

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU CANTON DE FRIBOURG

IIe COUR ADMINISTRATIVE

Séance du 20 novembre 2007

Statuant sur le recours interjeté le 22 juillet 2007
(2A 07 85)

par

la Communauté héréditaire de X., et Y. SA, tous représentés par Me Ernst Schär,
avocat à Berne,

contre

la décision prise le 20 juin 2007 par le **Préfet du district de la Sarine**;

(Prolongation des permis de construire)

C o n s i d é r a n t :

En fait:

- A. Le 9 décembre 2002, X. a obtenu neuf permis pour la construction d'un centre multifonctionnel dénommé « Gottéron-Village », à Villars-sur-Glâne. Il était prévu d'ériger, sur plus de 20 hectares, un centre commercial, un Aquaparc avec bassin olympique, un hôtel, un centre sportif, une résidence pour personnes âgées, des restaurants et diverses autres installations de loisirs et de détente ainsi que les infrastructures nécessaires, le tout pour un coût total estimé à 432 millions de francs.

Le projet se situe dans le périmètre du plan d'affectation partiel (PAP) Bertigny-Ouest du 14 octobre 2002, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), le 4 décembre 2002 et est soumis aux règles du plan spécial « Bertigny Ouest », adopté et approuvé aux mêmes dates. Selon l'art. 6 PAP, il est indiqué que « si les fondations du centre multifonctionnel projeté ne sont pas réalisées dans un délai maximal de 5 ans à partir de la date d'approbation de la mise en zone, celle-ci est réaffectée à la zone agricole sans nouvelle procédure. Ce délai ne peut pas être prolongé ». La fin de validité de la réglementation spéciale est prévue pour le 9 décembre 2007.

Conformément aux art. 70 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) et 2, 4, 9 et 11 du règlement du plan spécial « Bertigny Ouest », diverses conventions ont été signées entre les parties intéressées au projet, soit :

- la convention relative au concept paysager et parc agraire du 28 août 2002 entre la Commune de Villars-sur-Glâne, la bourgeoisie de la Ville de Fribourg et la Ville de Fribourg;
- la convention relative à l'équipement et à l'aménagement du secteur de Bertigny du 28 août 2002 entre la Commune de Villars-sur-Glâne et la bourgeoisie de la Ville de Fribourg;
- la convention relative à la prise en charge des frais d'infrastructure, d'aménagement et d'adaptation du réseau routier public des 14 et 18 octobre 2002 entre la Canton de Fribourg, la Commune de Villars-sur-Glâne et le promoteur X.;

- la convention relative à la réalisation d'un passage sur l'autoroute entre le secteur de Bertigny, à Villars-sur-Glâne et le territoire de la Commune de Givisiez du 24 septembre 2003 entre la Commune de Givisiez et la bourgeoisie de Fribourg;

La durée de validité de toutes ces conventions a été limitée à 3 ans, de sorte qu'elles s'éteignent si la construction du centre n'a pas commencé pendant le délai fixé. Celui-ci a expiré le 31 décembre 2005.

- B. Sur préavis favorable de la Commune de Villars-sur-Glâne, la durée de validité des permis de construire a été prolongée une première fois jusqu'au 9 décembre 2004, puis une seconde fois jusqu'au 9 décembre 2005.

Le 14 octobre 2005, X. a déposé une nouvelle demande de prolongation des permis de construire en indiquant que les investisseurs qui avaient signé les contrats en vue de la réalisation complète du projet n'avaient pas tenu leurs engagements et que des contacts avaient été noués avec de nouveaux investisseurs. Le 23 décembre 2005, la Commune de Villars-sur-Glâne a émis un préavis de principe favorable à la requête de prolongation aux conditions suivantes:

- X. s'engage par écrit à ne pas solliciter une nouvelle demande de prolongation du permis de construire à fin 2006;
- X. accepte par écrit la reconduction, jusqu'à fin 2006, des conventions aux conditions fixées;
- X. mandate à ses frais son notaire pour procéder à la prolongation des conventions et à la réduction de la durée du droit d'emption (jusqu'à fin 2006).

