

FR_GERICHTE 602 2014 73 vom 6. März 2015

FR Kantonsgericht, 2015-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_73

FR: FR_GERICHTE 602 2014 73 du 6 mars 2015

IT: FR_GERICHTE 602 2014 73 del 6 marzo 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 28

juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). De plus, les plans actuels remis par le recourant divergeaient considérablement des documents mis à l'enquête en 1983.

Ainsi, la DAEC a relevé que le plan nouvellement fourni faisait mention d'un agrandissement de 40 m² supplémentaire de la remise, d'une surface de 9 m² supplémentaires bordant le local de finition et d'un escalier construit à l'extérieur du bâtiment. Ces aménagements qui n'étaient pas au bénéfice d'une décision de permis ont été jugés illégaux. Pour le surplus, la DAEC a relevé que, de toute manière, la remise, trop endommagée, n'était pas utilisable conformément à sa destination, ne bénéficiait pas de la garantie de la situation acquise et ne pouvait donc pas être rénovée en application de l'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Les abris-tunnels, non conformes à la zone agricole, ne remplissaient pas non plus les conditions de l'art. 24 LAT pour être autorisés. Du moment que les travaux étaient déjà réalisés, la DAEC a expressément réservé l'ouverture d'une procédure de rétablissement de l'état conforme au droit, en vertu de l'art. 167 al. 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le 28 mai 2014, le Préfet du district de la Sarine a refusé d'accorder le permis de construction sollicité vu l'absence d'autorisation spéciale de la DAEC.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 D. Le 24 juin 2014, A. _____ a recouru devant le Tribunal cantonal contre la décision préfectorale du 28 mai 2014 et le refus d'autorisation spéciale de la DAEC du 23 avril 2014. Après avoir reproché aux autorités intimées de nombreux manquements, des appréciations abusives, des erreurs administratives ainsi qu'une procédure trop lente, il conclut à une modification du registre foncier en sa faveur et au classement de son terrain en zone à bâtir. Si par impossible ses requêtes n'étaient pas réalisables, le recourant demande à la Cour de céans de trouver une alternative à ses issues juridiques. A l'appui de ses conclusions, le recourant remet en cause l'appréciation de la DAEC concernant la remise et précise qu'il est impossible, sur la seule base de photographies et en l'absence de vision locale, d'évaluer l'état de celle-ci. Il estime qu'elle n'était pas à l'abandon puisque elle faisait l'objet d'une utilisation professionnelle journalière et que sa rénovation permettrait plus qu'une simple amélioration esthétique. Il affirme que sa rénovation aurait été autorisée verbalement en 1987 par le syndic de l'époque. Le recourant souligne n'avoir eu aucune intention d'effectuer des agrandissements illégaux. L'intéressé insiste également sur le fait que les abris-tunnels lui sont nécessaires afin de poursuivre son activité de lutherie (stockage du bois) et de

permettre à son locataire apiculteur de conserver son matériel isolé de l'extérieur. Ces nouvelles installations devraient donc être au bénéfice d'un permis de construire sur la base de l'art. 24d LAT. De plus, afin de justifier la séparation des abris-tunnels de sa ferme, le recourant fait valoir tant des motifs pratiques (la nature de la construction ne permet pas de les accoler) que des motifs esthétiques. Il est ainsi convaincu que les abris-tunnels litigieux respectent l'identité de la construction et de ses abords. Il maintient également que l'art. 24e LAT serait applicable pour l'un des abris-tunnels, étant donné que ce dernier sert parfois d'abri pour chevaux. Finalement, le recourant évoque encore le fait qu'il a effectué une demande de modification du PAL à la Commune de E. _____ afin d'intégrer son terrain à la zone à bâtir. E. Par courrier du 1er septembre 2014, le préfet conclut au rejet du recours et se réfère, au surplus, aux considérants de la décision entreprise. La DAEC a également formulé ses observations le 19 septembre 2014. Elle relève l'irrecevabilité du recours pour absence de conclusions et de motivation, conformément aux exigences de forme de l'art. 81 du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). De plus, elle relève que, par rapport au permis accordé en 1983 (procédure 83/1489) des éléments non autorisés ont été ajoutés et qu'à défaut de production d'un permis de construire, il appartient au propriétaire de supporter l'échec de la preuve. F. Dans ses contre-observations du 1er octobre 2014, le recourant se réfère encore à l'art. 82 CPJA et précise qu'il agit de bonne foi. Il ajoute également au dossier les plans du 12 juillet 1990 concernant l'installation d'un 3ème appartement dans sa ferme. G. Le 3 décembre 2014, le Juge délégué à l'instruction du recours a procédé à une inspection des lieux. Il ressort en particulier de celle-ci que la remise rénové est désormais une pièce habitable, destinée à une activité, isolée, dotée de fenêtres et d'une porte vitrée et qui était chauffée au moment de la visite. Elle n'a plus rien à voir avec une remise à bois. Le 6 décembre 2014, le recourant a déposé ses observations suite aux enquêtes pour affirmer une nouvelle fois sa bonne foi et indiquer qu'il n'a pas touché à la charpente, ni aux dimensions de l'ancienne remise. Il estime s'être limité à l'entretien de la construction existante. Il se plaint également du fait que l'administration n'a pas gardé la trace du permis de construire qu'il prétend

