

FR_GERICHTE 602 2026 33 vom 13. November 2023

FR Kantonsgericht, 2023-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2026_33

FR: FR_GERICHTE 602 2026 33 du 13 novembre 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2026 33 del 13 novembre 2023

Erwägungen

E. 21

février 2025. Elle a toutefois relevé que le requérant n'est pas recensé comme exploitant agricole à titre professionnel. Elle a également indiqué que, selon une décision du 13 novembre 2023, l'immeuble concerné a été désassujéti du droit foncier rural. Dans son évaluation, elle a précisé que la demande n'est pas en lien avec un besoin agricole et ne peut dès lors pas être considérée comme conforme à l'affectation de la zone. Elle a rappelé que son préavis se limite aux aspects liés à l'agriculture et à la protection du sol en zone agricole. Par courrier du 27 août 2025, la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a informé le requérant de son intention de refuser l'autorisation spéciale pour l'ensemble du projet. Le 29 septembre 2025, le requérant a transmis des compléments relatifs à l'état des constructions et installations existantes. B. Par décision du 6 novembre 2025, la DIME a partiellement admis l'autorisation spéciale. Elle a considéré que le projet ne répondait pas à un besoin agricole. Elle a toutefois retenu que la mise en conformité du bûcher correspondait à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles et pouvait, à ce titre, être admise sous l'angle de l'art. 24c al. 4 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). En revanche, la DIME a considéré que les autres ouvrages, à savoir le pavillon, l'espace de rangement semi-enterré et l'accumulateur destiné au stockage d'eau, ne correspondaient manifestement pas à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Partant, ils ne pouvaient pas être admis sous l'angle de cette disposition. Au surplus, elle a retenu que les motifs invoqués à l'appui de la demande relevaient de la convenance personnelle et présentaient un caractère subjectif. Les travaux projetés ne pouvaient dès lors pas être considérés comme imposés par leur destination et ne pouvaient pas non plus être autorisés au sens de l'art. 24 LAT. Par décision du 28 janvier 2026, la commune a partiellement octroyé le permis de construire requis. Elle a autorisé la mise en conformité du bûcher et a refusé le permis pour le surplus, suivant en cela l'autorisation spéciale partielle délivrée par la DIME.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 C. Par acte du 14 février 2026, le requérant interjette recours auprès du Tribunal cantonal contre ces décisions. Il conclut à leur annulation. Il fait valoir que le bâtiment semi-enterré sis sur l'art. ddd RF a été vendu à un exploitant agricole et que les nouveaux propriétaires exercent une activité agricole. Selon lui, cette circonstance serait de nature à permettre la légalisation et justifierait un réexamen du dossier. S'agissant du pavillon sis sur l'art. ccc RF, le recourant soutient qu'il date d'avant 1970 et bénéficierait de ce fait de la garantie de la situation acquise. D. Le 19 mars 2026, la DIME conclut au rejet du recours. Elle relève que le recourant est le requérant de la demande de permis de construire, de sorte qu'il était justifié de lui notifier directement les décisions attaquées. Par surabondance, elle rappelle qu'une personne qui n'est pas propriétaire du terrain sur lequel

la construction est réalisée peut néanmoins déposer une demande de permis de construire, pour autant que le propriétaire ait signé les plans mis à l'enquête. La DIME précise encore que le nouveau propriétaire doit déposer une nouvelle demande de permis de construire afin de régulariser le bâtiment semi-enterré au regard de la conformité à la zone agricole. Elle indique qu'un réexamen du dossier en raison du changement de propriétaire n'intervient pas d'office, dès lors que la Section agriculture de Grangeneuve doit encore se prononcer sur le projet sous l'angle de l'utilité agricole. Pour le surplus, elle renvoie aux considérants de sa décision. Le 8 avril 2026, la commune indique que, dès lors que le dossier concerne une zone agricole, elle se rallie aux observations déposées par la DIME. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné. E. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige. en droit 1. Déposé dans le délai et les formes prescrites par le destinataire de la décision, le recours est recevable en vertu des art. 79 à 81, 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites. 2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal 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.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 3. 3.1. Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone concernée. C'est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone (cf. arrêt TF 1C_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'État vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction applicables. Il garantit ainsi la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire, que le requérant a le droit d'obtenir s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non son opportunité. Elle ne peut pas refuser le permis de construire au motif qu'une autre solution – plus judicieuse à ses yeux ou à ceux du voisin – entrerait en considération (cf. arrêts TC FR 602 2024 142 du 25 mars 2025 consid. 3.2; 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Son exercice se fait à la guise du propriétaire, dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (cf. arrêt TC FR 602 2024 142 du

E. 25

mars 2025 consid. 3.1). 3.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'État. Les avis des services spécialisés de l'État constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA.

Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 149 du 25 août 2020 consid. 2.2).

4. Dans son mémoire de recours, le recourant indique d'abord avoir vendu l'art. ddd RF, sur laquelle se trouve notamment un bâtiment de rangement semi-enterré, à des exploitants agricoles. Il soutient que, compte tenu de ce changement de propriétaire, le projet devrait être réexaminé sur l'angle de l'activité agricole. Il fait en outre valoir que la DIME aurait dû notifier la décision attaquée aux nouveaux propriétaires et les inclure dans la procédure. Le recourant estime ainsi, ne serait-ce qu'implicitement, que, du fait de cette vente, le projet serait désormais conforme à l'affectation de la zone agricole. 4.1. Lorsqu'une autorisation formelle faisait défaut au moment de la réalisation des travaux, comme c'est le cas en l'espèce, une autorisation ne peut être délivrée dans le cadre d'une procédure de légalisation que si la construction n'est pas matériellement illicite.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, l'autorisation n'est notamment délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone. D'après l'art. 16a LAT, 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 (al. 1) ou qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice (al. 2). L'art. 34 al. 4 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) précise encore qu'une autorisation ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation (let. a), si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à son implantation à l'endroit prévu (let. b) et s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme (let. c). 4.2. Il convient d'emblée de relever que, en l'espèce, la requête de permis de construire visait la mise en conformité d'un bâtiment semi-enterré réalisé par le recourant sur son terrain sans autorisation. Dans ce cadre, le recourant s'est présenté comme requérant et propriétaire du bien-fonds concerné, ainsi que du bâtiment litigieux, et a soumis sa demande en se prévalant de ces qualités. Il ressort en outre du dossier que ce bâtiment avait été exclu du champ d'application de la législation sur le droit foncier rural, au motif qu'il ne faisait pas partie d'une entreprise agricole. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir examiné le projet sur la base de cette situation de fait et d'avoir retenu que le bâtiment n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole au sens de l'art. 16a LAT et de l'art. 34 al. 4 OAT. C'est dès lors à juste titre qu'elle a ensuite examiné les conditions d'octroi d'une autorisation dérogatoire au sens des art. 24 ss LAT, dont elle a nié, en l'espèce, la réalisation. Il ne ressort par ailleurs pas du dossier que le recourant aurait informé les autorités du changement de propriétaire en cours de procédure, ni qu'il aurait jugé opportun de retirer sa demande en tant qu'elle portait sur l'art. ddd RF afin de permettre aux nouveaux propriétaires, en leur qualité d'exploitants agricoles, de reprendre la procédure ou de déposer une nouvelle demande fondée sur leur propre situation. Or, la conformité à l'affectation de la zone agricole au sens de l'art. 16a LAT est étroitement liée à la personne de l'exploitant et à l'activité concrètement exercée sur la parcelle. 4.3. Il n'y a au demeurant rien de critiquable à ce que les nouveaux

