

# FR\_GERICHTE 602 2025 124 vom 18. Mai 2026

FR Kantonsgericht, 2026-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2025\\_124](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_124)

FR: FR\_GERICHTE 602 2025 124 du 18 mai 2026

IT: FR\_GERICHTE 602 2025 124 del 18 maggio 2026

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 79 ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administratives, CPJA; RSF 150.1) par le propriétaire de la parcelle concernée par une mesure de déclassement - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile -, le recours est recevable en vertu des art. 88 al. 3 de la loi fribourgeoise du

### E. 2

décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) et 114 al. 1 let. a CPJA. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours.

#### E. 2.1

Selon l'art. 77 CPJA, la Cour de céans revoit la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'elle 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.

#### E. 2.2

En application des art. 78 al. 2 let. c 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 (cf. ATF 109 Ib 121 consid. 5b; arrêt TA FR 2A 2000 65 du 26 octobre 2000), la Cour 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 LAT p. 13) peut dès lors également être invoqué devant l'instance de céans (cf. TSCHANNEN, art. 2 LAT p. 34; pour plus de détails, ATF 127 II 238 consid. 3b/aa). Il convient toutefois de relever 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 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. Elle doit lui renvoyer l'affaire pour qu'elle prenne une nouvelle décision (cf. ATF 120 Ib 207 consid. 3; TSCHANNEN, art. 2 LAT p. 34).

### E. 3

Le propriétaire de l'art. bbb RF conteste la sortie de zone de sa parcelle.

### **E. 3.1**

Cette mesure contestée consiste en un déclassement d'une parcelle située en zone à bâtir vers la zone agricole, dans le cadre d'une révision de la planification communale. Une telle mesure constitue une restriction de la propriété qui n'est compatible avec l'art. 26 Cst. que pour autant qu'elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 Cst.).

### **E. 3.2**

Pour examiner le déclassement litigieux, il convient de rappeler quelques principes fondamentaux de l'aménagement du territoire.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 La LAT concrétise la vision de l'aménagement du territoire, notamment à son art. 1 al. 1, selon lequel la Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent leurs activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie. L'art. 1 al. 2 let. abis LAT précise que ces autorités soutiennent, par des mesures d'aménagement, les efforts entrepris notamment aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée. Aux termes de l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). Bien que le nouvel art. 15 LAT, relatif à la délimitation des zones à bâtir, ait principalement codifié la jurisprudence et la pratique existantes, il introduit néanmoins certaines innovations. Parmi celles-ci figurent l'exigence de plans directeurs comprenant une stratégie de répartition des zones à bâtir, ainsi qu'un calcul affiné des surfaces nécessaires en fonction des besoins effectifs (cf. ATF 141 II 393 consid. 2).

### **E. 3.3**

Dans le cadre des travaux préparatoires relatifs à la révision de la LAT, il a été constaté que les réserves de terrains constructibles n'étaient, pour la plupart, pas situées là où elles seraient nécessaires (cf. Message du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire [ci-après: Message LAT 2010], FF 2010 959, p. 975 ch. 2.3 et p. 982; Office fédéral du développement territorial (ARE)/Fahrländer Partner, Zones à bâtir en Suisse – De quelle surface de zones à bâtir la Suisse a-t-elle besoin?, rapport final du 10 octobre 2008, p. 64 s., disponible sur [www.news.admin.ch/news/message/attachments/13359.pdf](http://www.news.admin.ch/news/message/attachments/13359.pdf), consulté le 18 mai 2026; GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3e éd. 2017, p. 47; AEMISEGGER/KISSLING, Commentaire pratique LAT – Planifier l'affectation, 2016, art. 15 LAT n° 73). La jurisprudence rappelle que l'un des objectifs essentiels de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire est de concentrer le peuplement à l'intérieur des zones à bâtir et d'empêcher les constructions en ordre dispersé. Les petites zones à bâtir isolées apparaissent en principe non seulement inappropriées, mais également contraires à la loi (cf. ATF 124 II 391 consid. 3a; 121 I 245 consid. 6e; 119 Ia 300 consid. 3b; arrêts TF 1C\_485/2012 du 13 juillet 2014 consid. 3.2.1; 1C\_13/2012 du 24 mai 2012 consid. 3.1;

