

FR_GERICHTE 602 2019 91 vom 23. November 2020

FR Kantonsgericht, 2020-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2019_91

FR: FR_GERICHTE 602 2019 91 du 23 novembre 2020

IT: FR_GERICHTE 602 2019 91 del 23 novembre 2020

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1) et de l'art. 114 al. 1 let. a et c du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1);

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 que 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce; qu'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; que le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir et 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 (art. 41 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]; ATF 127 II 209 consid. 2c). 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 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): que, selon l'art. 42 al. 4 OAT, l'admissibilité d'un projet de reconstruction est examinée en fonction de l'état et de l'utilisation légale de cette construction avant sa destruction. L'autorisation de reconstruire n'est envisageable que si la construction ou l'installation en question était, avant sa destruction ou démolition, encore utilisable conformément à sa destination. La destruction peut résulter des forces naturelles ou de la démolition de l'ouvrage, pour autant que cette dernière n'ait pas été la conséquence du rétablissement d'une situation conforme au droit, comme par exemple dans le cas de l'échéance d'une concession (arrêt TF 1C_497/2010 du 30 mai 2011, consid. 3.1). La

protection de la situation acquise ne s'étend pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler, ni aux utilisations périmées de longue date (arrêt TF 1A.250/2002 du 16 mai 2003 consid. 3.1; DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, n. 44 ad art. 24; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 279). que, selon l'art. 42 al. 2 OAT, 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; qu'en l'occurrence, il apparaît que le mini zoo de F._____ a été en activité durant 27 ans jusqu'au 15 avril 2007, date à laquelle l'exploitante, qui y habitait, a décidé de renoncer en raison de la difficulté qu'elle avait de respecter les nouvelles normes en matière de garde d'animaux (cf. article La Liberté du 14 avril 2007 publié sous le titre "Le ranch et le mini zoo de F._____ condamnés par de nouvelles normes", voir aussi, JEAN-MARIE BARRAS, Histoire de E._____ avec photos, p. 132 édité sur I._____, consulté le jour du jugement). Même si l'infrastructure de l'habitation était sommaire, il n'en demeure pas moins qu'elle était suffisante pour, d'une part,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 assurer le logement de la personne ainsi que des volontaires qui venaient au ranch pour s'occuper des animaux et, d'autre part, pour recevoir dans des conditions acceptables les nombreux enfants qui visitaient l'installation; Photographie extraite du livre de Jean-Marie Barras qu'il ressort en outre des journaux de l'époque (La Liberté du 12 juillet 2007 "le mini zoo vendu à J._____", 20 minutes du 23 décembre 2008 "Ranch cosy, K._____ sait très bien ce qu'elle veut"), qu'à l'origine, l'acquisition du mini zoo a été faite dans l'optique d'un usage exclusif d'un ranch par son propriétaire. L'utilisation prévue s'est cependant heurtée à l'affectation de la zone de loisirs qui imposait un accès public. Afin de pallier cette difficulté, le projet initial a été modifié pour s'adapter aux exigences de la planification. Un PAD "F._____" a été adopté par les autorités sur la base d'un concept présenté par le propriétaire et le permis de construire de 2011 a été accordé pour réaliser un projet qui, formellement, n'avait que peu à voir avec l'intention exprimée par les intéressés lors de l'achat. Conscientes du risque d'abus, les autorités ont clairement fait savoir que si les conditions du PAD et du permis n'étaient pas respectées, le terrain serait sorti de la zone à bâtir; que, devenue propriétaire de la parcelle en 2012, la recourante s'est visiblement rendue compte de la difficulté qu'il y avait à réaliser ses vœux dans le cadre d'une zone de loisirs. Le permis de construire a toutefois été prolongé jusqu'en 2015. Ayant été avertie fin 2014 par la commune de son intention de modifier l'affectation de la parcelle en cas de péremption du permis, l'intéressée a finalement renoncé à réaliser son projet initial dont la conformité à la zone de loisirs était, rétrospectivement, très discutable. Une fois connu le contenu concret de la révision générale du PAL et anticipant une réaffectation du terrain hors de la zone à bâtir, la propriétaire a mandaté son architecte en 2017 pour étudier la possibilité de mettre en valeur "F._____" dans ce nouveau cadre. La demande de permis issue du nouveau projet a été rejetée sans autre examen au motif que la construction à transformer est désormais une ruine; qu'il ressort de ce qui précède que, jusqu'en août 2015, tous les travaux effectués suite à l'achat de la parcelle en 2007 étaient parfaitement légaux et s'inscrivaient dans le droit du propriétaire de mettre en œuvre le permis de construire de 2011. Il ne fait aucun doute que la démolition des