Après l'acceptation de ces conditions par le promoteur, le 6 janvier 2006, le préfet a prolongé la durée de validité des permis de construire jusqu'au 9 décembre 2006, sous réserve de la prorogation des trois principales conventions jusqu'à fin 2006.

Le 9 juin 2006, Y. SA a invité la Commune de Villars-sur-Glâne à prolonger jusqu'au 31 décembre 2006 les trois conventions. Constatant qu'elle ne disposait pas d'une copie du pacte d'emption avec la durée de validité réduite à fin 2006, la commune a refusé, le 30 octobre 2006, de prolonger les conventions.

- C. Parallèlement, le 13 octobre 2006, la société B. a mis à l'enquête publique deux demandes de modification des permis de construire de 2002, l'une

concerne le centre commercial et l'autre les restaurants et la patinoire. Le 27 octobre 2006, la société M. SA s'est opposé au projet en concluant principalement au refus de la prolongation des permis de construire initiaux et au refus des permis de construire complémentaires sollicités.

Les sociétés Y et W. ont déposé, à leur tour, une demande de modification du permis de construire concernant le centre de natation et parc aquatique. Cette requête mise à l'enquête publique le 24 novembre 2006 a fait elle aussi l'objet d'une opposition de la Société M. SA. Le 28 novembre 2006, cette dernière s'est opposée à la prolongation des permis de construire de 2002 en alléguant en substance que depuis leur octroi, des modifications fondamentales étaient intervenues dans la situation de fait et de droit.

- D. Le 4 décembre 2006, X. a sollicité une nouvelle prolongation de la durée de validité des permis de construire pour 2007.

Le 19 décembre 2006, la Commune de Villars-sur-Glâne a préavisé négativement cette requête en soulignant que les conventions avaient perdu leur validité, que le promoteur avait renoncé à toute nouvelle prolongation des permis et que, sur la base des documents disponibles, le conseil communal ne disposait d'aucune garantie financière sur les infrastructures, ni d'informations précises sur les investisseurs de l'ensemble du projet tel que conçu initialement.

Le 7 février 2007, la commune a confirmé son préavis négatif en relevant en outre que, depuis l'octroi des permis de construire, des changements notables étaient intervenus en matière d'infrastructures routières qui exigent de nouvelles analyses, que la réalisation globale du projet n'est pas garantie et qu'il n'y a plus d'emplacement pour l'hôtel projeté.

Sur invitation du préfet, la commune et les promoteurs ont tenté en vain de trouver un terrain d'entente, de sorte que, le 12 juin 2007, la Commune de Villars-sur-Glâne a confirmé de manière définitive son préavis défavorable à la prolongation des permis de construire.

- E. Par décision du 20 juin 2007, le préfet a refusé de prolonger la durée de validité des permis délivrés le 9 décembre 2002 à X. pour la construction du centre multifonctionnel dénommé « Gottéron-Village ».

L'autorité a motivé sa décision en rappelant que, selon l'art. 70 al. 2 let. c LATeC, il appartient au requérant du permis de construire un centre commercial de prendre en charge, par le biais de convention, la totalité des frais d'infrastructure, d'aménagement ou d'adaptation du réseau routier. Or, en l'occurrence, les conventions en cause sont échues depuis le

31 décembre 2005 et les promoteurs n'ont pas été en mesure d'en produire de nouvelles. Partant, une des conditions essentielles des permis de construire de 2002 n'est plus réalisée. De plus, tant les demandes de modifications des permis que les différentes esquisses concernant la partie aquatique présentées par les promoteurs tendent à démontrer qu'ils n'entendent pas réaliser le projet initial. Considérant, dès lors, que les conditions de fait et de droit de l'octroi des permis de construire de 2002 ont manifestement changé, le préfet a refusé la prolongation sollicitée.

- F. Agissant le 22 juillet 2007, la communauté héréditaire de X. et Y. SA ont contesté devant le Tribunal administratif la décision préfectorale du 20 juin 2007 dont elles demandent l'annulation sous suite de frais et dépens. Elles concluent à la prolongation de la validité des permis de construire de 2002 jusqu'au 9 décembre 2007, sous réserve de la prolongation jusqu'à la même date des quatre conventions à la base des permis de construire.