1C\_374/2011 du 14 mars 2012 consid. 3; 1C\_225/2008 du 9 mars 2009 consid. 4.1). Le principe de regroupement des constructions (ou principe de concentration) implique que les bâtiments soient en règle générale regroupés dans un espace déterminé, cohérent et clairement séparé du territoire non bâti, et que le développement de l'urbanisation se fasse vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. abis LAT; cf. ATF 116 Ia 335 consid. 4a; arrêts TF 1C\_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 4.1; 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2). Ce principe vise à éviter le développement en ordre dispersé, à préserver les surfaces agricoles, les paysages et les sites, et à assurer une utilisation mesurée du sol (cf. ATF 119 Ia 411 consid. 2b; arrêt TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12

### **E. 3.4**

En application de l'art. 3 al. 3 LAT, qui a trait aux principes régissant l'aménagement, les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte du fait que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront répartis judicieusement et les planifient en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics. La coordination des transports et la planification du milieu bâti revêtent une importance particulière (TSCHANNEN, in Commentaire pratique LAT: Planification directrice et sectorielle, pesée des intérêts, 2019, art. 3 LAT n° 67). A l'évidence, cette coordination ne peut pas seulement influencer les nouvelles mises en zone, mais elle doit également être prise en compte dans le cadre de mesures de densification. Il n'est en effet pas souhaitable de densifier des endroits du territoire qui ne s'y prêtent pas. L'objectif doit être de densifier des secteurs équipés et bien desservis, proches des centres et infrastructures. Ainsi, le seul fait qu'une zone à bâtir est déjà existante ne justifie pas automatiquement la densification, au risque sinon de mettre en péril l'objectif du PDCant tendant à assurer à la population une mobilité durable en transports publics (cf. PDCant, T201. Transports publics; cf. à ce sujet ég.: PDCant, T103. Densification et requalification; arrêt TC FR 602 2018 150 du 13 mai 2020 consid. 8.6.1). Dans le but de la mise en application de ce principe et, plus particulièrement, de l'art. 3 al. 3 let. a LAT, le PDCant définit le niveau de qualité de desserte de la zone à bâtir en instaurant cinq niveaux de desserte, à savoir les niveaux A à E (cf. PDCant, T201. Transports publics, p. 9; cf. ég. plan cantonal des transports [PCTr], février 2014, p. 14 s.). Dans son rapport d'examen du 9 avril 2019 du nouveau PDCant (cf. p. 13 s.), l'ARE a critiqué le niveau de desserte E. Le Conseil fédéral a approuvé, en date du 1er mai 2019, la révision du plan directeur du canton de Fribourg en émettant notamment la condition suivante: "Le canton réexaminera les exigences relatives à la qualité de desserte en transports publics des zones destinées à l'habitat afin de les rendre plus sévères. Dans l'intervalle, il veillera à ce que toute affectation en zone à bâtir réponde aux critères de desserte en transports publics les plus élevés possibles, le niveau de qualité de desserte E ne pouvant entrer en considération qu'en cas de circonstances particulières" (FF 2019 3290, p. 3290, ch. 4 let. b).

### **E. 4.1**

En l'espèce, la LAT, concrétisée par la législation cantonale et les instruments de planification, constitue une base légale suffisante pour procéder au déclassement de parcelles situées en zone constructible vers la zone agricole. L'art. 46a al. 6 LATeC prévoit en outre que, si des terrains ne sont ni construits ni utilisés conformément à leur affectation dans un délai de quinze ans après l'approbation du plan d'affectation, la commune doit

examiner l'opportunité de leur maintien en zone constructible. Cette disposition confirme la nécessité d'un réexamen du classement en zone à bâtir de parcelles qui n'ont pas été utilisées par les propriétaires conformément à leur affectation.

