

FR_GERICHTE 602 2025 51 vom 24. April 2026

FR Kantonsgericht, 2026-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_51

FR: FR_GERICHTE 602 2025 51 du 24 avril 2026

IT: FR_GERICHTE 602 2025 51 del 24 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai et les formes prescrits, le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. a et c du code fribourgeois de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA; RSF 150.1). S'agissant d'un projet de construction hors zone à bâtir – et donc d'une question relevant du domaine d'attribution de l'ARE – (cf. arrêts TC FR 602 2021 33 du 28 février 2022 consid. 2.1; 602 2022 104 du 24 mai 2022 consid. 1), celui-ci est habilité à interjeter recours contre les décisions litigieuses en application des art. 89 al. 2 let. a et 111 al. 2 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), de l'art. 33 al. 3 let. a LAT, de l'art. 48 al. 4 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), ainsi que de l'art. 76 let. b CPJA, respectivement de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 l'art. 141 al. 4 de la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc manifestement entrer en matière sur les mérites du recours, contrairement à ce que soutient l'intimé.

E. 2

Selon l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours 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). Le grief d'inopportunité ne peut être examiné par la Cour de céans que si une loi prévoit expressément ce motif (art. 78 al. 2 CPJA). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce.

E. 3.1

Selon l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'art. 25 al. 2 LAT dispose que pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. L'art. 16a al. 1, 1^{ère} phrase, LAT prévoit que sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice, tandis que les art. 24 ss LAT fixent les exceptions admissibles hors de la zone à bâtir.

E. 3.2

L'article bbb RF est situé hors zone à bâtir. Il n'est pas contesté que l'intimé n'est pas agriculteur et que les travaux projetés ne sont pas conformes à la zone agricole. Partant, il s'agit de déterminer si une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT peut être accordée. A noter qu'il convient d'examiner la situation telle qu'elle prévalait au moment où les autorités intimées se sont prononcées, à savoir les 19 et 28 février 2025, autrement dit

avant l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2026, des nouvelles dispositions de la LAT et de l'OAT, lesquelles n'ont quoi qu'il en soit aucune conséquence pour le cas d'espèce. Compte tenu de la nature du projet et du bâtiment en cause, l'examen des conditions des art. 24a, 24b, 24c, 24d al. 1 et 24e LAT peut d'emblée être écartée, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un changement d'affectation ne nécessitant pas de travaux de transformation (art. 24a LAT), qu'il n'est pas question d'une activité accessoire à une exploitation agricole (art. 24b LAT), que l'augmentation des surfaces habitables est supérieure à 60% (art. 24c LAT complété par les art. 41 et 42 OAT), que le bâtiment a été érigé avant 1972 (art. 24d al. 1 LAT) et qu'il n'est pas destiné à détenir des animaux (art. 24e LAT). Seule l'application de l'art. 24d al. 2 LAT peut donc entrer en considération.

E. 4

L'art. 24d al. 2 LAT consiste en une règle spécifique relative aux bâtiments protégés: la réaffectation des constructions dignes d'être protégées à des fins quelconques vise à en assurer la conservation à long terme, en vue de quoi peut être autorisé, dans certaines limites, un changement d'affectation partiel ou complet (MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24d n. 1). Selon cette disposition, le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que:

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 " a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente; b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière." Selon l'art. 24d al. 3 LAT, les autorisations prévues par cet article ne peuvent être délivrées que si: " a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité; b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés; c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire; d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée; e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose." La fiche T305 du plan directeur cantonal (PDCant), qui traite des bâtiments protégés hors de la zone à bâtir, mentionne les objectifs suivants: d'une part, assurer la pérennité des bâtiments protégés situés hors de la zone à bâtir et dont l'utilisation à des fins agricoles n'est plus nécessaire et, d'autre part, définir les critères nécessaires au changement d'affectation et à la transformation des immeubles concernés par cette problématique selon l'art. 24d LAT. Sous "Principes", elle indique notamment qu'il faut "considérer comme bâtiments protégés hors de la zone à bâtir tous les bâtiments de valeur A et B du recensement des biens culturels immeubles" et "considérer comme bâtiments protégés hors de la zone à bâtir les bâtiments de valeur C du recensement des biens culturels dont la disparition nuirait à la qualité d'un site construit digne de protection".