A l'appui de leurs conclusions, les recourantes font valoir qu'il existe de justes motifs au sens de l'art. 177 LATeC pour octroyer une dernière prolongation des permis de construire jusqu'à l'expiration du plan d'aménagement spécial, à savoir jusqu'au 9 décembre 2007. Elles voient ces justes motifs dans le fait que les maîtres de l'ouvrage ont fait des dépenses très importantes pour ce projet jusqu'à ce jour et que la réalisation du centre commercial et de loisir correspond à des intérêts économiques et culturels d'importance. Elles espèrent qu'une prolongation des permis entraînera la prorogation subséquente des conventions, ce qui permettra de commencer les travaux de construction avant l'expiration des permis. Les recourantes font valoir que le préavis défavorable de la commune à la prolongation des permis de construire ne devait pas être pris en considération car:

- la commune aurait conclu une convention de droit public avec les maîtres de l'ouvrage tendant à donner son accord à la prolongation des conventions et elle n'aurait pas honoré son engagement.
- La commune aurait formulé des exigences sans lien ni connexité avec les conventions, ce qui équivaldrait à changer ou compléter les permis de construire et elle aurait ainsi violé le principe de la bonne foi.
- La commune se serait opposée de manière arbitraire à la prolongation des permis de construire après que les maîtres de l'ouvrage aient satisfait toutes ses exigences supplémentaires.

- Enfin, l'unique objection formulée par la commune en dernier lieu, à savoir l'élimination du centre de natation national du projet, n'est pas fondée dès lors que les promoteurs ont assuré qu'il était maintenu.

G. Dans leurs observations respectives, la Commune de Villars-sur-Glâne et le préfet concluent au rejet du recours.

Le 14 septembre 2007, la société M. SA a déposé ses déterminations sur le recours, dont elle conclut au rejet sous suite de frais et dépens. Elle affirme disposer d'une qualité suffisante pour intervenir dans la procédure en raison de son intérêt de fait à éviter la prolongation des permis de construire. Ayant deux centres commerciaux à proximité immédiate du centre projeté, le trafic engendré par ce dernier serait de nature à engorger complètement l'accès à ses propres installations.

Sur le fond, l'intervenante constate que l'engagement de B. dans l'affaire n'implique pas la réalisation de l'ensemble du projet comme prescrit à l'art. 10 du plan spécial, mais uniquement la réalisation du centre commercial. De plus, les conditions exigées par la B. quant aux autres secteurs du projet ont pour conséquence directe que ceux-ci sont irréalisables sous leur forme actuelle. En outre, le contenu du plan spécial ne correspond plus aux besoins et l'affectation du secteur Gottéron-Village doit changer. Dans une réponse du 28 août 2007 à une question d'un député, le Conseil d'Etat a souligné que dans le cadre de l'élaboration de son plan directeur régional, l'assemblée constitutive de l'Agglomération de Fribourg a repris le secteur de Gottéron-village comme pôle d'urbanisation destiné aux activités stratégiques, les centres commerciaux d'importance régionale étant exclus. Vu l'intérêt stratégique cantonal, seules des entreprises industrielles ou tertiaires à haute valeur ajoutée pourront s'implanter sur ces terrains.

Le 1^{er} octobre 2007, les recourantes ont conclu à l'irrecevabilité de l'intervention de la société M. SA qui, à leur avis, n'a pas qualité pour agir.

H. Le 9 novembre 2007, le Juge délégué a intégré au dossier les procédures de modification des permis de construire mises à l'enquête publique fin 2006.

En droit:

1. a) L'avance de frais requise ayant été versée en temps utile, le présent recours - déposé dans le délai et les formes prescrits - est recevable en vertu de

l'art. 114 al. 1 let. 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) Dans la mesure où la procédure de prolongation de la validité d'un permis de construire obéit à d'autres règles que celles applicables à l'octroi initial dudit permis, notamment en l'absence d'une procédure de mise à l'enquête et d'opposition, la qualité pour recourir dans cette matière ne saurait dépendre de l'art. 176 al. 2 LATeC qui limite l'accès au Tribunal administratif aux seuls requérants, opposants et autorités habilitées. Dans ce domaine, la qualité pour agir se détermine sur la base de la norme générale de l'art. 76 CPJA.