#### **E. 4.2**

Les mesures visant à concrétiser les buts de la LAT revêtent, sur le principe, un intérêt public important. La meilleure utilisation des réserves à l'intérieur du territoire déjà largement bâti, accompagnée du maintien d'une urbanisation de qualité, constitue en effet l'un des piliers de la politique suisse de l'aménagement du territoire (cf. Message LAT 2010, p. 974). Dans ce contexte, des éléments tels que la desserte en transports publics et la proximité des fonctions centrales de la commune revêtent une importance déterminante (arrêt TC FR 602 2025 118 du 18 novembre 2025 consid. 4.2).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 Un intérêt public majeur existe ainsi lorsqu'une portion de territoire ne remplit pas d'emblée les critères de la zone à bâtir définis à l'art. 15 LAT, en particulier ceux relatifs au développement de l'urbanisation vers l'intérieur et à la création d'un milieu bâti compact (cf. é.g. art. 1 al. 2 let. abis et b LAT). Par conséquent, il existe un intérêt public important à procéder au déclassement de parcelles situées en zone constructible qui ne remplissent pas ou plus les critères de la zone à bâtir.

#### **E. 5**

Il convient ainsi d'examiner si le déclassement de la parcelle du recourant respecte les buts précités et le principe de la proportionnalité.

##### **E. 5.1**

Le PAL en vigueur de la commune de Ferpicloz a été approuvé en 2003, soit il y a plus de vingt ans. L'art. bbb RF, d'une surface de 5'396 m<sup>2</sup>, dont 4'620 m<sup>2</sup> constructibles, se situe à l'ouest du territoire communal, en bordure de la zone agricole qui s'étend sur toute la partie plus à l'ouest du village. Cette parcelle est également bordée au sud et à l'est par la zone agricole. Il faut toutefois relever que la parcelle art. ddd RF limitrophe à l'est de l'art. bbb RF a été déclassée en zone agricole par la commune lors de la présente révision générale du PAL. Les parcelles au nord sont en revanche restées affectées à la zone à bâtir. En outre, le terrain litigieux se situe dans le niveau de qualité E de desserte en transports publics, à l'écart des bâtiments industriels et communaux ainsi que de l'arrêt de bus "Ferpicloz bif. Praroman", lesquels sont situés à proximité de la route cantonale reliant Le Mouret à Marly, soit tout à l'est de la commune. (plan supprimé) Par ailleurs, l'art. bbb (partiel) RF est situé dans le TU du PDCant et le PDR de la Sarine prévoit d'y maintenir son affectation en zone à bâtir (cf. PDR de la Sarine, disponible sur [www.regionsarine.ch](http://www.regionsarine.ch) > L'association > Assemblée des délégués > Assemblée des délégués du 22 avril 2026 > Carte de synthèse, consulté le 18 mai 2026), tout comme le PA5 (cf. Rapport du PA5, disponible sous [www.agglo-fr.ch](http://www.agglo-fr.ch) > Projet d'agglomération > Les projets d'agglomération (PA) > PA5, consulté le 18 mai 2026).

##### **E. 5.2**

Il ressort manifestement de la description faite ci-dessus que la parcelle litigieuse se situe en périphérie du village, en dehors du périmètre d'une desserte en transports publics classée, ce qui n'est en soi pas contesté par le recourant. Le maintien en zone à bâtir de cette parcelle, d'une surface constructible importante (4'620 m<sup>2</sup>), permettrait la construction de nouveaux bâtiments en périphérie du village, éloignés des infrastructures publiques communales, des

