

FR_GERICHTE 602 2021 99 vom 20. April 2023

FR Kantonsgericht, 2023-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_99

FR: FR_GERICHTE 602 2021 99 du 20 avril 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2021 99 del 20 aprile 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 20

juillet 2018. A. _____, propriétaire de l'article bbb du Registre foncier (RF) de la Commune de Haut-Intyamon (secteur Albeuve), a déposé opposition, en sollicitant que sa parcelle soit colloquée en zone d'activités (ZACT). La commune a ensuite modifié sa planification et proposé que l'article bbb RF, secteur Albeuve, soit affecté à la ZACT. Dans son rapport explicatif du 16 juillet 2018 au sens de l'art. 47 OAT (cf. ch. 4.2), elle a indiqué que ce propriétaire s'était engagé à utiliser son terrain dans un délai convenu avec elle et que, pour éviter un surdimensionnement de la ZACT, elle avait procédé à des sorties de zone sur d'autres portions du territoire communal (modification n° 54). Le 18 février 2019, le Conseil communal a adopté le dossier de révision générale de son PAL. Deux recours ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC; actuellement et ci-après: Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, DIME). B. Le 2 novembre 2020, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un préavis de synthèse d'examen final. Il a notamment proposé de ne pas approuver certaines mesures d'aménagement. La DIME a publié dans la FO n° 45 du 6 novembre 2020 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle a notamment annoncé ne pas vouloir approuver la modification n° 54. Le propriétaire de l'article bbb RF et la commune se sont déterminés le 24 novembre 2020, respectivement le 2 décembre 2020. En ce qui concerne la modification n° 54, la commune a souligné que le secteur d'Albeuve était l'un des deux pôles de développement communal, que le secteur bénéficiait d'un niveau de desserte D en transports publics et qu'il était inclus dans le plan directeur cantonal (PDCant) comme territoire d'urbanisation (TU). Tant la commune que le propriétaire ont relevé des arguments liés à la demande d'entreprises locales, à la proximité d'autres ZACT et à l'équipement existant, estimant que cette modification était le résultat d'une planification réfléchie. C. Par décision du 16 juin 2021, la Direction a partiellement approuvé la révision générale du PAL. Elle n'a notamment pas approuvé la modification n° 54. Selon elle, cette mise en zone ne satisfait pas aux conditions du PDCant. Elle a en effet souligné que, puisque cette parcelle ne fait pas partie du largement bâti, elle doit être considérée comme une nouvelle mise en zone. Or, elle a estimé que, pour se conformer aux exigences du PDCant, une extension de zone de ce type – possible à l'intérieur du TU uniquement –, aurait dû se limiter aux cas dans lesquels une demande