E. 5

Tout comme l'art. 24c LAT, l'art. 24d LAT vise à garantir la protection des droits acquis découlant de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) (cf. arrêt TF 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1; MUGGLI, art. 24c LAT, n. 7 et 11). Il présuppose donc que les constructions dont l'utilisation ou la destination doit être modifiée soient encore utilisables conformément à leur destination au moment de la modification, car ce n'est qu'à cette

condition qu'elles bénéficient de la protection des droits acquis (cf. arrêts TF 1C_204/2019 du 8 avril 2020 consid. 2.2; 1C_168/2015 du 11 mai 2016 consid. 3.5.1). Cela est exprimé à l'art. 24d al. 1 par le fait que les bâtiments d'habitation agricoles dans lesquels des utilisations à des fins non agricoles peuvent être autorisées doivent être "conservés dans leur substance" (cf. MUGGLI, art. 24d n. 13). Cette exigence s'applique également à l'al. 2 de cette disposition, car les conditions d'autorisation découlent également de la garantie de droits acquis (cf. ATF 147 II 465 consid. 4.2.1). En l'occurrence, il n'est pas remis en cause que la construction érigée sur l'art. bbb RF demeure utilisable conformément à sa destination, ce que les photographies jointes au dossier tendent a priori plutôt à confirmer. La Cour de céans limitera partant son analyse aux autres conditions d'application de l'art. 24d al. 2 LAT, lesquelles sont contestées par le recourant.

E. 6.1

L'art. 24d al. 2 LAT présuppose d'une part que la construction dont la destination doit être modifiée a été formellement mise sous protection en tant qu'objet individuel digne de protection. La mise sous protection doit avoir lieu au plus tard au moment de l'octroi de l'autorisation spéciale

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 (cf. WALDMANN/HÄNNI, in Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, art. 24d LAT n. 13). D'autre part, la construction doit également être matériellement digne de protection en tant qu'objet individuel (jugée digne d'être protégée selon les termes de la LAT). Une simple mise sous protection formelle ne suffit donc pas. La nécessité de protection en tant qu'objet individuel au sens de l'art. 24d al. 2 LAT peut résulter de considérations liées à la protection des biens culturels. Dans certaines circonstances, des aspects de la protection du paysage peuvent également faire apparaître une construction comme digne de protection au sens de cette disposition (cf. MUGGLI, art. 24d n. 23; DUPRÉ, in Commentaire LAT, 2010, art. 24d n. 15 et 35 s.). Pour les constructions caractéristiques du paysage qui n'atteignent pas le niveau de protection en tant qu'objet individuel requis par l'art. 24d al. 2 LAT, un changement d'affectation peut éventuellement être envisagé aux conditions de l'art. 39 al. 2 à 5 OAT (cf. MUGGLI, art. 24d n. 23 s.; cf. pour le tout, ATF 147 II 465 consid. 4.3.1). La mise sous protection de constructions matériellement dignes de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT est régie par le droit cantonal. Contrairement à la mise sous protection des constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage visée par l'art. 39 al. 2 OAT, le droit fédéral ne contient en principe pas de prescriptions procédurales à ce sujet. Selon l'art. 24d al. 2 LAT, il est tout de même nécessaire que la valeur de protection matérielle de la construction soit établie dans le cadre d'une procédure formelle selon des critères objectifs et techniques (cf. MUGGLI, art. 24d n. 23). Le fait que les prescriptions de l'art. 24d al. 2 LAT relèvent du droit fédéral exclut que soient réaffectées des constructions qui ont été formellement placées sous protection par le canton ou les communes, mais qui ne revêtent, sur le plan matériel, aucune valeur particulière. Aussi, dans la procédure cantonale d'autorisation spéciale, il convient d'examiner si la protection de la construction dont la destination doit être modifiée est matériellement justifiée à la lumière de l'art. 24d al. 2 LAT (cf. art. 25 al. 2 LAT; MUGGLI, art. 24d n. 23; FF 1996 III 485, 512 s.). Cela vaut également lorsque la mise sous protection formelle est déjà entrée en force (cf. WALDMANN/HÄNNI, art. 24d LAT n. 13; ATF 147 II 465 consid. 4.3.2). Le Tribunal fédéral pose des exigences strictes pour admettre qu'un objet est matériellement digne d'être protégé au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Il ne suffit pas que l'objet présente une valeur patrimoniale. Il faut que l'objet jouisse

d'une valeur intrinsèque notable, respectivement qu'il présente une qualité exceptionnelle (ATF 147 II 465 consid. 4.3.2 ss avec les références citées; arrêt TF 1C_119/2022 du 27 février 2023 consid. 2.2).