commerces et des transports publics, éléments qui revêtent une importance déterminante (négative) lorsqu'il s'agit d'examiner le maintien en zone constructible d'une parcelle. De plus, il n'existe pas de liaison de mobilité douce suffisante entre la parcelle litigieuse et l'arrêt de bus le plus proche, comme le relève le SMO dans sa détermination du 22 mai 2025, ce qui ne saurait être contesté. Par ailleurs, le déclassement de l'art. ddd RF, limitrophe à la parcelle litigieuse, voulu par la commune conduit à rompre la continuité de la zone constructible dans le secteur. Avec le SeCA, la Cour s'étonne du choix du planificateur local de maintenir l'art. bbb (partiel) RF en zone à bâtir, alors qu'elle considère adéquat de déclasser la parcelle art. ddd RF, située sur son côté est, au motif que ce déclassement permet de limiter l'étendue de la zone à bâtir et d'encourager la construction sur

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 les parcelles existantes (rapport 47 OAT du 6 août 2021, p. 16). En ne déclassant qu'une seule de ces deux parcelles, au demeurant celle restant enclavée sur trois côtés par la zone à bâtir et sur le quatrième par la route communale, elle crée une discontinuité dans la zone constructible. Le plan reproduit ci-dessus ne laisse planer aucun doute à cet égard. Le maintien de la seule parcelle du recourant en zone à bâtir a ainsi pour conséquence de développer plus encore le territoire vers l'extérieur, de manière contraire aux principes de l'aménagement du territoire, quoi qu'en dise le recourant. Cela étant, ce dernier et la commune estiment que le but de l'aménagement du territoire visant à maintenir une qualité de l'habitat appropriée prévaudrait sur l'absence de desserte classée en transports publics. Or, la qualité de l'habitat, qui est certes un des buts de l'aménagement du territoire, ne signifie pas uniquement que le cadre de vie doit être agréable et sans nuisances. Il faut aussi que l'habitat se développe dans un endroit adapté, notamment proche des transports publics et des infrastructures publiques, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'affirmation du recourant selon laquelle le critère de la desserte en transports publics vaut surtout pour le non-classement d'un terrain en zone à bâtir est par ailleurs erronée, dans la mesure où un des buts de l'aménagement du territoire est précisément de densifier les endroits du territoire qui s'y prêtent au mieux. Par conséquent, le déclassement de cette parcelle, sans conteste située en dehors du périmètre d'une desserte classée, s'inscrit pleinement dans le but de l'aménagement du territoire visant à assurer que le territoire, destiné notamment à l'habitat, soit planifié en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics. Il résulte de ce qui précède que le maintien de l'art. bbb (partiel) RF en zone constructible constituerait un développement vers l'extérieur, aggravant le mitage du territoire, de manière contraire aux principes fondamentaux de l'aménagement du territoire, notamment à ceux du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de la planification des lieux d'habitation sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics.

### **E. 5.3**

Il convient encore d'examiner si les arguments avancés par le recourant justifient de déroger à ces principes et de maintenir sa parcelle en zone constructible.

#### **E. 5.3.1**

Le recourant se prévaut de l'affectation de sa parcelle en zone à bâtir dans le TU du PDCant, dans le PDR de la Sarine et dans le PA5 et estime que le déclassement d'une parcelle devrait être prévu dans un instrument de planification, tel un projet d'agglomération. Le Tribunal fédéral a déjà considéré qu'un propriétaire ne peut se prévaloir du PDCant pour exiger le maintien de ses parcelles en zone constructible. Il a confirmé la jurisprudence cantonale