propriétaires soient invités à déposer eux-mêmes une demande de permis de construire. Une telle démarche se justifie non seulement pour les motifs qui précèdent, mais la Cour rappelle également qu'une nouvelle demande de permis de construire visant à la légalisation de travaux non conformes n'oblige pas les nouveaux propriétaires à reprendre le projet tel qu'il a été initialement déposé par le recourant. Il leur est loisible de proposer d'autres variantes, notamment en lien avec leur activité agricole, et il leur appartient d'exposer en quoi l'utilisation projetée serait conforme à l'affectation de la zone. Comme l'a relevé la DIME, il appartiendra en outre à la Section agriculture de Grangeneuve de se prononcer sur cette question, celle-ci s'étant limitée, dans son préavis, à constater que le projet, tel que déposé par le recourant, n'était pas conforme à la zone, que la parcelle ne faisait pas partie d'une exploitation agricole, que le recourant n'était pas exploitant et que le bien-fonds n'était pas assujéti au droit foncier rural. Il lui reviendra ainsi d'examiner la situation au regard de l'exploitation des nouveaux propriétaires. Il n'appartient en revanche ni au recourant, en tant qu'ancien propriétaire, ni à la DIME de se substituer à ces derniers pour présenter une demande de permis de construire en effectuant des choix qui leur reviennent (cf. arrêts TC FR 602 2016 5 du 7 novembre 2016 consid. 6; 602 2023 85 du 8 octobre 2024 consid. 2.2).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 Partant, aucun reproche ne peut être formulé à l'encontre de la DIME. Celle-ci pouvait statuer en se fondant sur la demande telle qu'elle lui avait été présentée, à savoir celle relative à un bâtiment semi-enterré appartenant à une personne n'exploitant pas une entreprise agricole, et retenir que celui-ci n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Au surplus, le recourant ne conteste pas qu'un tel bâtiment, dans ces circonstances, ne peut être autorisé sur la base des art. 24 ss LAT, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner davantage cette question. Il en va d'ailleurs de même de l'accumulateur destiné au stockage d'eau, le recourant ne remettant pas en cause le refus de l'autorisation spéciale en tant qu'il le concerne. 5. Le recourant soutient cependant que le pavillon accolé au bâtiment existant sur l'art. ccc RF remonte à avant 1970 et qu'il bénéficierait ainsi de la garantie de la situation acquise. Il en déduit que cette construction – et les transformations qui s'en suivent – ne sauraient être refusées, ni considérées comme illicites. 5.1. À l'appui de son argumentation, le recourant produit une photographie aérienne censée attester de l'existence du pavillon en 1970. Cela étant, il perd de vue que l'autorité intimée ne remet pas en cause l'existence en soi d'une construction antérieure à l'attribution du bien-fonds à la zone inconstructible. Elle a en effet examiné si les travaux réalisés sans autorisation pouvaient être admis a posteriori sous l'angle de l'art. 24c LAT, disposition applicable aux constructions et installations érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible. Le recourant se méprend manifestement sur la portée de la garantie de la situation acquise de l'art. 24c al. 1 LAT. Elle ne signifie nullement qu'il peut librement procéder à tous types de travaux sur le bâtiment litigieux. Bien au contraire, les art. 24 ss LAT, et en particulier l'art. 24c al. 2 ss LAT, limitent strictement les possibilités de rénovation, de transformation ou d'agrandissement de telles constructions situées hors de la zone à bâtir. Or, le recourant ne tient pas compte du fait qu'il ressort clairement de la comparaison des images aériennes récentes (2016 et 2020; cf. photographies ci-dessous) que des modifications substantielles sont intervenues sur le pavillon à côté du bâtiment principal. Si, sur l'image de 2020, celui-là présente son apparence actuelle, rectangulaire, avec notamment une toiture en tôle correspondant à celle visible sur les photographies produites à l'appui du recours, l'image de 2016 fait état d'un bâtiment de dimensions nettement plus modestes, de forme plutôt carrée, avec une

couverture partielle et un espace de stockage à l'air libre aménagé sur sa partie nord, qui apparaît désormais couverte sur l'image de 2020. La différence de volumétrie et de configuration est clairement visible, sans aucune ambiguïté possible. (images supprimées) Dans ces conditions, il ne fait aucun doute que des travaux de rénovation et d'agrandissement ont été réalisés entre 2016 et 2020, sans qu'aucun permis de construire ni aucune autorisation spéciale n'aient été délivrés à cet effet, ce que le recourant ne conteste d'ailleurs pas. 6. 6.1. Aux termes de l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination, mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2). Il en va de même des bâtiments d'habitation agricole et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture (al. 3). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5). L'art. 24c LAT règle ainsi les conditions auxquelles des modifications ou des agrandissements mesurés peuvent être autorisés pour des constructions et installations existantes situées hors de la zone à bâtir, qui étaient autrefois conformes à l'affectation de la zone mais ne le sont plus suite à un changement de la réglementation. La garantie de la situation acquise ne protège cependant que les constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement, c'est-à-dire conformément au droit matériel en vigueur au moment de leur réalisation (art. 41 OAT; cf. ég. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; 127 II 209 consid. 2c), soit avant le 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). En revanche, l'art. 24c LAT n'est pas applicable aux constructions et installations qui ont été transformées ou érigées illégalement. Le fait qu'une telle construction, initialement illégale, ait pu être tolérée pendant une longue durée par les autorités, ou que son propriétaire actuel puisse se prévaloir de sa bonne foi, ne la rend pas pour autant licite au point de pouvoir bénéficier du régime de l'art. 24c LAT. La tolérance administrative ou la bonne foi peuvent, tout au plus et selon les circonstances, faire obstacle à l'ordre de rétablissement de l'état conforme au droit, mais elles ne confèrent pas le droit d'obtenir une autorisation pour des travaux ultérieurs sur la base de l'art. 24c LAT (cf. arrêt TF 1A.190/2006 du 11 juin 2007 consid. 10.3). 6.2. Selon l'art. 42 OAT, une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel (al. 1, 1ère phrase). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (al. 2). D'après l'art. 42 al. 3 OAT, la question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant,