E. 6.2

Le village de C. _____ a été recensé comme site d'importance régionale à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). La ferme en cause, qui se situe en dehors des périmètres bénéficiant d'une protection, est mentionnée – au même titre que plusieurs autres fermes des 18-19^{ème} siècles – comme "observation" (n° ddd) dans la fiche y relative, toutefois sans objectif de sauvegarde, ni autre signification. Elle figure par ailleurs au recensement des biens culturels (qui remonte au 14 mars 2016) avec une valeur B et est protégée au PAZ en catégorie 2.

E. 6.2.1

La motivation de la décision accordant l'autorisation spéciale est succincte quant à la question de savoir si cette ferme est une construction matériellement digne de protection. Se référant à la fiche T305 du PDCant qui s'inscrit selon elle dans la marge de manœuvre dont le canton dispose en lien avec l'art. 24d al. 2 LAT et qui poursuit l'objectif d'assurer la pérennité des bâtiments protégés situés hors de la zone à bâtir et dont l'utilisation à des fins agricoles n'est plus nécessaire, la DIME mentionne tout d'abord les deux principes selon lesquels sont considérés comme bâtiments protégés hors de la zone à bâtir, d'une part, tous les bâtiments de valeur A et B du recensement des biens culturels immeubles et, d'autre part, les bâtiments de valeur C du recensement des biens

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 culturels dont la disparition nuirait à la qualité d'un site construit digne de protection. Dans son analyse, elle indique ensuite uniquement que, "selon les préavis du SBC, valant rapport officiel (art. 46 al. 1 let. b CPJA), la mesure de protection prise au plan d'aménagement local est justifiée du point de vue patrimonial; qu'au vu de ce qui précède, le bâtiment est à considérer comme étant une construction jugée digne d'être protégée". Les préavis du SBC qui figuraient au dossier lorsque les décisions litigieuses ont été rendues ne fournissent que peu d'indications quant aux éléments ayant permis de considérer que la ferme en cause est matériellement digne d'être protégée. Dans ses préavis du 21 septembre 2023 et 21 novembre 2024, ce service mentionne simplement que "[e]n application du PAL de la commune [...], cette ancienne ferme, recensée en valeur B et mise sous protection en catégorie 2, remonte à 1800. Malgré les rares interventions qui ont modifié partiellement la structure intérieure du rural, la substance historique primaire demeure préservée. La vision locale du 14.08.2018 confirme le maintien de cette mesure de protection". Ces indications ne sont pas suffisantes pour pouvoir déterminer si la ferme en cause est matériellement digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT et la jurisprudence y relative (cf. supra consid. 6.1). Il semble que la DIME ainsi que le SBC soient partis de l'idée – compte tenu des passages tirés de la fiche T305 du PDCant mentionnés dans la décision attaquée – qu'un bâtiment recensé en valeur B est par définition matériellement digne d'être protégé au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. C'est donc à juste titre que le recourant qualifie sur ce point de lacunaire la décision accordant l'autorisation spéciale. Dans le cadre de la présente procédure de recours, le SBC a exposé plus largement les raisons pour lesquelles la ferme en cause est de son point de vue digne d'être protégée. Il relève tout d'abord que la pratique du canton est restrictive pour la mise sous protection, celle-ci découlant déjà du seul nombre restreint de bâtiments protégés hors zone avec une