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 avoir obtenu pour les travaux effectués en 1990 lors de l'aménagement d'un troisième appartement dans sa ferme. en droit 1. a) Déposé dans le délai prescrit par l'art. 79 CPJA, le recours est recevable aussi bien en vertu de l'art. 141 al. 1 LATeC qu'en application de l'art. 114. al. 1 let. a et c CPJA. Le recourant a manifestement qualité pour recourir (cf. art. 76 let. a CPJA) et l'avance des frais de procédure a été versée en temps utile. b) Il ressort clairement du mémoire de recours que le recourant entend contester le refus du permis de construire et de l'autorisation spéciale en lien avec la rénovation de la remise à bois et l'aménagement des abris-tunnels. Du moment que ses conclusions ressortent ainsi implicitement du mémoire de recours, cet acte est conforme à l'art. 81 CPJA et le Tribunal cantonal peut en principe entrer en matière sur ses mérites. Cela étant, il faut rappeler que la procédure de recours est limitée par l'objet du litige, soit en l'occurrence le refus du permis de construire et, parallèlement, le refus de l'autorisation spéciale pour construire hors de la zone à bâtir. Du moment que le terrain en cause est classé en zone agricole, ce sont les règles relatives à cette zone qui s'appliquent à la présente affaire. Les requêtes du recourant visant à ce que son terrain soit transféré à la zone à bâtir sortent manifestement de l'objet du litige et sont ainsi irrecevables. Il en va de même avec ses demandes visant à obtenir une "modification" du registre foncier en sa faveur et qui sont sans aucun rapport ni influence sur sa situation juridique c) Selon l'art. 77 CPJA, le Tribunal cantonal peut revoir la légalité de la décision attaquée ainsi que la constatation des faits par

l'autorité intimée; cela signifie qu'il peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en matière de permis de construire. 2. a) 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 souligne 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 LAT prévoit notamment 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. b) Il n'est pas contesté que la parcelle bbb RF est située hors zone à bâtir et que les installations construites ne sont pas conformes à une affectation agricole. Partant, il convient d'analyser si une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT peut être délivrée. L'examen des conditions des art. 24a, 24b, 24d et 24e LAT peut d'emblée être écarté étant donné que des travaux ont été réalisés (art. 24a LAT), qu'il n'est pas question d'une activité accessoire à une exploitation agricole (art. 24b LAT), qu'il n'est pas prévu de changer l'affectation d'une habitation agricole (art. 24d al. 1 LAT), que le bâtiment en question n'est pas jugé digne d'être protégé (art. 24d al. 2 LAT), que les travaux intérieurs ne sont pas effectués afin de détenir des

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 animaux (art. 24e al. 1 LAT) et que les abris-tunnels ne sont pas des aménagements extérieurs non couverts (art. 24e al. 2 LAT). Il convient dès lors de vérifier si la rénovation du bâtiment concerné et la pose de deux abris-tunnels peuvent être autorisées sous l'angle des exigences fixées par les art. 24 et 24c LAT. 3. a) 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. L'autorité 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. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites. En outre, l'art. 24c LAT ne saurait être interprété extensivement voire même avec souplesse. L'art. 42 OAT pose au contraire des limites claires aux modifications qui peuvent être apportées aux constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise (sur ces questions, voir arrêt du Tribunal fédéral 1C_333/2010 du 2 février 2011 consid. 5.1). L'identité de la construction et de ses abords doit ainsi être respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 OAT). La surface brute de plancher ne peut être augmentée de plus de 60% à l'intérieur du volume bâti (art. 42 al. 3 let. a OAT). Un agrandissement extérieur ne peut dépasser le 30% de la surface déterminante ou 100 m² (art. 42 al. 3 let. b OAT). La surface à prendre en considération comprend ainsi non seulement la surface brute de plancher utile, mais également les surfaces annexes existantes, telles que les garages, les locaux de chauffage, les caves et les combles, qui sont reliés directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone (Arrêt du Tribunal fédéral 1A_298/2004 du 5 juillet 2005 consid. 3.3). Au niveau cantonal, l'art. 136 LATeC dispose que tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire. b) En l'occurrence, il saute aux yeux que le recourant a d'ores et déjà épuisé les possibilités de transformation de l'ancienne ferme qu'il