Ainsi, pour admettre l'intervention de la société M. SA est-il nécessaire, mais suffisant, que cette dernière puisse faire valoir un intérêt digne de protection à ce que le recours soit rejeté.

Or, il ressort clairement du mémoire de l'intéressée qu'elle a un intérêt spécial à ce que les permis litigieux ne soient pas prolongés. Disposant de deux centres commerciaux dans la proximité immédiate de Gottéron-Village, sur le même axe, il est évident que l'afflux de véhicules engendré par une nouvelle surface commerciale et de loisir dévisée à plus de 430 millions de francs est de nature à perturber sérieusement la circulation et l'accès à ses propres magasins. Elle peut dès lors se plaindre d'une prolongation de permis de construire datant de plus de 5 ans en affirmant que la situation prise en considération à l'époque a changé et que le trafic a évolué dans un sens interdisant la réalisation des anciens projets.

Il y a donc lieu d'admettre l'intervention de la société M. SA.

- c) 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 (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. 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).
2. a) L'art. 177 al. 1 LATeC prévoit que les travaux faisant l'objet d'un permis de construire doivent être entrepris dans les douze mois qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance.

Selon l'alinéa 2 de la même disposition, le préfet peut, à la demande écrite du requérant et sur préavis de la commune, accorder des prolongations pour

de justes motifs, et pour autant que les conditions de l'octroi du permis n'aient pas changé.

- b) Il n'est pas nécessaire pour éviter la déchéance de l'autorisation que la prolongation de celle-ci soit formellement accordée avant l'écoulement du délai d'un an. Une telle réglementation impliquerait de commencer la procédure de prolongation du permis plusieurs mois avant la fin de l'année de validité de celui-ci, ce qui ne peut être le sens de l'art. 177 LATeC. En réalité, il suffit que la demande de prolongation soit formulée encore pendant la période de validité du permis de construire pour que la procédure soit engagée valablement et évite la déchéance de l'autorisation en cas d'octroi subséquent de la prolongation.

Du moment que les recourantes ont déposé la demande de prolongation avant l'écoulement du délai de déchéance des permis, c'est à tort que l'intervenante prétend que les permis litigieux seraient caducs en raison d'un dépôt tardif de la requête.

- c) Comme l'a relevé le préfet, l'art. 70 al. 2 let. c LATeC ainsi que plusieurs dispositions du plan spécial Bertigny-Ouest subordonnent la possibilité de construire le centre multifonctionnel à la conclusion de conventions entre diverses parties, mais essentiellement entre le promoteur et la commune afin de régler toutes les questions d'infrastructure.

Dès lors qu'en l'occurrence, les conventions indispensables à la réalisation du projet sont venues à échéance le 31 décembre 2005, sans avoir été prolongées, et qu'elles ne sont actuellement pas remplacées par de nouveaux accords, il est d'emblée exclu d'accorder une prolongation des permis de construire. Sans convention en vigueur, il est impossible de construire dans le périmètre du plan d'affectation partiel Bertigny-Ouest.

Pour ce motif déjà, le recours doit être rejeté.

3. a) Par ailleurs, il faut rappeler qu'en 2005, la Commune de Villars-sur-Glâne s'opposait initialement à une nouvelle prolongation de la validité des permis de construire. Le 23 décembre 2005, elle n'a donné son accord à la prolongation requise jusqu'à fin 2006 qu'à trois conditions; une d'entre elles prévoyait que X. devait mandater un notaire pour prolonger les conventions et raccourcir à fin décembre 2006 le droit d'emption dont bénéficiait le promoteur envers la bourgeoisie de Fribourg.