la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant; b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c, al. 4, LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes); les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié; c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. D'après la jurisprudence, l'identité du bâtiment est maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardent pour l'essentiel le volume et l'apparence de la construction et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; les transformations doivent être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (cf. arrêt TF 1C_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.3.1). Pour déterminer si l'identité de la construction ou de l'installation est préservée, il s'agit de comparer son état au moment de l'attribution du bien-fonds à la zone de non-bâtir avec celui que vise à réaliser la demande d'autorisation de construire (cf. MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24c LAT n° 26). Des transformations partielles peuvent être effectuées d'un coup ou par étapes, pour autant que leur somme reste en deçà de la limite supérieure fixée par la loi, à savoir du point où l'identité de l'installation dans son ensemble n'est plus respectée (cf. MUGGLI, art. 24c LAT no 28; cf. ég. arrêts TF 1C_480/2019 du 16 juillet 2020 consid. 4.1; 1C_49/2019 du 11 novembre 2019 consid. 5). Comme il n'existait encore aucune limite quantitative jusqu'en août 2000 sous le régime de l'art. 24 al. 2 aLAT, on peut imaginer que les limites définies à l'art. 42 al. 3 OAT aient déjà été atteintes dans le cadre d'agrandissements autorisés antérieurement à leur introduction. Dans de tels cas, aucun nouvel agrandissement n'est plus possible (cf. MUGGLI, art. 24c LAT n° 34; arrêts TF 1C_776/2013 du 3 mai 2016 consid. 4; 1C_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.5). 6.3. S'agissant du critère relatif aux normes usuelles d'habitation au sens de l'art. 24c al. 4 LAT, il convient d'examiner si les travaux projetés visent à rendre le bâtiment conforme au niveau de confort généralement admis. Cette notion ne se fonde pas sur les besoins particuliers du requérant, mais sur un critère objectif et général (cf. arrêt TF 1C_776/2013 du 3 mai 2016 consid. 4.2). La directive de la DIME du 2 juillet 2018 relative aux transformations partielles de bâtiments sis hors de la zone à bâtir et devenus non conformes à l'affectation de la zone (état en 2023) précise, en particulier, la nature des constructions et installations susceptibles d'être autorisées sous cet angle. Elle subordonne notamment leur admissibilité à la légalité du bâtiment principal, au respect pour l'essentiel de son identité et de ses abords, ainsi qu'au respect des limites d'agrandissement prévues par l'art. 42 al. 1 et 3 let. b OAT. Les petites constructions attenantes au bâtiment principal (annexes) sont expressément visées par cette directive. Elles peuvent, à certaines conditions, être considérées comme nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. À cet égard, la directive précise que peuvent notamment être autorisées des cabanes de jardin destinées au rangement d'outils, d'une surface maximale de 6 m², ainsi que de petits réduits destinés au stockage de matériel, également limités à une surface de 6 m². 6.4. En l'espèce, il ressort des plans que le pavillon, dans son état actuel, présente des dimensions de 5.00 m × 2.15 m, soit une surface d'environ 10.75 m². Même à supposer qu'il soit destiné uniquement au stockage de matériel

ou d'outillage, une telle surface excède largement ce qui peut être admis au titre d'une installation nécessaire à un usage d'habitation répondant aux