affectation d'habitation (seulement 0.68% des bâtiments assurés par l'assurance des bâtiments obligatoire) et qu'une pratique encore plus restrictive menacerait un pan important du patrimoine fribourgeois. Il ajoute qu'il s'agit en l'occurrence d'une ferme certes modeste en taille et en substance, mais tout autant représentative de la petite paysannerie caractéristique de l'histoire et du territoire fribourgeois. Ces fermettes sont traditionnellement implantées en bordure de village et donc hors zone, le centre du village, aujourd'hui en zone, étant généralement réservé aux exploitations plus cossues. Cette ferme a été recensée par le SBC la première fois en 1985 déjà et sa valeur a été confirmée lors des révisions en 1995 et 2016. Sa valeur a encore été reconnue dans le cadre des échanges et des visions locales concernant cette question depuis 2018. Ce service estime que, "de toute évidence, il s'agit dans le cas d'espèce d'une situation suffisamment spéciale, rare et significative pour une application de l'art. 24d LAT". Il explique en outre que les recensements et mises sous protection se font selon les méthodes scientifiques du service et en application des fiches T115, T117 et T305 du PDCant, de la loi fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1) et de la LATeC. La méthodologie de ces recensements évalue les critères suivants: historicité, représentativité, rareté, intégrité, éléments décoratifs, situation. Les informations sont enregistrées dans la base de données du service. Les catégorisations des valeurs de recensement et des catégories de protection servent justement à structurer et rationaliser les recensements et les inventaires et à actualiser la comparaison entre les 16'296 bâtiments recensés et les

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 8'756 bâtiments effectivement protégés à travers tout le canton. Le SBC précise que par la vision locale réalisée tout au début du projet le 14 août 2018, il s'agissait de confirmer uniquement que la substance intérieure était encore bien présente, l'extérieur étant suffisamment visible au passage et sur les photos, et qu'aucune intervention récente n'avait altéré de manière significative la substance en présence. Il ajoute que la fiche de recensement imprimée le 18 septembre 2023 résume tous ces éléments, le rapport de l'architecte ne faisant que documenter l'état du bâtiment plus en détails. S'agissant des anciennes interventions ponctuelles altérantes figurant dans le rapport de l'architecte et relevées par l'ARE, ce service indique qu'elles ne touchent pas aux qualités essentielles ayant conduit à la valeur de recensement et à la mise sous protection. Il ajoute qu'elles sont réversibles et que le projet de restauration prévoit d'ailleurs de les faire disparaître. Le SBC relève qu'il n'existe aucun monument protégé qui n'aurait pas subi des changements au fil du temps et que c'est justement dans le cadre d'un projet de restauration tel que celui-ci que les choix sont faits sur les éléments à maintenir comme témoin de l'histoire et ceux qui seraient à supprimer car altérant la qualité d'ensemble. Il indique que le projet en cause fait des propositions pertinentes et intéressantes dans le respect de la déontologie actuelle et améliore même la situation et la lecture de l'objet sur plusieurs points. Le SBC ajoute que son préavis du 21 novembre 2024 définit clairement l'étendue de la mesure de protection en général et prend position en détails sur les façades, les fenêtres, les portes, la toiture, la ferblanterie, ce qui constitue également un élément d'analyse de l'objet en question. Il soutient que la valeur de cette ferme est suffisamment élevée pour répondre aux exigences de l'art. 24d LAT, le projet atteignant au demeurant les objectifs de conservation/restauration y relatifs. La fiche de recensement imprimée le 18 septembre 2023, à laquelle se réfère le SBC, aborde les aspects suivants: historicité, représentativité, rareté, intégrité, forme et éléments décoratifs ainsi que situation. Sous la rubrique "rareté", il est indiqué: "Autrefois répandues à l'écart des noyaux villageois, les maisons paysannes dites de « petits paysans » (et de « journaliers ») deviennent toujours plus rares en raison de

leur construction modeste et de l'inadaptation de leurs espaces intérieurs au confort de la post-modernité. Elles sont pourtant un témoin essentiel de tout un pan de l'histoire de la paysannerie suisse moderne. Cette ferme de C. _____ en est un exemple relativement bien conservé et soigné de ce type d'architecture". Sous la rubrique "forme et éléments décoratifs", figure l'indication suivante: "traitement décoratif du pignon sud, en tavillons". Sous la rubrique "intégrité", il est mentionné ceci: "cette ferme a conservé son expression, son volume et son plan du XIXe siècle. Il est cependant probable que le logis ait subi des transformations autour de 1900. A une période récente, on a également créé une salle de bain à l'intérieur de la grange. Cette intervention s'est traduite en façade arrière par l'obturation du portail de grange. Par ailleurs, les parois arrière[s] de l'écurie ont été percées de grandes baies horizontales. Les aménagements intérieurs ne sont pas connus".

