



Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

retour

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**1C\_77/2019**

**Arrêt du 11 février 2019**

**Ire Cour de droit public**

Composition

MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,  
Fonjallaz et Muschiatti.

Greffier : M. Parmelin.

Participants à la procédure

1. A. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Tarkan Göksu, avocat,
2. B. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Nicolas Riedo, avocat,  
recourantes,

*contre*

Pro Fribourg,  
intimée,

Commune de Fribourg,  
Préfecture de la Sarine.

Objet

Autorisation de démolir et de construire,

recours contre l'arrêt de la Ire Cour administrative  
du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg  
du 19 décembre 2018 (602 2018 42).

**Considérant en fait et en droit :**

1. A. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ SA sont copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 11127, 11128, 11129 et 11134 du registre foncier de la commune de Fribourg, sises au chemin de Richmond 3 et 5 et à l'avenue de

Beauregard 6 et 8. La Fondation C. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 17736.

Par avis du 20 septembre 2013, la Ville de Fribourg a mis à l'enquête publique le plan d'aménagement de détail Richemond qui prévoit notamment la démolition des bâtiments existants sur les parcelles précitées, en partie recensés en tant que biens culturels en valeur B et C.

Le 10 juillet 2014, A. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ SA ont déposé une demande de permis de démolir les bâtiments existants et de construire trois nouveaux immeubles et un parking souterrain sur les parcelles n<sup>os</sup> 11127, 11128, 11129, 11134 et 17736. Ce projet a suscité trois oppositions, dont celle de l'association Pro Fribourg qui demandait le maintien des immeubles de l'avenue de Beauregard 6 et 8 et du chemin de Richemond 5.

Les 15 juillet 2014 et 6 octobre 2015, le Conseil communal de la Ville de Fribourg et le Département de l'aménagement, de l'environnement et des constructions du canton de Fribourg ont successivement adopté et approuvé le plan d'aménagement de détail Richemond.

Par décisions du 15 mars 2018, le Préfet du district de la Sarine a accordé le permis de démolir et de construire et a rejeté l'opposition de Pro Fribourg.

Statuant le 19 décembre 2018 sur recours de Pro Fribourg, la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a annulé ces décisions et renvoyé le dossier au Préfet du district de la Sarine pour instruction complémentaire au sens des considérants.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ SA demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal du 19 décembre 2018, de confirmer les décisions du Préfet du district de la Sarine du 15 mars 2018 et, partant, de les autoriser à procéder à la démolition et à la construction de trois immeubles et d'un parking sur les parcelles nos 11127, 11128, 11129, 11134 et 17736 aux conditions prévues dans la décision préfectorale du 15 mars 2018.

## 2.

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

**2.1.** Le recours en matière de droit public au Tribunal fédéral est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF), qui statuent sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou qui mettent fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). Il est également recevable contre certaines décisions préjudicielles et incidentes. Il en va ainsi de celles qui concernent la compétence et les demandes de récusation (art. 92 LTF). Quant aux autres décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément, elles peuvent faire l'objet d'un recours si elles peuvent causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

**2.2.** L'arrêt de la IIe Cour administrative ne met pas un terme à la procédure d'autorisation de démolir et de construire initiée par les recourantes dès lors qu'à la suite de l'annulation des décisions préfectorales du 15 mars 2018, le dossier de la cause est renvoyé au Préfet du district de la Sarine pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Il s'analyse ainsi comme une décision de renvoi qui ne saurait être assimilée à une décision finale dans la mesure où elle laisse une pleine latitude de jugement à l'instance précédente sur les points du recours encore en suspens (**ATF 140 V 282** consid. 4.2 p. 286). L'arrêt attaqué ne revêt pas davantage les caractéristiques d'une décision partielle au sens de l'art. 91 let. a LTF contre laquelle un recours est recevable, même s'il admet définitivement la possibilité d'un contrôle préjudiciel du plan d'aménagement de détail Richemond lors de la procédure d'autorisation de construire, dans la mesure où cette question ne peut en effet être considérée comme indépendante des griefs encore litigieux (cf. arrêts 1C\_553/2013 du 3 juin 2013 consid. 2.4 et 1C\_295/2007 du 23 janvier 2008 consid. 1.2). La Cour de céans ne pourrait donc entrer en matière sur le recours que si les conditions alternatives de l'art. 93 al. 1 let. a et b LTF étaient réalisées, s'agissant d'une décision qui n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 92 LTF. L'arrêt attaqué n'expose pas les recourantes à un préjudice irréparable de nature juridique au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (**ATF 144 III 475** consid. 1.2 p. 479). Elles pourront en effet contester la nouvelle décision du préfet si elle devait leur être défavorable auprès de la IIe Cour administrative puis, en dernier ressort, recourir contre l'arrêt rendu par cette juridiction et contre l'arrêt cantonal incident du 19 décembre 2018 auprès du Tribunal fédéral. L'admission du recours et l'octroi de l'autorisation de démolir et de construire mettraient un terme à leur préjudice, étant précisé que l'allongement de la procédure et l'augmentation des coûts qui en résulte ne sont pas constitutifs d'un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (**ATF 144 III 475** consid. 1.2 p. 479; **135 II 30** consid. 1.3.4 p. 36).