selon laquelle la carte du TU définit les surfaces légalisées en zone à bâtir et les terrains pour lesquels une mise en zone peut être envisagée, mais que cela ne dispense pas la commune d'examiner le maintien d'une zone constructible à la lumière des principes de la LAT lors de la révision de son PAL. Le PDCant précise d'ailleurs que le TU désigne les secteurs où des mises en zone "peuvent être étudiées en cas de besoin avéré". Il ne saurait donc être prétendu que le maintien de parcelles en zone constructible dans le PDCant a fait l'objet d'un examen précis pouvant justifier une exception au principe de concentration (cf. arrêt TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.5). Il est ainsi patent qu'il faut procéder, même à l'intérieur du TU, à l'application des différents principes régissant la LAT avant de pouvoir confirmer le bien-fondé d'une zone à bâtir (cf. arrêt TC FR 602 2022 241 du 16 novembre 2023 consid. 4.1). Le même raisonnement s'applique mutadis mutandis pour le périmètre défini par le PDR de la Sarine et celui tel que prévu dans le PA5 (cf. arrêt

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 TF 1C\_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.6). Cet argument est d'autant moins pertinent, s'agissant dudit PDR, qu'il n'est pas encore approuvé par le Conseil d'Etat et que l'assemblée des délégués de l'Association Régionale de la Sarine ne l'a approuvé que le 22 avril 2026 (cf. Communiqué de presse du 23 avril 2026, disponible sur [www.regionsarine.ch](http://www.regionsarine.ch) > L'association, consulté le 18 mai 2026), contrairement à ce que soutient le recourant. Par ailleurs, au vu de l'intérêt public à procéder au déclassement de parcelles situées en zone constructible qui ne remplissent pas ou plus les critères de la zone à bâtir (cf. consid. 4.2 ci-dessus), il importe peu que celui-ci soit prévu dans un instrument de planification, étant rappelé qu'il appartient à la commune, lors de la révision de son PAL, d'examiner le maintien d'une zone constructible à la lumière des principes de la LAT.

### **E. 5.3.2**

Lorsque le recourant soutient que le classement de sa parcelle en zone à bâtir lui conférerait un droit au maintien de cette affectation, il perd de vue la conception fondamentale du droit de l'aménagement du territoire permettant précisément un dézonage pour corriger des erreurs de planification antérieures (cf. arrêts TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.7; TC FR 602 2025 118 du 18 novembre 2025 consid. 5.1). Un plan d'affectation doit pouvoir être adapté à l'évolution des circonstances (cf. ATF 132 II 218 consid. 6.1; 113 Ia 444 consid. 5b; arrêts TF 1C\_280/2023 du 3 avril 2024 consid. 5; 1C\_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 3.2 in fine). Le PAL de la Commune de Ferpicloz encore en vigueur date de 2003. Or, lors de la révision partielle de la LAT en 2014, il a été constaté que les zones à bâtir ne se situaient souvent pas où elles seraient nécessaires, ce qui justifiait une révision du plan (cf. consid. 3.3 ci-dessus). L'argument de l'intéressé selon lequel le terrain litigieux devrait être maintenu en zone à bâtir car le PAL actuel, établi sous l'empire de la LAT, est présumé conforme aux buts et principes de celle-ci, est dès lors dénué de pertinence. Par ailleurs, il sied de souligner que la parcelle litigieuse est restée non construite pendant plus de vingt années. A cet égard, on ajoutera que, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a retenu que, même dans les cas de déclassement, un propriétaire qui, dans un horizon de planification de 15 ans, n'a pris aucune mesure concrète pour construire sur son terrain n'aurait en principe plus droit à une indemnisation pour expropriation matérielle. Cela permet de garantir que les autorités chargées de la planification puissent exercer leur mandat de manière vigoureuse et sans risque de conséquences en matière d'indemnisation et vaut en particulier dans le contexte du déclassement nécessaire des zones à bâtir surdimensionnées, qui pose des défis majeurs aux autorités concernées (cf. arrêt TF

1C\_275/2022 du 27 novembre 2024 consid. 3.4.1 et les références, commenté par HOFSTETTER/REY, in BRDC 5/2025 p. 223-226).

