

# FR\_GERICHTE 602 2021 76 vom 4. April 2022

FR Kantonsgericht, 2022-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2021\\_76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_76)

FR: FR\_GERICHTE 602 2021 76 du 4 avril 2022

IT: FR\_GERICHTE 602 2021 76 del 4 aprile 2022

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

## Erwägungen

### E. 20

janvier 2010; FF 2010 p. 974); que, dans la même logique, la LAT postule la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT); que le principe de regroupement des constructions (principe de concentration) nécessite que les bâtiments soient en règle générale rassemblés dans un espace déterminé cohérent et clairement séparé du territoire non construit. Il s'agit d'éviter le développement de constructions en ordre dispersé, de préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites, et d'assurer une utilisation mesurée du sol (ATF 119 Ia 411 consid. 2b). Selon la jurisprudence constante, les petites zones à bâtir isolées situées à l'extérieur des zones constructibles sont un facteur de dispersion des constructions et vont à l'encontre du principe fondamental de concentration. Elles ne sont pas seulement inopportunes, mais également contraires à la loi (arrêt TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2; ATF 124 II 391 consid. 3a); que, dans le cas particulier, le déclassement du terrain de la recourante est motivé non seulement par la volonté de respecter un dimensionnement de la zone à bâtir conforme au droit fédéral - démarche qui, on l'a vu ci-dessus, répond déjà à un intérêt public important (ATF 118 Ia 151 consid. 4b) - mais vise surtout à éviter une aggravation du mitage du territoire par l'extension d'une petite zone à bâtir excentrée par rapport aux pôles de développement locaux; que l'examen des plans (cf. ci-dessous modification 1) montre qu'à l'évidence, le maintien en zone constructible de ce terrain non construit serait contraire aux principes fondamentaux de l'aménagement du territoire décrits précédemment. Située à plus de 400 m du village, l'extension du périmètre constructible vers le Nord-Est constituerait une atteinte grave aux règles de base postulant une urbanisation vers l'intérieur; que la recourante ne peut tirer aucun argument du fait que son terrain jouxte sur un côté le périmètre du PAD D. \_\_\_\_\_, maintenu en zone à bâtir. Ce petit secteur constructible excentré n'est pas conforme au droit fédéral. Il n'a été maintenu que parce que la modification du PAD a été approuvée relativement récemment (2016) et, surtout, parce qu'il est désormais largement construit ainsi qu'en atteste les photographies issues du portail cartographique cantonal. S'il n'avait pas été construit dans l'intervalle, il est vraisemblable que son maintien en zone à bâtir n'aurait pas été approuvé; que, dans ces conditions, la recourante ne peut pas invoquer la proximité de ce PAD à la légalité discutable pour justifier le maintien de son terrain en zone à bâtir. Elle le peut d'autant moins qu'une partie de ses terrains a été maintenue dans ledit PAD et qu'elle a ainsi bénéficié de la tolérance de

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 cette planification douteuse. Comme il a été dit, un intérêt public très important lié au respect des principes fondamentaux de la LAT justifie le déclassement de l'art. ccc RF; que, face à cet intérêt public éminent, ses intérêts privés, financiers, ne sont pas prépondérants; que, par définition, aucune autre mesure moins incisive que le déclassement ne permet d'atteindre le but poursuivi par l'intérêt public en cause, de sorte que la mesure s'avère conforme au principe de la proportionnalité. En particulier, il n'y a pas lieu de proroger la mesure provisoire de mise en zone réservée dès lors que l'autorité est actuellement en mesure d'approuver une révision complète du PAL qui écarte à juste titre une affectation en zone à bâtir pour au moins 15 ans et vraisemblablement à plus long terme encore, si l'on considère les exigences très strictes du plan directeur cantonal de 2018 sur le dimensionnement de la zone constructible (cf. Plan directeur cantonal, T.102); que, par ailleurs,, il ne saurait être question de renoncer au déclassement sous prétexte qu'en 2009, soit il y a plus de 10 ans maintenant, la commune a envoyé à la recourante une lettre dans laquelle elle déclarait ne pas s'opposer à une mise en valeur du terrain (qui était à l'époque dans le périmètre du PAD) sous réserve du respect des dispositions légales en vigueur. Il ne s'agit manifestement pas d'une assurance sur le maintien du terrain en zone à bâtir et encore moins d'une assurance sur le long terme. Quoi qu'il en soit, il faut rappeler que, dans l'intervalle, la LAT a été modifiée en 2014 en introduisant de nouvelles règles plus strictes en matière d'urbanisation et que le terrain a été sorti du périmètre du PAD. Ces changements législatif et de planification ne permettent pas à la recourante d'invoquer le droit à la protection de la bonne foi pour s'opposer valablement au déclassement (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; arrêt TF 1C\_307/2019 du 3 avril 2020 consid. 5.1; GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, t. 1 p. 394). D'ailleurs, même si elle avait bénéficié d'une assurance de l'autorité, il aurait fallu constater que celle-ci n'est pas de nature à contrecarrer en l'espèce une application conforme des règles en matière d'aménagement du territoire, notamment des principes de base de la LAT (cf. arrêt TF 1C\_612/2018 du 16 octobre 2019 consid. 6.2); que, de même, l'intéressée ne peut pas invoquer l'égalité de traitement, dont la portée est limitée en aménagement du territoire, pour arriver à ses fins. Les terrains qu'elle prend en comparaison ne sont pas dans une situation similaire au sien. Dans un cas le terrain est resté dans le périmètre du PAD, à l'instar d'une partie de ses propres immeubles, alors que l'actuel art. ccc RF a été sorti et figure en zone réservée. Quant aux biens-fonds intégrés à la zone à bâtir, ils ne sont pas situés dans le même secteur et leur nouvelle affectation est motivée par une meilleure implantation au milieu du village. La différence de traitement n'est donc pas arbitraire (cf. arrêt TF 1C\_522/2019 du 1er mai 2020 consid. 4.1; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb et les arrêts cités); qu'en résumé, reposant sur une base légale suffisante et obéissant à des intérêts publics prépondérants, la mesure de déclassement s'avère proportionnée, nécessaire et apte à atteindre les objectifs de planification que la commune devait satisfaire en application du droit supérieur. Sa décision est pleinement conforme au droit et s'inscrit dans les limites de son pouvoir d'appréciation; que, manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté; qu'il appartient à la recourante qui succombe de supporter les frais de procédure (art. 131 CPJA); que, pour la même raison, elle n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA);

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, les décisions du 14 avril 2021 sont confirmées. II. Les frais de procédure, par CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. 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 des frais de procédure 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 4 avril 2022/cpf Le Président : Le Greffier-stagiaire :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.