Les recourants soutiennent que les conditions posées à l'art. 93 al. 1 let. b LTF seraient réunies au vu des mesures d'instruction qui devront être prises. Tout complément d'instruction entraîne nécessairement des frais et un prolongement de la procédure; cela ne suffit pas pour ouvrir le recours immédiat auprès du Tribunal fédéral. Pour que la condition de l'art. 93 al. 1 let. b LTF soit remplie, il faut que la procédure probatoire, par sa durée et son coût, s'écarte notablement des procédures habituelles. Si l'administration des preuves doit se limiter à entendre les parties, à leur permettre de produire des pièces et à procéder à

l'interrogatoire de quelques témoins, un recours immédiat n'est pas justifié. Il en va différemment s'il faut envisager une expertise complexe ou plusieurs expertises, l'audition de très nombreux témoins ou encore l'envoi de commissions rogatoires dans des pays lointains (arrêts 2C\_814/2012 du 7 mai 2013 consid. 3.3 in SJ 2013 I 57 et 2C\_111/2011 du 7 juillet 2011 consid. 1.1.3 in SJ 2012 I p. 97). En l'occurrence, le Préfet du district de la Sarine devra examiner les griefs de l'intimée relatifs à la démolition des immeubles recensés en valeur B et C et procéder à une pesée des intérêts conformément à la législation topique et au plan directeur cantonal. Rien n'indique qu'il devra, pour ce faire, procéder à des fouilles archéologiques, à des examens ou à des sondages afin de déterminer l'état antérieur des immeubles ou la présence éventuelle d'éléments à protéger, ou mettre en oeuvre une expertise longue et coûteuse pour apprécier la valeur des bâtiments existants dont la démolition est requise.

Il peut certes arriver qu'en cas de non-entrée en matière sur un recours, la procédure dans son ensemble puisse ne pas satisfaire à l'exigence constitutionnelle d'une protection juridique effective au moyen d'une procédure équitable dans un délai raisonnable (art. 29 al. 1 Cst.). La jurisprudence a ainsi admis exceptionnellement d'entrer en matière sur un recours dirigé contre une décision incidente dans des causes ayant une grande portée ou ayant trait à des infrastructures de grande ampleur lorsque l'examen des griefs soumis au Tribunal fédéral contre la décision incidente était susceptible de permettre l'avancement de la procédure ou, du moins, évitait que celle-ci ne prenne un cours qui soit contraire aux exigences de l'art. 29 Cst. (**ATF 142 II 20** consid. 1.4 p. 25; **136 II 165** consid. 1.2.1 p. 171). Les recourantes se réfèrent précisément à cette jurisprudence en mettant en exergue le temps écoulé depuis le dépôt de leur demande de permis et l'importance de leur projet pour la collectivité dans un secteur sensible de la ville de Fribourg. L'objet du litige porte sur la construction de trois immeubles comportant 90 logements et n'est pas comparable aux cas visés par cette jurisprudence qui concernaient, pour le premier, la construction de deux bâtiments de 19 étages, comportant 10'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 425 logements, et un parking souterrain de 700 places et, pour le second, une procédure complexe d'indemnisation pour le bruit de l'aéroport de Zurich qui touchait un très grand nombre de personnes. On ne saurait par ailleurs dire que la possibilité d'un contrôle incident d'un plan revêt une importance de principe telle qu'elle justifierait d'entrer en matière sur le recours. Il est vrai qu'un peu moins de quatre ans se sont écoulés entre le dépôt de la demande d'autorisation de démolir et de construire et les décisions préfectorales délivrant le permis et rejetant l'opposition de Pro Fribourg. Ce laps de temps relativement long s'explique notamment par la procédure d'adoption et d'approbation du plan d'aménagement de détail Richemond menée en parallèle et par la circulation du dossier auprès des services cantonaux concernés par le projet. En l'absence d'éléments qui permettraient d'admettre que le Préfet du district de la Sarine ne pourra statuer à nouveau dans un délai raisonnable, il ne se justifie pas encore de faire une exception et d'entrer en matière afin de respecter les exigences de célérité déduites de l'art. 29 Cst.

Il s'ensuit que l'arrêt entrepris ne peut pas faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral.

### 3.

Le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable selon la procédure simplifiée prévue par l'art. 109 al. 2 let. a LTF, aux frais des recourantes qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 et 4 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer.

## Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

### 1.

Le recours est irrecevable.

### 2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr., sont mis à la charge solidaire des recourantes.

### 3.

Il n'est pas alloué de dépens.

### 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Commune de Fribourg, à la Préfecture de la Sarine et à la II<sup>e</sup> Cour administrative du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg.

Lausanne, le 11 février 2019

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Chaix

Le Greffier : Parmelin