A plusieurs reprises en 2006, la commune a tenté de contrôler si ce droit d'emption avait été effectivement raccourci comme demandé. Ce n'est que

le 2 décembre 2006, date à laquelle elle a enfin reçu une copie de l'acte, qu'elle a constaté que la promesse du promoteur n'avait pas été tenue. Face à cette situation, elle a refusé de prolonger la validité des conventions.

Actuellement, les recourantes essaient d'expliquer la violation de leur engagement en affirmant qu'elles attendaient d'abord la prolongation de la validité des conventions par la commune avant de raccourcir la durée du droit d'emption. Elles perdent de vue cependant que l'engagement qu'elles ont pris s'inscrivait dans le cadre de la prolongation des permis de construire pour l'année 2006 et non pas dans le cadre strict de la prolongation des conventions. En échange des assurances données, la commune a effectivement préavisé favorablement la prolongation des permis de construire en 2006. Elles sont donc mal venues de prétendre que cette collectivité publique aurait violé les règles de la bonne foi. En réalité, face aux atermoiements des promoteurs et au flou qu'ils ont entretenu sur leur projet, il était primordial pour la commune que la prolongation des permis jusqu'à fin 2006 soit la dernière, de sorte que, cas échéant, elle puisse à nouveau disposer des terrains stratégiques de Bertigny-Ouest pour sa planification dès 2007. Dans ce sens, elle a exigé aussi bien la réduction de la durée du droit d'emption que l'engagement des promoteurs à ne plus demander de prolongation au-delà de fin 2006. Les préoccupations de la commune, exprimées lors de la procédure de prolongation des permis de construire fin 2005, étaient parfaitement justifiées et entraient clairement dans les limites de l'art. 177 al. 2 LATeC.

Elle a dû constater cependant que les intéressés n'avaient aucune intention de respecter leurs engagements puisqu'ils n'ont pas réduit la durée du pacte d'emption et qu'ils ont au contraire déposé, en octobre et novembre 2006, des demandes de modification des permis de construire, qui reportaient au moins jusqu'à fin 2007 le début des travaux et qui impliquaient une demande de prolongation supplémentaire de validité des permis jusqu'à cette date. Face à cette mauvaise foi, elle pouvait, sans violer la loi, ni aucun principe constitutionnel, refuser de signer les conventions proposées par les recourantes.

- b) Contrairement à ce que prétendent les recourantes, à l'issue de la procédure de prolongation de validité des permis de construire pour l'année 2006, soit lorsque la commune a posé les trois conditions le 23 décembre 2005 qui ont été acceptées par X. le 6 janvier 2006, il n'a jamais été prévu que la commune devait accepter de prolonger la validité des conventions avant que le promoteur remplisse ses engagements. Au contraire, dans la mesure où, suite à cet accord, la commune a effectivement préavisé favorablement la prolongation des permis de construire, il incombait au promoteur de tout entreprendre pour satisfaire aux conditions qu'il avait acceptées et qui

impliquaient que son projet serait caduc s'il ne commençait pas les travaux avant la fin 2006. S'il avait rempli les conditions posées par la commune, il ne fait pas de doute que la prolongation des conventions pour 2006 aurait été une simple formalité.

Au demeurant, les recourantes ne peuvent pas sérieusement prétendre qu'elles ont été empêchées de commencer les travaux en 2006 à cause de l'absence de signature des conventions. Il ressort clairement du dossier qu'elles n'étaient pas en mesure de lancer la réalisation de leur projet cette année là. La preuve en est qu'elles ont déposé en octobre et novembre 2006 des demandes de modification des permis de construire afin de répondre aux exigences de leurs nouveaux partenaires. Il était clairement exclu qu'une décision ne tombe sur ces requêtes, qui ont fait l'objet d'oppositions, avant le 9 décembre 2006.

En résumé, en 2006, la commune pouvait valablement opposer au promoteur le non-respect des engagements pris au moment de la procédure de prolongation des permis de construire fin 2005 pour refuser de signer les conventions.