habite hors de la zone à bâtir. Les trois appartements qu'il a aménagés dans cette bâtisse occupent une surface qui dépasse de beaucoup le maximum autorisable en application de l'art. 42 OAT. Même si, comme il le prétend, il a, contre toute vraisemblance, bénéficié d'un permis de construire pour les transformations de 1990 qui ont conduit à la création du troisième appartement (affirmations qui ne sont toujours pas prouvées), il n'en demeure pas moins que l'intéressé ne saurait encore ajouter à l'état existant un nouvel accroissement de 66 m² de la surface de plancher non conforme à la zone agricole, pour la remise. Ainsi que la DAEC l'a constaté à juste titre, les seuils d'agrandissement de la surface brute de plancher étaient déjà largement dépassés avec la délivrance du permis du 10 août 1983 qui prévoyait l'extension de la partie habitable et la création d'un nouveau logis à l'intérieur des combles. Si l'on considère qu'en plus, le propriétaire a ajouté un troisième logement en 1990, il est exclu que la rénovation/transformation de la remise puisse être admise sous l'angle de l'art. 42 OAT. Par ailleurs, ainsi qu'il est ressorti de l'inspection des lieux, le recourant ne s'est pas limité - et de loin - à un simple entretien de l'ancienne remise. Ainsi qu'il a été constaté, le nouveau local n'a plus rien à voir avec une remise à bois. Il a été entièrement isolé et transformé. Doté de

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 nombreuses fenêtres; il peut servir non seulement à la conservation d'un orgue, mais aussi comme local de travail. Il a perdu son affectation d'origine de simple bûcher pour constituer une sorte d'atelier, qui était chauffé lors de la visite. Le requérant a d'ailleurs indiqué "local tempéré" sur les plans qu'il a produits. Dans ces conditions, vu la violation évidente de l'art. 42 OAT et des surfaces maximales qui y sont prescrites, aucune autorisation spéciale fondée sur l'art. 24c LAT ne peut être accordée pour légaliser la transformation de la remise. Pour le même motif, d'ailleurs, une autorisation fondée sur l'art. 24d LAT n'entre pas non plus en considération à supposer que les autres conditions aient été remplies (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.20/2005 du 4 août 2005, consid. 3.1). Du moment que l'autorisation spéciale doit être refusée en raison du dépassement des surfaces maximales permises, il est inutile d'examiner si le refus peut aussi se justifier au motif qu'avant sa transformation/rénovation la remise était une ruine qui ne pouvait plus être utilisée conformément à sa destination au sens de l'art. 24c LAT. 4. a) Selon l'art. 24 LAT, des autorisations peuvent être délivrées en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT pour de nouvelles constructions et installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). b) En l'occurrence, il tombe sous le sens que l'implantation d'une remise tempérée à instruments de musique, respectivement d'un atelier, hors de la zone à bâtir n'est pas imposée par sa destination. Dès l'instant où une transformation du local existant n'est pas admise en vertu de l'art. 24c LAT, on doit constater que l'ouvrage aurait pu être construit dans la zone à bâtir et qu'aucune raison objective ne justifie sa présence en zone agricole, de sorte que l'octroi d'une autorisation spéciale fondée sur l'art. 24 LAT n'entre pas en considération. c) Les abris-tunnels, quant à eux, ont été récemment installés sur la parcelle bbb RF. Dans la mesure où leur affectation n'est pas agricole, leur présence hors de la zone à bâtir ne peut être admise qu'au bénéfice d'une autorisation dérogatoire fondée sur l'art. 24 LAT. Or, sous cet angle également, il faut constater qu'aucun motif objectif n'impose cet aménagement à l'endroit prévu. Ni les raisons personnelles invoquées par le recourant (stockage du bois de lutherie et abris pour chevaux), ni celles de son locataire (stockage de matériel indispensable à l'apiculture) ne peuvent être retenues comme des justifications suffisantes permettant l'application de l'art. 24 LAT. En réalité, il est possible d'implanter

ces abris sur une parcelle sise en zone constructible et rien n'impose leur présence en zone agricole; les questions de convenance personnelle invoquées, en tant que non-agriculteur, par le recourant qui entend utiliser un emplacement disponible qu'il possède en zone agricole sont sans pertinence à cet égard. Son procédé n'est pas conforme au droit fédéral et aucune autorisation spéciale ne peut être accordée pour l'implantation des abris-tunnels. 5. a) Manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté. Partant, les décisions des autorités intimées de refuser l'octroi d'une autorisation spéciale et d'un permis de construire sont confirmées. Du moment que le recourant n'a pas attendu l'issue de la procédure de permis de construire avant de réaliser les ouvrages litigieux et considérant que ceux-ci sont désormais des constructions illégales en zone agricole, il appartient à la DAEC d'engager une procédure de rétablissement de l'état de droit en application de l'art. 167 al. 4 LATeC.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 b) Les frais de la procédure sont mis la charge du recourant qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Pour cette même raison, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 al. 1 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté Dans la mesure où il est recevable. Les décisions attaquées de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions et du préfet sont confirmées. II. Les frais de procédure fixés à 2'500 francs sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais qu'il a versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Communication. 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 6 mars 2015/cpf/lro
Président Greffier-stagiaire

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