Tribunal cantonal TC Page 3 de 10 de permis de construire a été mise à l'enquête antérieurement ou simultanément à la modification du plan d'affectation des zones (PAZ) et soumis à la condition d'un retour en zone agricole en cas de non-construction dans les cinq ans. D. Par mémoire du 9 juillet 2021, le propriétaire de l'article bbb RF interjette recours auprès du Tribunal cantonal, concluant à l'approbation de la modification n° 54 telle que proposée par la commune et à l'intégration de sa parcelle en zone d'activités. A l'appui de son recours, il souligne que sa parcelle était déjà en ZACT selon l'ancien PAL d'Albeuve, que le terrain est équipé et bien desservi, contigu à une zone largement construite, et qu'aucun service spécialisé ne semble avoir prononcé de préavis négatif. Il est d'avis que sa parcelle est intégrée dans le PDCant en qualité de zone d'activités et que, partant, la DIME se contredit lorsqu'elle n'approuve pas la modification n° 54. Par ailleurs, il soutient que cette parcelle fait partie du largement construit. En outre, il reproche à la DIME d'exiger un permis de construire alors même que cette même autorité a bloqué depuis 2015 tous les permis de construire dans la commune; cette manière de faire est selon lui abusive. E. Par courrier du 18 août 2021, la commune déplore le fait que cette parcelle équipée ne fait plus partie de sa zone d'activités. Dans ses observations du 12 novembre 2021, la DIME conclut au rejet du recours. Elle rappelle que l'ancienne planification d'Albeuve a perdu toute sa validité en ce qui concerne la délimitation de la zone à bâtir au 1er janvier 1988. Selon elle, eu égard à la jurisprudence qui exige que le largement bâti doit être déterminé de manière stricte, on ne peut pas intégrer la parcelle bbb RF dans ce tissu. Elle souligne qu'en l'absence de plan directeur régional, d'étude de densification et d'un permis de construire mis à l'enquête simultanément à la modification du PAL litigieuse, cette mise en zone d'activités ne satisfait pas aux conditions prévues par le cadre normatif applicable. F. Dans le cadre de l'instruction de la présente cause, la DIME a, le 26 août 2022, versé au dossier une carte sur laquelle sont représentés les bâtiments qui existaient le 1er janvier 1988 (carte 1). Elle explique que, sur cette base, elle a ensuite délimité les secteurs de la commune qui étaient "largement bâti[s]" au sens de l'art. 36 al. 3 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Elle relève qu'en appliquant les critères développés par le Tribunal fédéral, elle a constaté qu'en raison de l'absence de noyau villageois dans le secteur des Sciernes d'Albeuve, lequel était constitué en 1988 d'un tissu bâti lâche et monofonctionnel destiné à l'habitation, dit secteur ne répondait pas à la notion de largement bâti. Elle indique que, partant de ce constat, elle a uniquement délimité les limites du tissu largement bâti selon l'état au 1er janvier 1988 dans les secteurs d'Albeuve et de Montbovon (cartes 2 et 3). Elle souligne qu'une analyse approfondie de la structure urbanistique des anciennes Communes d'Albeuve et de Montbovon lui a permis d'identifier des secteurs largement bâtis formant deux noyaux distincts, denses et plurifonctionnels, composés de bâtiments construits en ordre contigu ou à distance faible les uns des autres et dont l'implantation est influencée par la position du bâtiment de l'église. Elle considère que, contrairement aux Sciernes d'Albeuve, certains secteurs des localités d'Albeuve et de Montbovon, de par les affectations variées qui y sont représentées, la structure et la densité du tissu bâti, présentent les caractéristiques d'une agglomération au sens large. Elle explique par ailleurs de quelle manière elle a fixé les limites extérieures des secteurs largement bâtis. Dans sa détermination du 22 septembre 2022, le recourant s'étonne du fait que la DIME n'ait pas été en mesure de répondre à toutes les questions qui lui ont été posées dans le cadre de la mesure

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 d'instruction et en déduit que l'autorité a pris des décisions arbitraires, en tous les cas en ce qui le concerne puisqu'il est lésé par la décision

d'approbation. G. Pour le reste, il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. Le recourant – en sa qualité de propriétaire d'une parcelle visée par une modification qui n'a pas été approuvée par l'autorité intimée – est habilité à recourir devant le Tribunal cantonal. Déposé dans le délai et les formes prescrits – l'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti –, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss et 114 al. 1 du code fribourgeois du

E. 23

mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut dès lors entrer en matière sur ses mérites. 2. 2.1. Selon l'art. 77 CPJA, le Tribunal de céans revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'il peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. 2.2. En application des art. 78 al. 2 CPJA et 33 al. 3 let. b LAT, lequel impose aux cantons d'instituer au moins une autorité de recours disposant d'un libre pouvoir d'examen (ATF 109 Ib 123; cf. également arrêt TA FR 2A 00 65 du 26 octobre 2000), le Tribunal de céans statue avec un plein pouvoir de cognition sur un recours interjeté à l'encontre d'une décision d'approbation de la DIME; le grief d'inopportunité (dans le sens de "Angemessenheit", cf. TSCHANNEN, in Commentaire ASPAN de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, art. 26 p. 13) peut dès lors également être invoqué devant l'instance de céans (cf. TSCHANNEN, art. 2 p. 34 et les références citées; cf. en détail ATF 127 II 238 consid. 3b/aa). Il sied de relever à cet égard que, selon l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Cette disposition légale constitue principalement une règle de pouvoir d'examen à l'adresse des autorités d'approbation et de recours. Elle ne trouve cependant application que dans le cadre fixé par le droit de procédure applicable. Si la solution choisie doit être considérée comme inappropriée, l'autorité supérieure ne peut pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de planification compétente; bien plus, elle doit renvoyer l'affaire à cette autorité pour que celle-ci prenne une nouvelle décision (ATF 120 Ib 207 consid. 3; TSCHANNEN, art. 2 p. 34 et les références citées).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 10 3. 3.1. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire est entrée en vigueur le 1er janvier 1980. Elle charge la Confédération, les cantons et les communes d'établir des plans d'aménagement pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire (art. 2 al. 1 LAT). Les cantons et les communes doivent ainsi élaborer des plans d'affectation, qui règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT) et délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Selon l'art. 35 LAT, les cantons veillent à ce que les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT (al. 1 let. b). Les plans d'affectation en force au moment de l'entrée en vigueur de la LAT conservent leur validité selon le droit cantonal jusqu'à l'approbation, par l'autorité compétente, des plans établis selon cette loi (al. 2). L'art. 36 al. 3 LAT prévoit que tant que le plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal. Lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, afin de mettre en œuvre les objectifs et