Si l'absence de prolongation formelle des conventions n'avait que peu d'impact réel durant l'année 2006, puisque les promoteurs étaient de toute manière dans l'incapacité de commencer les travaux, elle est cependant déterminante dans le cadre de la procédure de prolongation des permis de construire pour 2007. On l'a vu ci-dessus (consid. 2 c). Dès l'instant où il apparaît que les promoteurs ont déjà obtenu indument la prolongation pour 2006, puisqu'ils n'ont pas respecté les engagements pris, ils ne peuvent pas sérieusement se plaindre du refus de la prolongation des permis de construire pour 2007, qui tire simplement les conséquences de leur comportement de 2006.

4. De toute manière, indépendamment des questions de conventions, le refus de la prolongation des permis de construire pour l'année 2007 ne concrétise aucune violation du droit.
 - a) Comme la commune et l'intervenante l'ont indiqué à juste titre, face à l'évolution rapide de la situation en matière de centres commerciaux et de circulation, comme aussi en matière d'agglomération, il est exclu de tolérer qu'un projet pharaonique en mal d'investisseurs crédibles monopolise des terrains aussi stratégiques que ceux de Bertigny-Ouest pendant plusieurs années. Dans un tel cas, les promoteurs d'un projet doivent compter avec une limitation de la validité du permis de construire et ne peuvent espérer que le permis de construire soit prolongé ad aeternam. Le seul fait qu'ils ont investi beaucoup d'argent dans un projet ne constitue pas encore un juste

motif pour accorder une prolongation de la validité du permis de construire. La difficulté de trouver un investisseur pour un projet essentiellement commercial n'en est pas non plus un. Si l'on peut admettre que, pour un projet aussi important, quelques années soient nécessaires avant de pouvoir commencer les travaux, on doit admettre qu'après trois prolongations la limite du raisonnable est atteinte. Il faut en effet ne pas oublier que le projet doit se préparer avant l'octroi initial du permis de construire. C'est à ce moment - qui peut durer plusieurs années - que les promoteurs doivent prendre leurs dispositions pour assurer la réalisation concrète de l'ouvrage. Si l'on peut admettre que quelques retards justifient de repousser cette réalisation, il ne saurait être question de permettre au bénéficiaire du permis de monter son projet après coup, en recherchant à ce stade d'éventuels investisseurs intéressés. En demandant et obtenant un permis de construire pour un projet incomplet et non finalisé, le promoteur prend le risque majeur de ne pas pouvoir commencer les travaux avant l'échéance dudit permis. Ce n'est pas le rôle de l'Etat de suppléer aux carences de l'intéressé en prorogeant indéfiniment un permis de construire qui n'a été demandé si tôt que pour faire objet d'argument publicitaire au projet. Le secteur de Bertigny-Ouest est d'importance stratégique pour l'agglomération de Fribourg. Or, depuis 2002, de multiples centres commerciaux ont été créés dans la région, de sorte qu'actuellement, l'implantation d'un tel centre dans le secteur d'intérêt stratégique en cause est indésirable. En d'autres termes, en attendant pendant des années alors qu'elles disposaient d'un permis en bonne et due forme, les recourantes ont laissé passer leur chance de réaliser leur projet. Aujourd'hui, les intérêts prépondérants du canton et de l'agglomération s'opposent à la prolongation des permis, qui sont devenus largement obsolètes.

Les recourantes ne peuvent pas se plaindre d'une inégalité de traitement avec d'autres projets commerciaux, de moindre envergure, qui auraient bénéficié d'un plus nombre élevé de prolongations de validité du permis de construire. A l'évidence, ces projets n'avaient pas pour effet de paralyser la mise en valeur d'un secteur aussi stratégique pour le canton et l'agglomération de Fribourg que celui de Bertigny-Ouest.

- b) Ainsi qu'il a déjà été dit, la situation de fait a changé de manière fondamentale et, même pour construire un centre multifonctionnel à l'endroit prévu, conformément au PAP encore en vigueur, il faudrait revoir tout le projet dans son ensemble. Les études de circulation qui ont été faites à l'époque ne sont plus valables puisqu'elles ont pris en considération une situation sur 10 ans de 2001 à 2011. Vu les retards pris dans la réalisation du projet, on ne peut plus se baser sur ces anciens documents, actuellement insuffisants, pour autoriser le centre multifonctionnel. Il faut impérativement réactualiser les études en intégrant des projections de trafic réalistes

jusqu'en 2017 au minimum. De plus, toute la problématique liée à l'agglomération n'a pas été prise en considération en 2002, alors que cet aspect des choses sera déterminant au moment où devrait être réalisé l'ensemble du projet. Une adaptation de ce dernier à ces nouvelles conditions-cadres serait indispensable, de sorte que les permis de 2002 doivent être considérés comme dépassés.

En outre, il est patent que les promoteurs eux-mêmes ne veulent pas réaliser le projet comme il a été conçu en 2002 puisqu'ils ont déposé des demandes de modification de permis. Il en ressort notamment que les intéressés veulent déplacer le centre aquatique de plus de 100 mètres. Ce faisant, ils entendent supprimer purement et simplement l'hôtel avec centre de réunions qui était prévu dans le secteur 1 (dossier n° 02 1 0524 01782), d'un coût de 34'000'000 fr. Il s'agit là d'un changement majeur du projet qui remet en cause l'organisation interne du centre multifonctionnel. Un tel procédé est contraire à l'art. 10 du plan spécial qui prévoit expressément que « la réalisation complète du centre est nécessaire à sa validité ». Cette disposition avait été adoptée afin d'éviter ce qui se passe actuellement, à savoir que les promoteurs se concentrent sur les seuls secteurs économiquement très rentables en renonçant à réaliser que qui l'est moins. Le comportement des recourantes tel qu'il ressort de l'abandon de l'hôtel est en opposition directe avec la planification en vigueur. Le fait qu'elles demandent une telle modification du projet prouve clairement que les permis de construire ne sont plus actuels.

En outre et surtout, dans une lettre de leur avocat du 13 juin 2007, les recourantes affirment certes ne pas vouloir abandonner le Centre suisse de natation, qui était l'élément mobilisateur du projet, celui a justifié à l'origine la mise en œuvre d'une planification spéciale pour le secteur de Bertigny-Ouest; elles indiquent cependant que ce centre sera intégré « dans la planification ultérieure ». Or, il a toujours été clair que la construction de ce centre était prioritaire (cf. art. 10 du plan spécial) dès lors que les subventions de la Confédération ne sont plus garanties dès fin 2007, les sommes réservées pour le Centre suisse de natation étant affectées ailleurs. Le déplacement des priorités constitue ainsi une modification importante du projet, dès lors qu'elle est de nature à remettre en cause l'élément le plus emblématique du centre multifonctionnel. On peut se demander d'ailleurs comment concilier le Centre national de natation et la renonciation à l'hôtel, l'un n'allant pas sans l'autre.

Compte tenu de l'évolution du centre aquatique, qui démontre clairement que le projet initial a été profondément modifié, il est inutile d'examiner en plus si, comme le prétend l'intervenante, le contrat de livraison clés en mains passé le 29 septembre 2006 entre les recourantes et la société B., relatif au centre commercial, implique de telles contraintes pour les autres secteurs du

plan spécial que ceux-ci sont irréalisables sous leur forme actuelle. Tout au plus peut-on constater que les modifications intérieures et de façades demandées par les recourantes pour le secteur 2 (centre commercial) impliquent une modification du concept original du môle qui figurait dans le plan spécial de Bertigny-Ouest (Espace central, fiche n° 3), la grande transversale prévue entre tous les secteurs étant abandonnée.

- c) En résumé, il faut constater qu'au vu du temps dont les recourantes ont déjà disposé pour réaliser leur projet, il n'y a pas de justes motifs qui imposeraient de prolonger encore les permis de construire litigieux. De plus, outre la modification des conditions-cadres, le projet que les recourantes entendent réaliser n'est pas celui qui a fait l'objet des permis de construire de 2002.

Face à cette situation, le préfet pouvait refuser la 4^{ème} prolongation des permis de construire sans violer l'art. 177 LATeC.

- 5. Manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté.

202.34 Gottéron-Village