



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

602 2018 138

Arrêt du 30 janvier 2019

II^e Cour administrative

Composition

Président:	Christian Pfammatter
Juges:	Johannes Frölicher, Daniela Kiener
Greffière-stagiaire:	Alessia Gil

Parties

VILLE DE BULLE, recourante,
contre
PRÉFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYÈRE, autorité intimée,
A. _____ Sàrl, intimée, représentée par Me Jean-Michel Brahier,
avocat

Objet

Recours contre décision incidente
Recours du 21 novembre 2018 contre la décision du 8 novembre
2018

attendu

que A. _____ Sàrl a déposé le 20 mars 2018 auprès de la Commune de Bulle une demande de permis (N° 2018-3-00018-O) afin de démolir une habitation et de construire un immeuble de 6 appartements sur l'art. bbb du registre foncier (RF) de cette commune sis à la Rue C. _____;

que ce projet concerne une parcelle située dans le périmètre du PAD-cadre "Pierre Sciobéret" nouvellement défini dans le plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Bulle, mis à l'enquête publique le 18 mai 2018;

que, les 23 avril et 14 mai 2018, la commune a informé la requérante des changements du PAL et des principes régissant le PAD-cadre en cause;

que, face à la volonté de la requérante de maintenir sa demande de permis, la commune a fait savoir au Préfet du district de la Gruyère, le 21 juin 2018, qu'elle préavisait défavorablement cette demande de permis sur la base de l'art. 91 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

que, dans ses observations du 20 août 2018, A. _____ Sàrl a estimé que la demande de suspension était injustifiée dès lors que, malgré une collaboration étroite avec le département technique de la Ville de Bulle, elle n'a jamais été informée de l'intention de la commune d'établir un PAD-cadre dans le secteur. Elle a précisé en outre avoir formé opposition à l'encontre de la modification du PAL qui prévoit la création dudit PAD;

que, par décision du 8 novembre 2018, le préfet a rejeté la demande de la commune du 21 juin 2018. Il a également refusé d'ordonner d'office une suspension fondée sur l'art. 92 al. 2 LATeC et a enjoint la commune de mettre à l'enquête publique, dans les plus brefs délais, la demande de permis n° 2018-3-00018-O. En bref, il a considéré qu'une interdiction temporaire de bâtir fondée sur l'art. 91 LATeC en application de l'effet anticipé négatif des plans supposait que la demande de permis de construire ait été mise à l'enquête publique. Du moment que tel n'avait pas été le cas en l'espèce, il n'était pas possible de se prononcer dans ce sens. En outre, examinant si la procédure de permis de construire pouvait être suspendue en application de l'art. 92 LATeC, le préfet a rappelé qu'une telle mesure de suspension ne peut excéder deux ans. Dès lors qu'il n'est pas possible, à son avis, qu'une mise à l'enquête du PAD-cadre puisse intervenir dans ce délai, il a jugé que la mesure de suspension n'était pas apte à atteindre son but et s'avérait donc contraire au principe de la proportionnalité;

qu'agissant le 21 novembre 2018, la commune a contesté devant le Tribunal cantonal la décision préfectorale du 8 novembre 2018 dont elle demande l'annulation. A l'appui de sa conclusion, la recourante indique que l'octroi du permis de construire litigieux mettrait à mal tout le projet d'aménagement inhérent au PAD-cadre et au projet de revitalisation de la Trême avec la requalification de D. _____ dès lors que l'intimée prévoit une sortie de parking souterrain à cet endroit. Tout en reconnaissant que la mise en œuvre du PAD-cadre est complexe, elle précise que l'élaboration du projet est en cours et qu'elle a l'intention de le mettre à l'enquête avant l'échéance du délai maximum de suspension de la procédure de 2 ans fixé à l'art. 92 al. 2 LATeC. Elle estime qu'à ce jour, aucun argument ne laisse présumer que ce délai ne pourra pas être respecté. De plus, la commune souligne que l'élaboration du PAD-cadre se fait en parallèle aux procédures liées au PAL, afin d'optimiser les délais au maximum. Dans cette optique, le secteur touché par le

projet de l'intimée a été identifié comme périmètre "test" qui sera développé en priorité. Elle rejette dès lors l'argument de la préfecture selon lequel, au vu du nombre d'oppositions déposées à l'encontre du PAL et de la durée probablement encore longue de cette procédure, la mise à l'enquête et l'approbation du PAD-cadre seront retardées;

que, le 4 décembre 2018, l'autorité intimée a maintenu son point de vue, à savoir que tant qu'il n'y a pas eu mise à l'enquête publique de la demande de permis, il n'est pas possible de faire application de l'interdiction temporaire de bâtir prévue par l'art. 91 LATeC et que, par ailleurs, une suspension au sens de l'art. 92 LATeC n'entre pas en considération dès lors qu'il est illusoire d'espérer une mise à l'enquête du PAD-cadre dans le délai maximum de 2 ans. En contraignant la commune à mettre la demande de permis à l'enquête publique, il lui permet, cas échéant, de faire application de l'art. 91 al. 1 LATeC;

que, le 7 décembre 2018, A. _____ Sàrl s'est déterminée sur le recours. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de celui-ci et subsidiairement à son rejet. Elle estime que la décision attaquée est une décision incidente qui n'est pas susceptible de provoquer un dommage irréparable à la commune, de sorte que le recours doit être déclaré irrecevable. A titre subsidiaire, elle estime que le motif énoncé par la commune sur le fond en lien avec le projet de revitalisation de la Trême et la requalification de D. _____ n'est pas acceptable car il est arbitraire et viole l'égalité de traitement ainsi que la garantie de la propriété. Elle conteste la mise en œuvre d'un PAD-cadre dans le secteur dès lors que la commune entend utiliser ce nouvel instrument d'aménagement dans un autre but que celui prévu par la loi. Enfin, elle affirme que l'expérience montre qu'il faudra attendre vraisemblablement plus de 4 ans avant que le PAD-cadre soit déposé et que celui-ci fera lui aussi l'objet de nouvelles oppositions;