principes de cette législation, il existe en effet une présomption qu'il est conforme aux buts et aux principes de cette loi, alors que les plans d'affectation qui n'ont pas encore été adaptés aux exigences de la LAT ne bénéficient pas de cette présomption et leur stabilité n'est pas garantie (cf. art. 21 al. 1 LAT; cf. arrêts TF 1C_231/2019 du 30 octobre 2020; 1C_361/2011 du 28 juin 2012 consid. 5.1; 1C_311/2010 du 7 octobre 2010 consid. 4; ATF 127 I 103 consid. 6b/aa; 120 Ia 227 consid. 2c). La notion de "terrains déjà largement bâtis" de l'ancien art. 15 let. a LAT, figurant désormais uniquement à l'art. 36 al. 3 LAT, doit être comprise de manière étroite (ATF 132 II 218 consid. 4.1; RUCH, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Commentaire pratique LAT, 2016, art. 36 n° 33). Elle ne s'applique pas à n'importe quel groupe de constructions; il faut que l'on soit en présence d'un milieu bâti cohérent qui présente les caractéristiques d'une "agglomération", avec les infrastructures habituelles ("Siedlungsstruktur"). Les critères à prendre en compte sont notamment le caractère compact de l'ensemble construit, les équipements, les liaisons avec les autres zones à bâtir ou l'infrastructure publique. La jurisprudence distingue entre les notions de "brèche ou d'espace vide dans le tissu bâti" et de "surface non bâtie plus étendue à l'intérieur du milieu bâti". Les brèches sont des parcelles ou parties de parcelles dont la surface n'est pas très étendue et qui jouxtent directement le territoire construit; elles doivent être marquées par les constructions existantes et former un tout de qualité urbanistique avec les constructions environnantes, notamment en raison de leur degré d'équipement avancé. Les critères quantitatifs ne sont pas seuls déterminants; une évaluation qualitative est indispensable. Lorsque la parcelle non bâtie joue un rôle propre - ce qui peut être le cas en raison de sa taille, de son degré d'équipement mais aussi du fait qu'elle est susceptible de faire l'objet de mesures d'aménagement indépendantes -, elle ne fait alors pas partie du tissu déjà largement bâti. Tel est le cas des surfaces non bâties situées en périphérie de l'agglomération, ou des surfaces relativement vastes à l'intérieur de celle-ci et qui servent à diversifier et à introduire des ruptures dans le tissu bâti ou à créer des aires de loisir et de détente. De telles surfaces libres ne dépendent pas de l'état des constructions alentour, mais remplissent une fonction propre (arrêt TF 1C_231/2019 du 30 octobre 2020 consid. 2.3; ATF 132 II 218 consid. 4.2; 121 II 417 consid. 5a; 116 Ia 197 consid. 2b; 113 Ia 444 consid. 4d et les arrêts cités; RIVA, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Commentaire pratique LAT, 2016, art. 5 n° 203; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, art. 15 LAT n. 21 ss; ZEN-RUFFINEN/ GUY-ECABERT,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 145 s.; FLÜCKIGER/GRODECKI, Commentaire LAT, 2009, art. 15 LAT n. 85 ss). Il ressort de l'ATF 118 Ib 38 consid. 4a que, pour des communes comprenant des territoires à habitat traditionnellement dispersé, le périmètre urbanisé ne saurait être défini en fonction de la seule présence d'un noyau de constructions existantes dépourvu des infrastructures habituelles d'une agglomération. La délimitation des zones à bâtir à titre subsidiaire en vertu de l'art. 36 al. 3 LAT prend fin au moment de l'entrée en vigueur de plans d'affectation conformes aux principes de la LAT ou alors, tant qu'une telle planification est absente, au moment où le droit cantonal détermine d'une autre manière les zones à bâtir en conformité avec le droit fédéral, c'est-à-dire qu'il adopte lui-même une réglementation destinée à délimiter des zones à bâtir provisoires (RUCH, art. 36 LAT n° 32). Partant, si un plan d'affectation n'a jamais fait l'objet des adaptations nécessaires, les art. 35 et 36 LAT règlent sa situation et, en particulier, ce que l'on doit considérer comme zone à bâtir (art. 36 al. 3 LAT). Le Tribunal cantonal a d'ailleurs rappelé ces principes dans son arrêt 602 2010 102 du 8 février 2012. Il a également constaté que la conséquence à en