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 normes usuelles. Au surplus, le recourant bénéficiait déjà, comme on l'a vu ci-dessus, d'un réduit avant les transformations intervenues entre 2016 et 2020. Or, l'agrandissement d'un réduit ne répond en principe pas aux exigences liées à un usage d'habitation conforme aux normes usuelles. Il n'en va pas autrement sous l'angle de l'intégration dans le paysage (sur ce point, cf. ég. arrêt TC FR 602 2024 188 du 6 janvier 2025 consid. 5.3.3). L'agrandissement, motivé notamment par la volonté d'exploiter la surface existante, relève davantage d'une optimisation des possibilités de construction que d'une réelle préoccupation d'insertion harmonieuse. Une telle démarche s'inscrit dans l'intérêt privé du recourant et ne saurait être assimilée à la poursuite d'un intérêt public. La photographie aérienne de 2016, qui montre le pavillon avant son agrandissement, confirme cette appréciation. La construction s'intégrait déjà de manière satisfaisante dans son environnement. La Cour ne discerne ainsi aucun élément objectif justifiant l'agrandissement au nom d'une meilleure intégration paysagère. Au surplus, aucune amélioration énergétique n'est invoquée ni ne ressort du dossier, de sorte que les travaux litigieux ne sauraient davantage être justifiés sous cet angle. Dans ces conditions, les travaux litigieux ne peuvent être autorisés sous l'angle de l'art. 24c LAT. Partant, le refus de l'autorisation spéciale sur ce point ne saurait être critiqué. 7. Reste à examiner si le pavillon pouvait être autorisé au regard de l'art. 24 LAT. 7.1. Cette disposition prévoit qu'en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations de construire peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation lorsque l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Ces conditions sont cumulatives (cf. arrêt TF 1C_184/2022 du 7 octobre 2022 consid. 5.1). L'implantation d'une construction est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT lorsqu'un emplacement hors de la zone à bâtir se justifie par des motifs objectifs, tels que des contraintes techniques, des impératifs liés à l'exploitation, la nature du sol ou encore lorsque l'ouvrage est exclu de la zone à bâtir pour des motifs particuliers. De même, l'implantation hors de la zone à bâtir peut se justifier si l'ouvrage en question ne peut être édifié à l'intérieur de celle-ci en raison des nuisances qu'il occasionne (cf. arrêts TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 3.1; 1C_231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 3.1; 1C_188/2016 du 20 octobre 2016 consid. 4.1). Seuls des critères particulièrement importants et objectifs sont déterminants, à l'exclusion de considérations de convenance personnelle ou d'agrément (cf. ATF 129 II 63 consid. 3.1; 124 II 252 consid. 4a; 123 II 256 consid. 5a; arrêt TF 1C_515/2025 du 20 mars 2026 consid. 2). L'examen de cette condition implique une appréciation globale des intérêts en présence, laquelle recoupe en partie celle exigée par l'art. 24 let. b LAT (cf. ATF 141 II 245 consid. 7.6.1; arrêt TF 1C_594/2021 du 28 juillet 2022 consid. 3.1). L'application de ce critère doit toutefois demeurer stricte, afin de préserver le principe fondamental de séparation entre territoire bâti et non bâti (cf. ATF 124 II 252 consid. 4a; arrêts TF 1C_184/2022 précité consid. 5.1; 1C_434/2021 du 17 août 2022 consid. 3.1). 7.2. En l'espèce, la condition de l'implantation imposée par la destination au sens de l'art. 24 let. a LAT n'est manifestement pas réalisée.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 Comme considéré, le projet litigieux tend à permettre l'agrandissement d'un pavillon annexé au bâtiment principal, sans qu'aucun motif objectif ne justifie une telle implantation. Le recourant ne fait en effet valoir aucun élément lié à des

contraintes techniques, à la nature du terrain ou à des impératifs d'exploitation qui imposeraient cet agrandissement. Au contraire, les motifs invoqués relèvent exclusivement de la convenance personnelle. Le souhait de disposer d'un local de stockage plus grand ne constitue pas un motif objectivement fondé au sens de la jurisprudence précitée. De telles considérations subjectives sont inhérentes à la plupart des projets de construction et ne sauraient, à elles seules, justifier une dérogation au principe fondamental de séparation entre les zones constructibles et non constructibles. En particulier, le fait que le pavillon existait déjà ne permet pas davantage de retenir que son agrandissement serait imposé par sa destination. Une telle évolution procède d'un choix personnel du propriétaire et non d'une contrainte objective découlant de la nature ou de la fonction du bâtiment. Dans ces conditions, le projet ne satisfait pas à la condition de l'art. 24 let. a LAT. Cette condition étant cumulative à celle de l'absence d'intérêts prépondérants opposés (let. b), il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant cette dernière. 8. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que la DIME a refusé de délivrer l'autorisation spéciale pour la légalisation du bâtiment semi-enterré sis sur l'art. ddd RF, ainsi que du pavillon situé sur les art. ccc RF et ddd RF. La commune a, en conséquence, également refusé à juste titre le permis de construire pour ces constructions. Le recours, mal fondé, doit dès lors être entièrement rejeté. 9. Les frais de procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 131 CPJA). Ils sont fixés à CHF 2'000.- conformément aux 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). Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant versée le 25 février 2026. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'000.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. III. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 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 1er mai 2026/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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