ne respecte pas les contraintes du site et que, pour cette raison également, le permis de construire ne pouvait pas être délivré dans le but de légaliser les travaux effectués par l'intimé.

10. a) Bien fondés, les recours doivent être admis. Le permis de construire litigieux est annulé et la cause est renvoyée au préfet pour qu'il se prononce sur le rétablissement de l'état de droit.

b) Il appartient à l'intimé de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Il lui incombe également de verser une indemnité de partie aux recourants qui ont fait appel à un avocat pour défendre leurs intérêts (art. 137 CPJA). Il y a lieu en outre de réduire la liste de frais personnels des recourants X. qui ne sont pas justifiés par pièces, un montant forfaitaire de 150 francs leur étant octroyé ex aequo et bono.

**I a C o u r a r r ê t e :**

- I. Les recours 602 10 16 et 602 10 18 sont admis. Le permis de construire du 5 février 2010 est annulé et la cause est renvoyée au préfet pour qu'il engage la procédure de rétablissement de l'état de droit.
- II. Les frais de procédure sont mis par 2'500 francs à la charge de W. Les avances de frais effectuées par les recourants leur sont restituées.
- III. Un montant de 7'266 fr. 20 (soit 7'116 fr. 20 de frais d'avocat, TVA comprise, et 150 francs de frais de la partie) à verser à Me Morisod à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de W.

Un montant de 7'146 fr. 80 (TVA comprise) à verser à Me Bruno de Weck à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de W.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification.

*107.3; 202.2*