considérant

que le Tribunal cantonal examine d'office la recevabilité des recours dont il est saisi;

que la qualité pour recourir contre une décision suppose que le recourant dispose d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (art. 76 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative; CPJA; RSF 150.1);

qu'en l'occurrence, la décision attaquée se borne à imposer à la commune de soumettre la requête de permis de construire à la procédure de mise à l'enquête publique. Cette démarche n'implique aucun désavantage pour la commune. Ainsi que le préfet le souligne expressément, à l'issue de la mise à l'enquête, la commune pourra s'opposer, cas échéant, à l'octroi de l'autorisation en exigeant le respect de l'interdiction temporaire de bâtir prévue par l'art. 91 LATeC. En effet, dans la mesure où le PAL, qui a été mis à l'enquête publique le 18 mai 2018, prévoit d'intégrer le secteur à construire dans le périmètre du nouveau PAD-cadre "Pierre-Sciobéret", on doit admettre qu'en application de l'effet anticipé négatif du PAL, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan, sauf, moyennant accord préalable de la commune et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) pour les constructions et installations conformes au plan (art. 91 al. 2 LATeC). Dans cette perspective, il n'est pas nécessaire que le PAD-cadre ait été mis à l'enquête pour faire application de l'art. 91 LATeC. Il suffit que le PAL, qui prévoit la création du PAD, l'ait été (cf. arrêt TC FR 602 2016 114 du 30 avril 2018) lorsqu'il

apparaît que le projet de construction litigieux est de nature à compromettre la réalisation du PAL dans sa volonté d'instituer une planification de détail dans le secteur. En l'occurrence, le dossier de modification du PAL comporte un rapport explicatif en lien avec l'introduction du PAD-cadre ainsi que des annexes (au rapport d'explicatif) qui indiquent clairement la portée que le planificateur local entend donner à la future planification de détail désormais prévue dans le PAL. De même, il saute aux yeux à la lecture de l'opposition de l'intimée au nouveau PAL déposée le 15 juin 2018 que cette dernière voit déjà au niveau du PAL une contradiction entre ses intérêts de propriétaire et la soumission du périmètre à un PAD-cadre. En particulier, elle se plaint que la valorisation prévue de la relation paysagère à la Trême par la création d'une bande verte heurte sa volonté de construire. Dans la mesure où la question de la compatibilité de la demande de permis avec le nouveau plan se pose déjà au stade actuel de la modification du PAL, c'est à ce niveau qu'il convient d'examiner en priorité la question de l'effet anticipé négatif du plan au sens de l'art. 91 LATeC;

que, dès l'instant où cet examen pourra se faire après la mise à l'enquête publique de la demande de permis construire, la commune n'a aucun intérêt digne de protection au sens de l'art. 76 CPJA à contester l'injonction de la préfecture de mettre cette demande à l'enquête. Elle en a d'autant moins que la décision attaquée est une décision incidente qui ne met pas fin à la procédure de permis et qui ne lui occasionne aucun dommage irréparable au sens de l'art. 120 al. 2 CPJA. Pour ce motif également, son recours doit être déclaré irrecevable;

que, dans sa décision, le préfet a refusé par ailleurs d'ordonner une suspension de la demande de permis de construire en application de l'art. 92 LATeC au motif qu'il n'est pas vraisemblable que le PAD-cadre puisse être mis à l'enquête publique dans un délai de 2 ans;

que, compte tenu de ce qui précède, du moment que le PAL qui soumet le périmètre de la construction à un PAD-cadre est suffisamment précis pour se prononcer sur la compatibilité du projet de construction avec la réglementation du PAL, la discussion sur une éventuelle suspension de la demande de permis jusqu'à la mise à l'enquête du PAD-cadre en application de l'art. 92 LATeC est sans objet. C'est dans le cadre de l'effet anticipé négatif du PAL au sens de l'art. 91 al. 1 LATeC et de l'appréciation de l'existence d'un motif éventuel d'y déroger sur la base de l'art. 91 al. 2 LATeC qu'il convient de traiter cette affaire. Il n'y a plus de place pour une suspension de la demande de permis en lien avec la future mise à l'enquête publique du PAD-cadre;

que c'est ainsi à tort que le Préfet a examiné la question sous l'angle de l'art 92 LATeC qui - en l'espèce - entrait uniquement en ligne de compte pour la période antérieure à la mise à l'enquête du PAL;

qu'il en résulte que c'est donc en vain que la commune conteste l'impossibilité de respecter le délai maximal de deux ans prévu par l'art. 92 al. 2 LATeC. Sous cet angle également, son recours est irrecevable car sans objet;

qu'il n'est pas perçu de frais de procédure (art. 133 CPJA);

qu'il appartient à la commune qui succombe de verser une indemnité de partie à l'intimée qui a conclu à l'irrecevabilité du recours;

la Cour arrête:

- I. Le recours est déclaré irrecevable.
- II. Il n'est pas perçu de frais de procédure.
- III. Un montant de CHF 1'077.- (y compris CHF 77.- de TVA) à verser à Me Brahier à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de la Commune de Bulle.
- IV. Notification.

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

La fixation du montant de l'indemnité de partie peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA).

Fribourg, le 30 janvier 2019/cpf

Le Président:

La Greffière-stagiaire: