

FR_GERICHTE 602 2015 18 vom 9. November 2015

FR Kantonsgericht, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_18

FR: FR_GERICHTE 602 2015 18 du 9 novembre 2015

IT: FR_GERICHTE 602 2015 18 del 9 novembre 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 24

LAT ne pouvait servir de base légale, puisque la construction en zone agricole n'était pas imposée par sa destination. Le 14 octobre 2014, le SeCA, se référant à la décision de la DAEC, a émis un préavis défavorable à la demande de la mise en conformité. D. Le 15 janvier 2015 le Préfet du district de la Gruyère a refusé l'octroi du permis de construire en raison du refus de l'autorisation spéciale de la DAEC. Par ailleurs, il a souligné que comme les travaux avaient déjà été effectués, les art. 167 al. 3 et 4 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) sur le rétablissement d'état de droit et l'art. 173 LATeC sur les sanctions pénales demeuraient réservés. Le 2 février 2015, la Commune de C._____ a maintenu son préavis favorable sous réserve des conditions déjà émises. E. Le 18 février 2015, A._____ a interjeté recours auprès du Tribunal cantonal contre les décisions négatives du Préfet de la Gruyère et de la DAEC, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à l'octroi d'une autorisation spéciale pour la légalisation des travaux de rénovation et pour le changement d'affectation, sous les réserves émises par Pro Natura Fribourg. Subsidiairement, il demande que le dossier soit renvoyé à la DAEC, afin que cette dernière délivre ladite autorisation et que le préfet en fasse de même. Plus subsidiairement, il requiert que le dossier soit retourné à la Préfecture de la Gruyère pour nouvelle décision. A l'appui de ses conclusions, il allègue une violation de l'art. 24c LAT et une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. À son avis, le changement d'affectation du fenil en pavillon d'été remonte à 1960 et respectait le droit matériel d'alors, le canton de Fribourg n'ayant connu de séparation claire entre la zone à bâtir et la zone agricole que depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution le 1er juillet 1972 (aLEaux; RO 1972 958). Même si aucun document ne l'atteste formellement, le recourant affirme que le conseil communal de l'époque avait accepté le pavillon d'été. Il fait valoir le témoignage de l'ancien conseiller communal, G._____, qui s'était rendu entre 1982 et 1986 sur les lieux et qui par conséquent connaissait la situation. Par ailleurs, l'utilisation du fenil en pavillon était conforme à la loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962 (BL 1962 p. 94ss; ci-après loi de 1962). Il en découle ainsi que le changement d'affectation datant de 1960 était licite et par conséquent que le bâtiment bénéficie de la garantie de la situation acquise en vertu de l'art. 24c al. 1 LAT. Il s'ensuit, à son avis, que les travaux de rénovation effectués en 2007 doivent être autorisés en vertu des art. 24c al. 2 et 3 LAT et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) F. Le 9 mars 2015, le Préfet de la Gruyère a renoncé à se déterminer. G. Le 16 avril 2015, le DAEC a conclu au rejet du recours. Elle

indique s'être basée sur les documents transmis par le mandataire en cours de procédure et qu'il en ressortait que, même si la commune avait eu connaissance dudit changement d'affectation, il n'avait jamais été avalisé en 1960 ni légalisé par une demande de permis de construire entrée en force. Par conséquent, comme le changement d'affectation était illicite, l'art. 24c LAT n'est pas applicable en l'espèce. Elle se réserve en outre la procédure de remise en état et renvoie pour le surplus à la décision attaquée.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 H. Le 17 juin 2015, le recourant a déposé ses contre-observations. Il y a annexé différents témoignages, qui attestent que le changement d'affectation remonte à 1960. Il allègue qu'il avait déjà, lors de la procédure d'autorisation, fait mention du caractère ancien du changement d'affectation notamment via la lettre de G. _____ et que, par conséquent, l'autorité intimée ne pouvait ignorer que le changement avait déjà eu lieu en 1960. Il affirme aussi qu'il n'était nullement nécessaire à cette époque d'obtenir un permis de construire de manière formelle, car il suffisait d'un acte concluant de la commune. À ses dires, la loi sur les communes et paroisses du 19 mai 1894 en vigueur à l'époque prévoyait uniquement que le conseil communal surveille les constructions privées et qu'il pouvait faire opposition dans le cas où la sûreté, la solidité, l'alignement et l'esthétique l'exigeaient. Du moment qu'aucune opposition n'avait été déposée, le changement d'affectation avait par conséquent été accepté par acte concluant en 1960. Par ailleurs, comme le changement d'affectation remontait à 1960, la loi sur les constructions du 15 mai 1962 ne s'appliquait donc pas en l'espèce. Au demeurant, la transformation du fenil en pavillon était également conforme à cette ancienne loi. en droit 1. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. b) 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 matière de permis de construire. 2. a) Le recourant invoque une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents et une violation de l'art. 24c LAT. Il reproche au préfet et à la DAEC de n'avoir pas admis que le changement d'affectation du fenil en pavillon d'été était intervenu en 1960 et que cet aménagement respectait le droit matériel en vigueur à l'époque. La DAEC a refusé d'appliquer l'art. 24c LAT car elle estime que la date du changement d'affectation n'est pas prouvée. Elle affirme que, même si on acceptait la date de 1960, il faudrait constater que ledit changement n'a jamais été avalisé ni légalisé par une demande de permis. Par conséquent, selon elle, le recourant ne peut tirer aucun droit de la situation existante, ni pour la légalisation du changement d'affectation, ni pour les travaux de rénovation. b) S'agissant de la date du changement d'affectation litigieux, on doit constater que le dossier comporte plusieurs témoignages concordants qui établissent à suffisance de droit que la transformation du fenil remonte au partage des biens de H. _____, arrière-grand-père du recourant, en 1960. En effet, les déclarations de I. _____ et de l'association "J. _____" permettent clairement de dater le changement d'affectation. Aucun indice ne justifie, par ailleurs, de douter de leurs indications, qui sont confirmées par les dires de K. _____ et de G. _____, quant bien même ceux-ci n'ont pas daté avec autant de précision la transformation du fenil, se limitant à indiquer qu'au début des années 1970, respectivement des années 1980, une petite cuisine et une chambre

construites dans les années 1960 étaient déjà existantes.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 10 Il résulte de ces déclarations convergentes qu'en 1960, au partage de la succession de H. _____, son fils, grand-père du recourant, a hérité du fenil et l'a transformé en y construisant une cuisine, une chambre et un WC. Ce faisant, il a modifié l'affectation du bâtiment. Par ailleurs, il ressort des différents témoignages que la modification du fenil était un fait notoire et que, par conséquent, le Conseil communal de C. _____ était au courant de ce changement d'affectation. c) Il n'est pas contesté que les parcelles ddd, eee et fff RF sont situées hors de la zone à bâtir et que l'affectation du bâtiment à l'habitation comme aussi les aménagements réalisés en 2007 ne sont pas conformes à la zone agricole. Partant, il convient d'examiner si une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT peut être délivrée. Compte tenu de la nature de la construction, seul l'art. 24c LAT, qui garantit le maintien de la situation acquise, entre véritablement en considération pour l'octroi d'une telle autorisation. d) L'art. 24c a la teneur suivante: 1 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. 2 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. 3 Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles 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. 4 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. 5 Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies L'art. 41 al.1 OAT dispose que l'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (constructions et installations érigées selon l'ancien droit). L'alinéa 2 ajoute qu'il n'est pas applicable aux constructions et installations agricoles isolées et inhabitées. Selon la jurisprudence, le champ d'application de l'art 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque, soit avant le 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale 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 (arrêt TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 2.1.1) L'art. 24c LAT n'est pas applicable aux constructions qui ont été transformées ou érigées illégalement, même s'il n'y a pas lieu d'ordonner le rétablissement de l'état conforme au droit pour

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 des raisons de proportionnalité, de prescription ou de péremption. Le fait qu'une construction illicite en zone agricole ait été tolérée pendant longtemps par les autorités et que le propriétaire soit dès lors protégé dans sa bonne foi n'impose pas l'application de l'art. 24c LAT et s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux (arrêt TF 1A.190/2006 du 11 juin 2007 consid. 10.3 et les références citées. 3. En

l'espèce, le changement d'affectation datant de 1960, le pavillon devait être conforme à la législation en vigueur de l'époque pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'art. 24c LAT.

a) En 1960, l'aménagement du territoire et les constructions étaient régis par la législation cantonale; ce n'est que depuis l'adoption de l'art. 22quater de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 29 mai 1874 en 1969 que la Confédération a reçu la compétence de légiférer dans ce domaine. La première loi fédérale de mise en application de cette nouvelle compétence est l'aLEaux, qui a établi expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (cf. arrêt TF 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.1). Pour sa part, le canton de Fribourg n'a introduit la planification zonale qu'avec la loi de 1962 (Message du 11 octobre 1960 accompagnant le projet de loi sur les constructions et l'urbanisme, BGC 1962 p. 7). Il en découle qu'en 1960, le changement d'affectation du fenil n'était soumis à aucune contrainte particulière liée à sa nature agricole; il devait cependant respecter les lois et principes de construction applicables à cette époque.

b) Avant la loi sur les constructions de 1962, c'était la législation sur la police du feu (loi fribourgeoise sur la police du feu et constructions du 22 novembre 1945 [BL 1945 p. 62ss]) qui réglait l'essentiel des questions touchant la construction des bâtiments; elle répondait à des considérations de protection contre les incendies, sans considération d'aménagement du territoire (Message accompagnant le projet de loi sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels du 17 janvier 1964, BGC 1964 p. 215). Selon cette loi, l'approbation du préfet et un préavis du service cantonal du feu et des constructions étaient nécessaires pour toutes transformations majeures. Du moment que cette réglementation avait été édictée afin de préciser la procédure relative aux constructions et de déterminer les tâches des différentes instances (Message du 6 avril 1945 relatif à la révision des dispositions sur la police du feu et des constructions, BCG 1945 p. 182), il ne fait pas de doute qu'elle constituait un élément important du droit public de la construction de l'époque, quand bien même elle était limitée à la question spécifique de la police du feu et ne concernait en rien la problématique de l'affectation des bâtiments. Pour le surplus, la réglementation en vigueur avant la loi de 1962 était dispersée dans de multiples lois et arrêtés qui traitaient de façon fragmentaire l'un ou l'autre aspect touchant aux constructions. Outre la loi sur la police du feu déjà citée, on trouvait des règles sur les constructions, notamment dans la loi sur les communes et les paroisses du 19 mai 1894 (BL 1894 p. 126ss), dans le code forestier du 9 mai 1954 (BL 1954 p. 119ss) et dans la loi d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg du 22 novembre 1911 (pour une liste exhaustive, voire Message du 11 octobre 1960 accompagnant le projet de loi sur les constructions et l'urbanisme, BCG 1962 p. 8).

c) Dans le cas particulier, indépendamment du changement d'affectation qui n'était pas soumis à autorisation, les travaux effectués sur le fenil par le grand-père du recourant tombaient dans le champ d'application de la loi sur la police du feu de 1945, de celle sur les communes et paroisses de 1894 et du code forestier du 9 mai 1954.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 L'art. 28 de la loi de 1945 indiquait qu'aucune construction nouvelle, agrandissement, transformation ou réparation majeure ne peuvent être exécutés sans le préavis du service cantonal du feu et des constructions et l'approbation du préfet. L'art. 29 de la même loi précisait que la demande d'autorisation devait être présentée sur formule officielle par le propriétaire ou son architecte. D'après l'art. 50 du code forestier, aucun bâtiment temporaire ou permanent, les cabanes forestière exceptées, ne pouvait être établi à l'intérieur ou à moins de 30 mètres des forêts. Par ailleurs, en vertu de l'art. 150 de la loi sur les communes et paroisses, le conseil communal surveillait les constructions privées. Il pouvait se faire exhiber des plans et devis. Il faisait opposition à

leur exécution dans le cas où la sûreté, la solidité, l'alignement et l'esthétique (règle de l'art) l'exigeaient. Le droit d'opposition du conseil communal était le seul contrôle qui concernait une approche globale de la construction. En l'occurrence, l'aménagement du fenil en pavillon d'été, c'est-à-dire la création d'une chambre, d'une cuisine et des toilettes, constituait une modification importante du bâtiment au sens de l'art.

E. 28

de la loi sur la police du feu de 1945 et devait obtenir une autorisation du préfet et un préavis positif de l'inspection du feu. Dès l'instant où le recourant n'est pas en mesure de prouver que son grand-père a requis et obtenu cette autorisation, la question se pose de savoir si les travaux n'étaient pas entachés d'une éventuelle irrégularité justifiant le refus de la garantie des droits acquis. Cela étant, selon la jurisprudence, seule une illégalité matérielle exclut une application de l'art. 24c LAT (Arrêt TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015, consid. 2.1 et 2.1.1). Tel n'est pas le cas si l'informalité - spécialement lorsqu'elle est supposée en raison de l'impossibilité de produire les documents de l'époque - ne concerne que des questions purement formelles et de procédure. Or, en l'espèce, il ne fait strictement aucun doute que, sous l'angle de la police du feu, une autorisation aurait été accordée si elle avait été demandée à l'époque. Il faut en effet constater qu'alors même que les exigences de protection contre l'incendie sont devenues plus strictes qu'autrefois, le préavis de l'Inspection cantonale du feu du 13 mars 2012 reste positif. Le remplacement normal de deux canaux de fumée après plus de 50 ans et la pose d'un extincteur ne remettent pas en question la conformité initiale de la construction. De même, sous l'angle du code forestier, avec une distance minimale d'au moins 15 mètres à la forêt, une dérogation aurait été obtenue conformément à la pratique qui était en usage encore récemment s'agissant d'un bâtiment existant (cf. arrêt TC FR 2A 97 90 du 19 février 1998). Le préavis du Service des forêts et de la faune du 2 avril 2012 était d'ailleurs positif. Enfin, le fait que le conseil communal - manifestement au courant des travaux - n'ait pas fait usage de son droit d'opposition en application de la loi sur les communes et les paroisses conforte l'appréciation selon laquelle aucun problème matériel n'affectait les travaux de transformation. Dans une situation où il est aussi patent que le changement d'affectation aurait été autorisé si les formalités administratives avaient été suivies, on ne saurait retenir que la création du pavillon d'été était matériellement illégale en 1960. A supposer qu'elle existait véritablement et ne relève pas d'un simple problème de preuve lié à la perte des documents, l'irrégularité se limitait à des aspects formels uniquement. La transformation était conforme au droit matériel. Il s'ensuit que le recourant peut valablement se prévaloir de la garantie de la situation acquise prévue par l'art. 24c LAT. 4. Reste à examiner si les travaux effectués en 2007 entrent encore dans le champ d'application de l'art. 24c LAT. a) Dans ce cadre, il convient de relever d'emblée que l'art. 24c LAT ne saurait être interprété extensivement voire même avec souplesse et que l'art. 42 OAT pose au contraire des

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 limites claires aux modifications qui peuvent être apportées aux constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise (sur ces questions, voir arrêt TF 1C_333/2010 du 2 février 2011 consid. 5.1). L'art. 24c al. 2 LAT autorise la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction des constructions et installations existantes. Il ne concerne donc pas les travaux de simple entretien ou de rénovation effectués dans le but que le bâtiment ne perde pas de sa valeur et autorisés d'office au propriétaire au nom de la garantie de la situation acquise de l'art. 24c al. 1 LAT (cf. ZUFFEREY/ROMY, La construction et son

environnement en droit public, 2010 p. 140). Les modifications dépassant un entretien périodique comprennent tous les travaux de rénovation qui amènent une plus-value et qui permettent d'assurer une plus longue durée de vie à la construction. Elles peuvent être de nature à changer l'affectation, à transformer l'intérieur ou encore à étendre le bâtiment (MUGGLI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, art 24c n. 20s) L'art. 42 al. 1 OAT précise qu'en cas de transformation partielle ou d'agrandissement mesuré, des modifications sont admissibles aussi longtemps que l'identité de la construction et des abords est respectée. Les améliorations de nature esthétique sont tolérées. 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 (art. 42 al.2 OAT). Au sujet de l'analyse du respect de l'identité, il ne faut pas tenir compte de ce que veut subjectivement faire le propriétaire, mais de l'utilisation objective possible qui résulte après la fin des travaux (WALDMANN/HÄNNI, in Raumplanungsgesetz, 2006, art. 24c n. 18). Lors de cet examen, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble des circonstances et tous les aspects important pour l'aménagement du territoire (MUGGLI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, art. 24c n. 22). Il convient de considérer notamment l'agrandissement de la surface utilisée, les modifications du volume construit, les changements d'affectation, les transformations à l'intérieur du volume construit, les modifications de l'aspect extérieur, les extension des équipements mais aussi les amélioration du confort et les frais de transformation engagés par rapport à la valeur bâtiment (voir les recommandations de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) du 23 février 2007 concernant les autorisations au sens de l'art. 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, p. 8). Du reste, l'art. 42 al. 3 OAT fixe les limites supérieures des modifications autorisées pour autant que l'identité de la construction soit respectée (MUGGLI, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, art. 24c n. 23). Concernant sa lettre c, qui indique que les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire, l'ARE relève que même si des bâtiments bénéficient d'un standing élevé, ils peuvent être améliorés dans le cadre du respect de l'identité du bâtiment (rapport explicatif d'octobre 2012 concernant la révision partielle de l'OAT, p. 10). Ainsi, le principe de l'identité du bâtiment est respectée notamment si son ampleur, son volume, son aspect extérieur, sa destination et ses effets sur le territoire, l'environnement et l'équipement restent largement comparables à son ancien état (MUGGLI/PFLÜGER, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, in VLP-ASPAN n°1/13 p. 2; cf. ATF 127 II 215 consid. 3a).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 Pour sa part, l'art. 24c al. 4 LAT dispose que 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. Selon le rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 (FF 2011 p. 6540), cet alinéa vise par exemple la possibilité de pouvoir adapter aux besoins modernes les hauteurs sous plafonds, les fenêtres et équipements similaires. Enfin, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (l'art. 24c al. 5 LAT). Cette règle renvoie aux buts et principes des art. 1 et 3 LAT (WALDMANN/HÄNNI, in Raumplanungsgesetz, 2006, art. 24c n. 22). b) En l'espèce, le doublage des quatre façades en lames de sapin, le remplacement des canaux de

fumée et de la couverture et les divers travaux d'entretien intérieur ne posent aucun problème sous l'angle de la conformité à l'art. 24c LAT. Ils constituent soit de simples travaux d'entretien, soit des travaux de rénovation qui ne dépassent pas les limites énoncées précédemment et peuvent manifestement être autorisés. La pose des deux velux pourrait impliquer un agrandissement de la surface brute de plancher si la galerie désormais éclairée par ces fenêtres était précédemment inhabitable et servait uniquement de galetas (cf. annexe 1 des recommandations de l'ARE du 23 février 2007 concernant les autorisations au sens de l'art. 24c LAT : modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone). Il ressort cependant des plans qu'une fenêtre existe sur la façade sud-est au niveau de la galerie et que, par conséquent, cette pièce pouvait déjà être utilisée pour l'habitation, de sorte que la construction des deux velux n'implique pas une augmentation de la surface brute de plancher. Cependant, modifiant l'aspect extérieur du pavillon, ces nouvelles fenêtres doivent être nécessaires à un usage d'habitation conformément à l'art. 24c al. 4 LAT. Au vu de la grandeur de la galerie et de la seule fenêtre existante, l'apport de deux nouvelles sources de lumière naturelle permet de mettre au standard la pièce concernée et se trouve donc amplement justifié. Enfin, s'agissant de l'installation d'une micro-station d'épuration individuelle, il est à relever qu'un certain confort a été amené par ce nouvel équipement. Cependant, étant majoritairement souterraine, cette installation ne modifie que peu l'aspect extérieur des lieux. Surtout, elle permet de mettre le pavillon aux standards actuels, tout bâtiment d'habitation devant pouvoir évacuer des eaux usées d'une manière conforme à la protection de l'environnement. Or, selon le préavis positif du Service de l'environnement, ce système de station d'épuration à lit bactérien répond aux besoins actuels et respecte les normes de protection de l'environnement. Dans la mesure où la rénovation litigieuse n'implique aucune augmentation de l'utilisation du bâtiment, ni de modification sensible de son aspect extérieur, les travaux litigieux respectent clairement l'identité du bâtiment. Cette constatation est renforcée par les servitudes à inscrire au registre foncier que le recourant a accepté d'accorder à Pro Natura. Au vu de ce qui précède et si l'on procède à la pondération de tous les intérêts en présence, il apparaît que les travaux, amenant meilleure utilisation de la construction, remplissent les conditions de l'art. 24c LAT.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 5. a) Le recours doit donc être admis. Partant, les décisions des autorités intimées de refuser l'autorisation spéciale et le permis de construire sont annulées. L'affaire leur est renvoyée pour octroi des autorisations nécessaires à la mise en conformité du bâtiment. b) L'Etat qui succombe est exonéré des frais de procédure. c) Obtenant gain de cause, le recourant a droit à une indemnité de partie pour les frais qu'il a engagés dans la défense de ses intérêts (art. 137 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est admis. Partant, les décisions attaquées de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions et du préfet sont annulées. La cause leur est renvoyée pour octroi formel de l'autorisation spéciale et du permis de construire. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure. III. Un montant de CHF 6'509.15 (y compris CHF 482.15 de TVA) à verser à Me Maillard à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de l'Etat. IV. Communication. 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 et de l'indemnité de partie 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 9 novembre 2015 /cpf/cje Président Greffier-stagiaire

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