E. 6.2.2

La Cour de céans constate que les explications fournies par le SBC visent principalement à justifier la pratique du canton en matière de mise sous protection formelle des bâtiments ainsi que sa méthodologie en matière de recensement, éléments qui ne sont pas remis en cause ici et qui n'attestent en tant que tels pas du caractère matériellement digne d'être protégée de la construction en cause au sens de l'art. 24d al. 2 LAT (cf. supra consid. 6.1). Le SBC soutient d'ailleurs que la pratique restrictive découle déjà du seul nombre restreint de bâtiments protégés hors zone, que les obstacles sont déjà suffisamment élevés, que le canton a pris toutes les mesures pour y répondre et qu'une pratique encore plus restrictive menace un pan important du patrimoine fribourgeois, ce

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 qui va de son point de vue clairement à l'encontre des objectifs visés par l'art. 24d LAT. A suivre ce raisonnement, une mise sous protection formelle des bâtiments sis hors zone à bâtir serait suffisante pour remplir les exigences posées par l'art. 24d al. 2 LAT, ce qui n'est cependant manifestement pas le cas, comme exposé au consid. 6.1 ci-dessus. Il est vrai que la fiche T305 du PDCant, qui a comme objectif notamment de définir les critères nécessaires au changement d'affectation et à la transformation des immeubles visés par l'art. 24d LAT, pose comme principe qu'il faut considérer comme bâtiments protégés hors de la zone à bâtir tous les bâtiments de valeur A et B du recensement des biens culturels immeubles (principe 2). Il sied néanmoins de rappeler que les possibilités de construire hors zone à bâtir sont régies par le droit fédéral, le droit cantonal ne pouvant les élargir. Or, dans la procédure d'approbation de la révision totale du PDCant, l'ARE a souligné, dans son rapport d'examen du 29 juillet 2020, que, "selon le droit fédéral, le changement d'affectation de bâtiments construits à l'origine sans fonction d'habitation pour de l'habitat doit répondre à de hautes exigences, afin de ne pas circonvier au développement de l'urbanisation vers l'intérieur. La nécessité de hautes exigences a été confirmé[e] par le Tribunal fédéral au considérant 5.2.2 de son arrêt 145 II 83 (Arosa). A ce titre, afin que puisse être assurée la conformité de l'utilisation des principes 2 et 3 de la fiche T305 aux dispositions de l'article 24d, alinéa 2, LAT, le canton est invité à notifier à l'ARE toute décision prise sur la base de cette fiche; ce n'est qu'avec cette réserve que la fiche T305 est approuvée par la Confédération". Ladite réserve a été reprise par le Conseil fédéral dans sa décision d'approbation du 19 août 2020 qui prévoit expressément que "le canton est invité à notifier à l'ARE toutes les décisions d'application de la fiche T305 «Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir»". On ne saurait donc partir de la prémisse qu'un bâtiment ayant, comme en l'espèce, obtenu une valeur B au recensement des biens culturels est, pour ce seul motif, matériellement digne d'être protégé au sens de

l'art. 24d al. 2 LAT. Au-delà de la valeur de recensement, respectivement de la mise sous protection formelle de la construction, il est nécessaire de procéder à un examen concret et individualisé du cas pour déterminer si le bâtiment peut être qualifié de matériellement digne d'être protégé au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Au regard des exigences posées par la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (cf. supra consid. 6.1) et de la réserve expresse susmentionnée formulée dans la décision d'approbation du PDCant, il s'agit de vérifier si la construction en cause jouit d'une valeur intrinsèque notable, respectivement qu'elle présente une qualité exceptionnelle. Certes, le SBC souligne que cette ferme en bois – de substance et de taille modeste – est représentative de la petite paysannerie caractéristique de l'histoire et du territoire fribourgeois et que les fermes de ce type – autrefois très répandues – disparaissent progressivement. Cela n'est néanmoins pas suffisant pour retenir que cette ferme jouit d'une valeur intrinsèque exceptionnelle au sens de la jurisprudence évoquée ci-avant (cf. supra consid. 6.1). En effet, ce service spécialisé n'explique notamment pas en quoi cette ferme revêt une importance particulière en tant que témoignage historique de la petite paysannerie fribourgeoise. Il n'a par ailleurs pas étayé la rareté invoquée du bâtiment. Ces indications ne ressortent au demeurant pas des autres éléments figurant au dossier. En l'état, il n'est dès lors ni patent ni démontré que la construction serait particulièrement importante en tant que témoin de la petite paysannerie fribourgeoise. Il n'apparaît pas non plus que cette ferme