tirer est que toute construction située à l'extérieur du périmètre restreint du largement construit de l'art. 36 al. 3 LAT ne peut être autorisée que sur la base des normes de droit fédéral régissant les constructions hors de la zone à bâtir. 3.2. L'ancienne loi fribourgeoise du 9 mai 1983 sur l'aménagement et les constructions (aLATeC 1983), entrée en vigueur au 1er janvier 1984 et remplacée par la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1), fixait à son art. 34 des mesures d'intervention au cas où une commune ne remplissait pas ses obligations d'aménager selon l'art. 33, sous la forme de la fixation d'un délai par le Conseil d'Etat (art. 34 al. 1) puis, au besoin et après mise en demeure, par une exécution par substitution (art. 34 al. 2). Enfin, l'art. 200 al. 1 aLATeC 1983 indiquait que les plans approuvés au 1er janvier 1980 étaient considérés comme plans d'affectation des zones (art. 45 ss) dans la mesure où ils correspondaient aux exigences de la loi fédérale. 3.3. En l'espèce, les planifications des secteurs d'Albeuve et de Montbovon, approuvées en 1977 et 1978, n'ont pas fait l'objet d'une modification en vue de leur mise en conformité ou de leur adaptation aux exigences de la LAT; il n'existe donc pas de présomption selon laquelle elles auraient satisfait aux exigences du droit de l'aménagement du territoire énoncées dans la LAT. Ainsi, les parties des plans d'aménagement de 1977 et 1978, qui n'étaient pas conformes aux dispositions de la LAT – concernant notamment la délimitation des zones à bâtir (art. 15 LAT) – sont devenues caduques le 1er janvier 1988. La situation des anciennes Communes d'Albeuve et de Montbovon qui, pendant des décennies, ne se sont pas conformées au droit supérieur, est aussi extraordinaire qu'incompréhensible. Il n'existe donc aucune présomption selon laquelle leurs planifications auraient satisfait aux exigences de la LAT, en particulier s'agissant de la définition des zones à bâtir. Celle-ci devait être opérée selon les critères de la norme de substitution transitoire de l'art. 36 al. 3 LAT et seules les parties largement bâties du territoire communal peuvent être réputées zones à bâtir provisoires. L'article bbb RF, d'une surface de 3'719 m², ne fait manifestement pas partie du largement construit. Une simple consultation de la situation actuelle sur le portail cartographique (cf. extrait reproduit ci-