### **E. 5.3.3**

Le recourant soutient également que le déclassement de parcelles dans des communes dont la zone à bâtir n'est pas surdimensionnée ne peut se faire que de manière restrictive. Or, quoi qu'il en pense, le fait que la zone à bâtir de la commune ne soit pas surdimensionnée n'est pas déterminant. En effet, les principes poursuivis par la LAT ne visent pas uniquement à réduire le surdimensionnement des zones à bâtir communales, mais également à redéfinir leur emplacement afin d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, de créer un milieu bâti compact et d'éviter ainsi un mitage du territoire par la dispersion des constructions (arrêt TF 1C\_70/2025 du 26 septembre 2025 consid. 2.5; cf. ég. ATF 141 II 50 consid. 2.5; arrêt TF 1C\_22/2024 du 15 juillet 2025 consid. 3.6.2).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12

### **E. 5.3.4**

Par ailleurs, le recourant, avec la commune, fait valoir que la zone à bâtir sur la parcelle litigieuse est nécessaire pour assurer les besoins en terrains constructibles durant les quinze prochaines années. La Commune de Ferpicloz se situe dans la catégorie de priorité d'urbanisation 4, secteur dans lequel une extension de zone à bâtir peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 0.5 ha (cf. PDCant, T102. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir, p. 2). En l'espèce, la commune dispose d'un peu plus de 4 ha de surface résidentielle non construite, comme la relève le SeCA dans son préavis du 1er octobre 2024. Dans le cadre de la révision du PAL, une surface de 6'076 m<sup>2</sup> a été déclassée en zone agricole (modifications nos 2, 3 et 4). Ainsi, même en déduisant encore la surface constructible de la parcelle art. bbb RF (4'620 m<sup>2</sup>), la commune disposera encore d'environ 3 ha de surface résidentielle non construite, ce qui se situe largement au-delà des réserves admises permettant une extension de la zone à bâtir dans la priorité d'urbanisation dans laquelle se situe la Commune de Ferpicloz. Ni le recourant ni la commune ne démontrent en quoi les zones à bâtir disponibles ne permettraient pas de garantir les besoins y relatifs pour les quinze prochaines années et la Cour ne voit pas en quoi l'extension envisagée de la population - de 268 habitants en 2020 à 290 en 2035 (rapport 47 OAT p. 14 s.) -, serait rendue impossible de ce fait, au vu de cette augmentation restreinte et de l'importance de la zone à bâtir disponible. Dans ces circonstances, le fait que la commune devra, dans le futur, étendre sa zone à bâtir dans le secteur de C. \_\_\_\_\_, dont l'extension est prévue dans le plan directeur communal (PDCom), mais qu'elle ne pourrait pas le faire avant 2032, comme le prévoit le PA5, n'a pas d'incidence sur le besoin en zone à bâtir de la commune pour les quinze prochaines années. La question de savoir si ce secteur pourrait ultérieurement être mis en zone - étant rappelé qu'il n'est pas question, pour l'heure, de l'affecter à la zone à bâtir -, ce que le recourant nie au motif qu'il se situe en partie en niveau de qualité D de desserte en transports publics, n'est pas non plus pertinent dans la mesure où le besoin en zone à bâtir est en l'état quoi qu'il en soit suffisant.

### **E. 5.3.5**

Le recourant soutient encore que le fait que le terrain ne soit pas équipé n'est pas un élément essentiel permettant de justifier un déclassement. En lien avec l'examen d'une mesure de planification, l'existence de l'équipement en particulier ne peut pas primer l'intérêt à la mise

en œuvre de la LAT et de ses principes (ATF 132 II 218 consid. 6.1, cf. arrêt TC FR 602 2018 150 du 13 mai 2020 consid. 6.2). En l'occurrence, on ne voit pas ce que le recourant veut déduire à son avantage du fait que son terrain n'est pas équipé.