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 présenterait des qualités architecturales particulières. L'utilisation des matériaux de construction en cause (du bois) ainsi que le type d'architecture semblent plutôt avoir été courant à l'époque, le SBC relevant que les tavillons de ce type ("industriel") existent au moins depuis le 19^e siècle sur de nombreux bâtiments protégés à travers toute la Suisse (cf. observations du 7 juillet 2025 p. 5). A noter en outre que l'âge n'est pas à lui seul un critère de qualité. Si la fiche de recensement indique que cette ferme est un exemple "relativement" bien conservé et soigné de ce type d'architecture, soit de maisons paysannes dites de "petits paysans", il ne peut pas encore en être déduit qu'elle présente une qualité exceptionnelle. Il n'est partant pas établi à satisfaction de droit, sur la base de l'entier du dossier de la cause, que cette ferme – dont la mise sous protection formelle n'est pas remise en cause – bénéficie d'une valeur intrinsèque notable. En outre, il n'est pas contesté que cette construction est désormais dans un état précaire, nécessitant de toute façon une rénovation à plusieurs égards (cf. rapport explicatif des interventions du 28 octobre 2021). Dans ces circonstances, il n'apparaît pas que le bâtiment soit suffisamment important en tant qu'objet individuel pour être considéré comme digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Seule une protection au sens de l'art. 39 al. 2 OAT pourrait éventuellement être envisagée. Il n'apparaît néanmoins pas que les conditions requises soient remplies et aucune des parties ne le fait valoir.

E. 6.3

Etant donné que la ferme en cause n'est pas digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, son changement d'affectation en bâtiment d'habitation ne peut bénéficier d'une dérogation fondée sur l'art. 24d al. 2 et 3 LAT. Pour ce motif déjà, les décisions attaquées doivent être annulées.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis sans qu'il ne soit nécessaire de trancher les autres griefs soulevés, et les deux décisions annulées. La Cour de céans relève

néanmoins encore ce qui suit.

E. 8.1

Selon l'art. 24d al. 3 let. b LAT, les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés. Selon le message du Conseil fédéral ayant accompagné la proposition d'introduire cette disposition, la nouvelle affectation peut être visible. Les petites modifications – notamment celles qui apportent des améliorations esthétiques – sont autorisées si elles n'altèrent pas les caractéristiques du bâtiment. En revanche, l'aspect extérieur d'un bâtiment ne reste plus fondamentalement inchangé, si le changement complet d'affectation implique l'aménagement d'annexes ou de superstructures. La question de savoir si l'aspect extérieur demeure pour l'essentiel inchangé malgré le changement complet d'affectation envisagé, doit être examinée non seulement en fonction des caractéristiques du bâtiment lui-même, mais également en fonction de son aire environnante (végétation notamment). Si celle-ci est totalement modifiée en raison du changement d'affectation, force est alors de considérer que l'exigence selon laquelle l'aspect extérieur du bâtiment doit rester pour l'essentiel inchangé n'est plus remplie. On entend par "structure architecturale" les éléments statiques importants du bâtiment. Ainsi, on ne pourrait guère envisager de transformer à des fins de

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 logement une grange n'ayant jamais été conçue pour être habitée. En effet, même si l'on pouvait conserver tel quel son aspect extérieur, la nouvelle utilisation entraînerait une transformation si importante de la structure architecturale que ces travaux ne seraient plus conformes aux exigences prévues à la lettre b. Par contre, on considère de façon générale qu'une réorganisation des pièces, plus adaptée à la nouvelle utilisation envisagée, ne bouleverse pas fondamentalement la structure architecturale. Cependant, si l'on prévoit de ne conserver que la façade et le toit d'un bâtiment dont on aurait vidé le volume intérieur qui serait remplacé, pour ainsi dire, par une nouvelle construction, les prescriptions de la lettre b seraient violées aussi bien sous l'angle de l'aspect extérieur du bâtiment que sous l'angle de sa structure architecturale (Message du 22 mai 1996, FF 1996 515 ch. 208.42).