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 dessous, <https://map.geo.fr.ch>) met en évidence que la parcelle – dépourvue de constructions – constituerait encore aujourd'hui un prolongement de la zone actuellement bâtie en zone agricole. En aucun cas, elle ne saurait être intégrée dans le tissu largement bâti selon la jurisprudence mentionnée ci-dessus. En effet, de par sa position en périphérie du secteur construit et son intégration à la zone agricole qui la borde sur trois côtés et dont elle ne se distingue en rien, elle ne constitue aucunement une brèche dans le tissu bâti. Cette constatation faite sur la base de la situation actuelle ne pouvait en aucun cas être différente au 1er janvier 1988. [plan supprimé] 4. Il sied désormais d'examiner les conséquences de cette situation sur la demande du recourant tendant à l'approbation de la modification n° 54 telle qu'adoptée par la commune dans sa décision du 18 février 2019. 4.1. Dans un premier temps, on soulignera que les secteurs hors du périmètre du largement construit au 1er janvier 1988 appartiennent à la zone non constructible (cf. arrêt TC FR 602 2010 102 du 8 février 2012). Partant, si la planification communale prévoit la collocation de telles parcelles en zone à bâtir, il s'agit de nouvelles mises en zone. Comme exposé ci-dessus, tel est le cas de la parcelle litigieuse. 4.2. Dans un second temps, il faut rappeler que le moment décisif pour se prononcer sur la conformité d'une planification communale se situe au stade de l'approbation par la DIME, autorité qui doit examiner et approuver les plans et leur réglementation du point de vue de la légalité, de l'opportunité et de leur concordance avec les plans cantonaux et régionaux (art. 86 al. 3

LATeC; arrêts TC FR 602 2019 3 du 3 septembre 2019 et 602 2016 99/154 du 13 novembre 2017 consid. 2c, confirmé par l'arrêt TF 1C_15/2018 du 15 avril 2019). En instituant expressément l'effet obligatoire du PDCant "dès son adoption par le Conseil d'Etat", le texte de l'art. 18 al. 1 LATeC contient une disposition transitoire claire qui fixe sans ambiguïté le moment à partir duquel les autorités cantonales et communales fribourgeoises doivent appliquer la nouvelle planification directrice. Pour la planification ici litigieuse, approuvée en juin 2021, cela signifie que le nouveau PDCant est applicable, notamment les règles relatives à l'urbanisation et la densification. 4.2.1. Selon le PDCant (cf. T104. Typologie et dimensionnement des zones d'activités), sont prévues des zones d'activités cantonales, des zones d'activités régionales et d'autres zones d'activités. Les zones d'activités cantonales et les zones d'activités régionales sont des zones d'activités structurées que le canton soutient et encourage. Le développement des autres zones d'activités, qui sont destinées au maintien des activités existantes, n'est pas encouragé mais reste possible de manière limitée et moyennant le respect d'exigences définies. Dans la présente occurrence, il peut d'emblée être retenu que le secteur ne se situe ni dans une zone d'activités cantonales (cf. PDCant, T104. Typologie et dimensionnement des zones d'activités, liste mentionnée au ch. 2) ni – en l'absence d'un plan directeur régional – dans une zone d'activités régionales. Il faut rappeler au recourant que ce sont ces cartes, et non celle du TU, qui définissent les endroits où le planificateur cantonal et régional souhaite le développement de ces zones. Partant, la décision d'approbation n'est pas en contradiction avec les règles du PDCant comme le soutient le recourant.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 4.2.2. Les "autres zones d'activités" sont destinées au maintien du tissu existant. Seules les zones appartenant à cette catégorie qui présentent des conditions adéquates en matière de mobilité en fonction du caractère des activités projetées peuvent faire l'objet d'extensions. En ce qui concerne le dimensionnement des autres zones d'activités, une extension de zone d'activités ne peut être planifiée que si elle est limitée à l'emprise d'une demande de permis de construire mise à l'enquête antérieurement ou simultanément avec le projet de modification du plan d'affectation des zones et si le retour en zone agricole dans les cinq ans en cas de non-construction est prévu. En outre, le PDCant exige, avant l'extension d'une zone d'activités, tous types confondus, la réalisation d'une analyse de l'utilisation actuelle de la zone d'activités et du potentiel de densification et requalification. 4.2.3. En l'occurrence, en présence d'une extension de la zone d'activités, les conditions précitées ne sont manifestement pas satisfaites. En effet, non seulement une analyse de la densification à l'intérieur de la zone fait défaut, mais il n'existe également aucune demande de permis de construire. Contrairement à ce que pense le recourant, les critères du PDCant sont aptes à démontrer le besoin concret en zones d'activités et permettent de respecter le principe général du PDCant tendant à concentrer les zones d'activités à certains endroits, tant dans le cadre de planifications cantonales que régionales et communales. En effet, il ressort du PDCant (cf. T104. Typologie et dimensionnement des zones d'activités) que la Promotion économique a effectué un recensement des terrains industriels et une analyse de ses paramètres afin d'évaluer la disponibilité effective des terrains pour la construction. Ce recensement a permis de relever que la somme des surfaces non utilisées en zones d'activités est suffisante par rapport aux besoins du canton, mais que leurs emplacements ne permettent pas de répondre à la demande des entreprises, ni aux besoins économiques du canton. La répartition des zones d'activités dans le canton selon la nouvelle typologie introduite dans le PDCant doit permettre de garantir une offre de terrains attractifs. Les critères d'appartenance des zones d'activités à la typologie – notamment les