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 éléments intérieurs pour ne laisser subsister que les façades et la toiture constituait un préalable à l'exécution du permis qui avait été autorisé et

dont la prolongation jusqu'en 2015 a été accordée; que la péremption du permis de construire n'implique pas une césure dans l'histoire du bâtiment qui justifierait de retenir qu'il s'agit désormais d'une ruine. Au contraire, si l'on considère que le nouveau projet a fait l'objet d'une demande préalable le 30 avril 2018, concrétisée par une nouvelle demande de permis de construire le 23 janvier 2019, il n'est pas possible d'ignorer que l'actuelle procédure se situe dans le prolongement direct et immédiat de celle qui a précédé et qui a vu la propriétaire prendre les mesures préalables pour réaliser son projet initial. Le temps pendant lequel la bâtisse à transformer a été vidée de son intérieur n'est pas suffisant pour admettre qu'elle aurait été abandonnée (cf. arrêt TC FR 602 2016 3 du 17 janvier 2017). Cela est vrai si l'on tient compte de la date de péremption du permis en août 2015, mais se vérifie également si l'on considère la succession de deux projets depuis l'achat de 2007. Compte tenu du contexte de planification très strict qui a impliqué notamment l'élaboration d'un PAD préalable au permis de 2011, le temps mis pour aboutir à la solution actuelle n'est pas excessif. La durée objective du délai pendant lequel le bâtiment a été vidé de ses structures intérieures ne justifie pas de reconnaître l'existence d'une ruine; que, par ailleurs, on ne peut manifestement pas interpréter la péremption du permis de 2011 comme étant l'expression d'un abandon volontaire du bâtiment par la propriétaire, qui aurait décidé de laisser celui-ci en ruine. Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'intéressée a été informée en 2014 par la commune que, dans l'hypothèse où le projet lié à la zone de loisirs devait ne pas se réaliser, la parcelle serait sortie de la zone à bâtir. Si l'on compare les possibilités de mettre en valeur un bâtiment existant en zone agricole avec ce qui est autorisé à un particulier dans une zone d'intérêt général, les avantages objectifs d'un déclassement du terrain sont patents pour le projet envisagé. La recourante pouvait donc raisonnablement préférer développer un projet en conformité avec cette nouvelle affectation. Or, elle a agi rapidement lorsque l'intention de la commune s'est concrétisée dans la procédure de révision du PAL. Elle a déposé une demande préalable en avril 2018, soit avant même la mise à l'enquête publique de la révision du PAL en juin 2018, puis une demande de permis en janvier 2019. Cette requête se fonde d'ailleurs sur l'effet anticipé du futur PAL, qui n'est pas en vigueur puisque, à ce jour, il n'a pas encore été approuvé par la DAEC. En l'état, le bâtiment litigieux est encore formellement en zone à bâtir. Il est donc excessif d'opposer à la recourante, à titre anticipé, qu'il s'agit d'une ruine. Il s'agit comme l'indique la propriétaire d'un bâtiment en voie de réhabilitation; que c'est donc à tort que la DAEC a retenu que l'habitation à transformer était une ruine pour refuser d'emblée d'examiner les autres conditions de l'art. 24c LAT. Dans les circonstances décrites ci-dessus, cette appréciation est incompatible avec la garantie de la situation acquise et, plus largement, avec la garantie de la propriété; qu'il se justifie dès lors d'annuler aussi bien la décision négative de la DAEC du 25 juin 2019 que celle du préfet du 5 juillet 2019 et de renvoyer la cause à la DAEC pour nouvelle décision sur l'autorisation spéciale après avoir procédé à une instruction complète de la requête; que, dans ce cadre, il lui appartiendra de se prononcer notamment sur l'état existant de F._____ avant que la recourante n'ait effectué les travaux de démolition intérieure et sur la légalité des aménagements effectués par l'ancienne propriétaire, étant rappelé que le secteur a été mis au bénéfice d'une zone d'intérêt général précisément pour permettre l'exploitation du mini zoo;

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 qu'il conviendra surtout d'examiner en détail si le projet actuel de la recourante est compatible avec l'art. 24c LAT sous l'angle de l'identité de la construction, ce qui, à première vue, paraît délicat; que le préfet se prononcera ultérieurement en fonction de l'issue de la procédure d'autorisation spéciale et en statuant

sur les oppositions déposées contre la demande de permis de construire; que le recours est ainsi admis dans le sens des considérants; que l'Etat de Fribourg qui succombe est exonéré des frais de procédure (art. 133 CPJA); qu'il lui appartient en revanche de verser une indemnité de partie à la recourante qui a fait appel à un avocat pour défendre ses intérêts (art. 137 CPJA); la Cour arrête : I. Le recours est admis dans le sens des considérants. Partant, la décision de la DAEC du 25 juin 2019 et celle du Préfet du district de la Sarine du

E. 5

juillet 2019 sont annulées. La cause est renvoyée pour instruction et nouvelle décision à la DAEC, puis ultérieurement au préfet. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure. III. Un montant de CHF 2'019.35 à verser à Me Steinmann à titre d'indemnité de partie est mis à la charge de l'Etat de Fribourg. IV. Notification. Dans la mesure où la présente décision devait causer un préjudice irréparable, elle peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant de l'indemnité de partie 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 23 novembre 2020/cpf Le Président : La Greffière-stagiaire :

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