#### **E. 5.3.6**

Le recourant ne peut pas non plus, en l'espèce, se prévaloir de l'égalité de traitement, dont la portée est limitée en aménagement du territoire, car l'attribution d'un bien-fonds à une zone d'affectation est, par nature, génératrice d'inégalités (cf. ATF 142 I 162 consid. 2.7.2 et les références citées; arrêt TC FR 602 2023 164 du 2 juillet 2025 consid. 5.4.3). En effet, la comparaison qu'il semble opérer avec les terrains dans le secteur de C.\_\_\_\_\_, à l'est du territoire communal, n'est pas pertinente, dans la mesure où les caractéristiques propres à chacun des terrains sont différentes, en particulier leur situation dans le village et leur niveau de desserte en transports publics. Dans ces conditions, il ne se justifie pas de traiter les deux situations de manière semblable.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 Il faut encore relever que le fait que d'autres communes ont pu maintenir des terrains en zone à bâtir, qui n'avaient pas été construits durant les quinze années précédant la révision générale de leur PAL, comme le souligne la commune dans sa détermination du 22 octobre 2025, ne conduit pas non plus à une inégalité de traitement, dans la mesure où la situation concrète de la parcelle en cause doit être examinée au regard des principes de l'aménagement du territoire dans le cadre des circonstances prévalant dans la commune considérée. En l'occurrence, les caractéristiques du terrain du recourant, en particulier sa situation en périphérie de la commune, qui plus est hors du périmètre d'une desserte classée, justifient le déclassement litigieux, ceci sans parler des réserves détenues par la commune.

#### **E. 5.3.7**

Le recourant fait enfin valoir une violation de l'autonomie communale. En matière d'aménagement du territoire, la commune jouit d'une autonomie dans les limites fixées par le droit cantonal et le droit fédéral (art. 129 Cst./FR; cf. arrêts TF 1C\_22/2024 du 15 juillet 2025 consid. 3.1; 1C\_291/2014 du 1er décembre 2014 consid. 3.2). Il lui incombe ainsi de déterminer les orientations de son développement territorial. Même si cette tâche lui revient, il faut souligner que l'autorité compétente pour décider de l'approbation des plans d'aménagement est la DIME, à qui il appartient de vérifier si la commune a correctement fait application des principes régissant l'aménagement du territoire (cf. arrêt TC FR 602 2018 150 du 13 mai 2020 consid. 6.3). Ainsi, l'autonomie communale dont se prévaut le recourant ne saurait faire échec à l'application des règles fondamentales en matière d'aménagement du territoire (cf. art. 1 et 3 LAT; arrêt TF 1C\_265/2019 du 26 mai 2020 consid. 4.1.2 et 4.6). En l'espèce, sur ce point, l'autorité cantonale ne s'est pas contentée de substituer son appréciation à celle de l'autorité communale, mais a sanctionné, comme on l'a vu (cf. consid. 5.2 ci-dessus), une situation clairement contraire au droit fédéral (cf. arrêt TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.7).

#### **E. 5.3.8**

Au vu de tout ce qui précède, les seuls intérêts financiers du propriétaire ne sauraient faire échec au déclassement de la parcelle litigieuse.

#### **E. 5.4**

Il s'ensuit que, compte tenu des intérêts publics prépondérants en jeu, aucun élément particulier propre à la zone litigieuse ne justifie de déroger aux principes exposés précédemment. Dans ces circonstances, la décision litigieuse, en tant qu'elle refuse le maintien de l'art. bbb RF en zone à bâtir, toujours non construit après plus de vingt années, s'avère conforme au principe de proportionnalité.

#### **E. 6**

Mal fondé, le recours doit dès lors être rejeté et la décision attaquée confirmée.

#### **E. 7.1**

Il appartient au recourant, qui succombe, de supporter les frais de procédure, fixés à CHF 3'500.-, conformément à l'art. 131 CPJA.

#### **E. 7.2**

Pour le même motif, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA a contrario).

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 3'500.-, sont mis à la charge du recourant. 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 18 mai 2026/ape/mab  
Le Président La Greffière

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