zones cantonales et régionales – se basent désormais davantage sur le tissu économique existant, avec la prise en compte du rayon d'action des entreprises. Cela représente un changement majeur par rapport au plan directeur cantonal antérieur, qui attribuait l'appartenance aux types de zones d'activités exclusivement en fonction des conditions de localisation. La parcelle litigieuse se trouve certes dans le périmètre de la zone à bâtir du PDCant avec la mention zone d'activités (cf. carte de synthèse). Le recourant ne peut en revanche pas être suivi lorsqu'il en déduit que le développement des activités doit se faire à cet endroit du territoire et que la décision d'approbation est en contradiction avec cette carte. Le TU ne définit en effet pas la zone constructible mais les parties du canton sur lesquelles des mises en zone peuvent entrer en ligne de compte. L'intégration d'une parcelle dans ce territoire ne signifie en rien que les autres critères posés par le PDCant permettant une extension de la zone d'activités ne doivent pas être satisfaits. Dans la mesure où le propriétaire se fonde sur le fait que, selon l'ancienne planification, sa parcelle était colloquée en zone d'activités, le Tribunal ne peut que constater que cette planification n'a jamais été adaptée aux conditions de la loi fédérale et que, partant, le principe de la stabilité des plans ne lui est d'aucun secours pour exiger le maintien de sa propriété en ZACT.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 Certes, l'autorité cantonale n'a plus délivré de permis de construire en raison de l'absence de planification respectant le droit fédéral. Toutefois, il y a lieu de rappeler au recourant que l'exigence du PDCant tendant au dépôt d'une demande de permis de construire en parallèle à la révision du PAL était publique et connue; elle aurait dû inciter le recourant à entreprendre des démarches concrètes dans ce but. Il ne peut ainsi pas reprocher à la DIME d'adopter un comportement abusif. Par ailleurs, même en présence d'un projet concrétisé par le dépôt d'une demande de permis de construire, il aurait encore fallu qu'ait lieu l'analyse de densification. On peut en revanche en faire le reproche aux autorités communales de l'époque, qui ont tout simplement fait fi des obligations qui leur revenaient de par les législations fédérale et cantonale. Puisque la modification n° 54 ne répond pas aux critères du PDCant, les investissements faits sur cette parcelle, l'équipement existant ou encore la desserte par les transports publics et le raccordement au réseau routier ne peuvent en aucun cas conduire à procéder à une mise en zone, laquelle serait contraire aux principes cardinaux tels qu'ancrés dans la LAT. En effet, même le fait qu'un terrain dispose de l'équipement de base n'impose pas à lui seul son classement ou son maintien en zone à bâtir (cf. ATF 117 Ia 434 consid. 3g et les références citées; arrêts TC FR 602 2021 163 du 15 mars 2022 consid. 5.6; 602 2013 147 du 25 juin 2015 consid. 4c). 5. Partant, le refus de la modification n° 54 s'avère conforme aux principes du PDCant et le recours doit être rejeté. Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ceux-ci sont fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de justice, fixés à CHF 3'000.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais du même montant. III. 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 20 avril 2023/jfr/vth Le Président La Greffière-rapporteure

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