E. 8.2

Par ailleurs, selon l'art. 7 du règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune et son annexe 3, la protection dont fait l'objet la ferme en cause – qui est un bâtiment protégé de catégorie 2 au PAZ – s'étend à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture), à la structure porteuse intérieure de la construction, à la configuration générale du plan déterminée par la structure porteuse, aux éléments décoratifs des façades ainsi qu'à l'organisation générale des locaux et éléments les mieux conservés des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation (cloisons, plafonds). L'annexe 3 RCU précise notamment que le caractère des façades, en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

E. 8.3

En l'espèce, l'autorisation spéciale et le permis de construire ont été délivrés avec la mention que les conditions figurant dans les préavis des services de l'Etat et des autres organes consultés en font partie intégrante. Avec les conditions qu'il y a posées, le SBC considère que le projet répond aux exigences légales applicables, soit notamment celles des art. 24d LAT et 7 RCU. Le préavis du SBC du 21 novembre 2024 pose en particulier comme condition expresse le "maintien de la structure porteuse et de la physionomie initiale des

façades". Or, les plans figurant au dossier prévoient des modifications tant au niveau de la structure porteuse qu'au niveau de l'aspect extérieur du bâtiment. En effet, les différentes structures horizontales existantes sont appelées à être démontées, les nouvelles ne s'implantant en majorité pas aux mêmes endroits en raison de la modification des hauteurs des différents étages. De nouvelles structures horizontales devraient par ailleurs être ajoutées, la délimitation des pièces existantes étant en outre revue. La cheminée existante (y compris le séchoir attenant) serait démolie et cèderait sa place à un escalier. Trois nouvelles ouvertures sont prévues sur la façade Sud qui en compte actuellement treize. Sur la façade Nord, quatre nouvelles ouvertures sont prévues au rez-de-chaussée et trois nouvelles fenêtres (coulissantes) dans les étages. Quant à la façade Est, une nouvelle porte vitrée ainsi que plusieurs nouveaux vitrages sont prévus (dont un d'env. 1.64 m de largeur et un second d'env. 3.20 m de largeur et d'une hauteur correspondant à env. 1 ½ étage). Si tant est que le SBC, en posant comme condition le "maintien de la structure porteuse et de la physionomie initiale des façades" ait en soi voulu refuser les modifications relevées ci-dessus, en particulier s'agissant de la façade Est qui compterait une très grande baie vitrée et plusieurs autres nouveaux vitrages selon les plans, force est de relever que les adaptations à apporter au projet seraient quoi qu'il en soit trop conséquentes pour que celui-ci puisse être validé par simple renvoi

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 aux conditions du préavis. La renonciation à exiger du constructeur de nouveaux plans répondant aux conditions du préavis conduirait à une trop grande insécurité juridique.

E. 9.1

Les frais de la présente procédure – fixés à CHF 2'500.- 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 (Tarif JA; RSF 150.12) – sont mis pour 2/3 à la charge du constructeur intimé qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part (1/3) des frais (art. 133 CPJA).

E. 9.2

Conformément aux art. 137 et 139 CPJA, aucune indemnité de partie n'est allouée, le recourant n'en ayant au demeurant pas fait la demande. la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, l'autorisation spéciale délivrée le 19 février 2025 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement ainsi que le permis de construire délivré le 28 février 2025 par la Lieutenante de Préfet de la Sarine sont annulés. II. Les frais de procédure, d'un montant de CHF 2'500.-, sont mis pour deux tiers à la charge de A. _____ (soit CHF 1'666.65). III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Le présent arrêt 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 le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA). Fribourg, le 3 mars 2026/mrg Le Président La Greffière-rapporteure