

FR_GERICHTE 602 2021 27 vom 28. Februar 2022

FR Kantonsgericht, 2022-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_27

FR: FR_GERICHTE 602 2021 27 du 28 février 2022

IT: FR_GERICHTE 602 2021 27 del 28 febbraio 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 3

décembre 2021, ces derniers réitérent qu'à leur avis, le recourant se trouve en infraction avec les normes topiques tout en affirmant que leur propre projet les respecte. Les parties se sont encore déterminées le 20 décembre 2021 et le 6 janvier 2022. F. Recours de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) 602 2021 33 F.a. Par mémoire du 1er mars 2021, l'ARE a également interjeté un recours contre l'autorisation spéciale et le permis de construire auprès du Tribunal cantonal, concluant principalement à l'annulation de ceux-ci, subsidiairement au renvoi du dossier pour de plus amples instructions dans le sens des considérants. A l'appui de son recours, l'ARE critique dans un premier temps une constatation erronée des faits conduisant à une mauvaise application du droit. Il souligne que, contrairement à ce que laissent entendre les autorités, ni le bâtiment d'habitation ni la grange ne se trouvent dans un périmètre de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Il relève que si le hameau H. _____, qui se trouve au sud du lieu-dit I. _____, est effectivement inventorié à l'ISOS et que le périmètre environnant comprend certains bâtiments, I. _____ n'y figure pas. Il souligne en outre que la commune a inclus la parcelle eee RF dans un périmètre de protection des sites construits sans qu'on puisse déterminer dans le dossier ou les documents du PAL accessibles, la valeur et les caractéristiques qui font que ce périmètre construit doit être protégé. A cela s'ajoute, selon l'ARE, que des indications sur l'existence du bâtiment d'habitation et sur son état au 1er juillet 1972 permettant d'examiner si une rénovation aurait été possible sur la base de l'art. 24c al. 2 LAT ne figurent pas au dossier.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 17 En droit, l'ARE souligne qu'en vertu du principe de la séparation entre territoire constructible et territoire non constructible, les bâtiments non habités doivent en principe demeurer non habités afin d'éviter d'affecter la zone agricole à des usages urbains en l'absence de motifs convaincants. L'autorité fédérale souligne que, selon l'art. 24d al. 2 let. b LAT, un changement complet d'affectation n'est possible qu'à condition que la conservation à long terme de la construction jugée digne d'être protégée ne puisse être assurée d'une autre manière. Il en résulte selon l'ARE que, lorsqu'un bâtiment d'habitation tombe dans le champ d'application de l'art. 24c LAT, les possibilités de transformation offertes par cet article et les mesures de conservation qui peuvent être ordonnées au propriétaire sont en général suffisantes pour assurer la conservation à long terme de bâtiments dignes d'être protégés. En revanche, si l'état de la construction est dégradé au point de ne plus permettre une utilisation conforme à sa destination, on peut, selon l'ARE, supposer que la valeur de protection élevée exigée par l'art. 24d al. 2 LAT

n'avait en réalité jamais été atteinte. A cela s'ajoute d'après l'autorité que la substance historique de la construction serait dans la présente occurrence modifiée dans une mesure incompatible avec les conditions de l'art. 24d LAT. L'office souligne en l'occurrence que seule une petite partie des éléments caractéristiques du bâtiment digne d'être protégé subsiste, de sorte que la valeur de protection ne peut pas être considérée comme suffisamment élevée pour justifier le projet. Par ailleurs, il estime douteux que l'état de délabrement actuel permette encore d'autoriser ce projet. En ce qui concerne le changement d'affectation de la grange, l'office soutient que la construction ne se prête pas à l'utilisation envisagée (art. 24d al. 3 let. a LAT), que le changement d'affectation de l'ampleur projetée n'est pas nécessaire à la conservation à long terme du bâtiment (art. 24d al. 2 let. b LAT) et que le degré de la dignité de protection est trop faible pour justifier qu'une construction jusque-là inhabitée soit rendue habitable (art. 24d al. 2 LAT). Enfin, il souligne que des places de parc ne peuvent pas être autorisées à l'extérieur à défaut d'une base légale, ce qui vaudrait pour la sonde géothermique également. F.b. Les 15 et respectivement 17 mars 2021, le préfet et la commune, renvoyant à leurs précédentes positions, renoncent à formuler des remarques. Dans ses observations du 18 juin 2021, la DIME souligne que, dans la pesée des intérêts, celui de la conservation du patrimoine permet d'autoriser le projet litigieux et cela même en présence d'un bâtiment recensé en valeur C seulement. Renvoyant à la prise de position du SBC, elle est d'avis que les bâtiments méritent de tomber dans le champ d'application de l'art. 24d al. 2 LAT. En ce qui concerne la grange, elle soutient qu'une transformation en garage, telle que proposée par l'ARE pour réduire l'ampleur du changement d'affectation, conduirait à des atteintes plus importantes comparées à celles nécessaires pour transformer le bâtiment en habitation. Le 21 juin 2021, les constructeurs concluent – sous suite de frais et dépens – au rejet du recours. Ils relèvent qu'il n'est pas nécessaire que les bâtiments soient recensés à l'ISOS mais qu'il suffit, pour justifier l'application de l'art. 24d al. 2 LAT, qu'ils bénéficient d'une mesure de protection dans le PAL. Ils soulignent que, s'agissant de données de bases, le fonds du recensement ("valeur et caractéristiques") n'a pas à être explicité dans un dossier de permis, de PAZ, de RCU ou sur le site internet de la Commune de F. _____ mais ressort des avis du service spécialisé ayant conduit à la planification locale de sorte que l'ARE ne saurait reprocher une constatation erronée ou lacunaire des faits dans le cadre du permis de construire. Les intimés renvoient aux trois préavis successifs du SBC qui démontrent l'intérêt patrimonial que présentent ces constructions et l'ensemble qu'elles forment pour les autorités cantonales et communales. Ils soulignent en outre que le projet se réalise

Tribunal cantonal TC Page 6 de 17 dans un hameau abritant plusieurs constructions, pour l'essentiel dévolues à l'habitat, qu'il est classé comme périmètre de protection des sites construits et que, partant, il ne contribue pas au mitage du territoire. Selon les constructeurs, la volumétrie des bâtiments protégés est entièrement maintenue, les traits essentiels des constructions sont rétablis à l'identique sous réserve d'amélioration esthétique admise par le SBC et les rénovations n'entraînent aucun effet nouveau notable sur l'affectation du sol. Ils soutiennent en outre que le fait qu'un bâtiment d'habitation puisse tomber dans le champ d'application de l'art. 24c LAT n'exclut pas l'application de l'art. 24d al. 2 LAT si les conditions de cette seconde disposition devaient être remplies. Ils contestent de plus qu'on puisse déduire que la péjoration de l'état du bâtiment pourrait influencer sa valeur de protection et soulignent que les structures porteuses, les sols et le toit du bâtiment d'habitation sont préservés. En ce qui concerne la grange, les intimés précisent que le changement d'affectation est le seul moyen de préserver ce bâtiment dès lors que seule

l'habitation est économiquement rentable, une utilisation comme garage telle que proposée par l'ARE n'entrant en outre pas en ligne de compte. Dans ses contre-observations du 14 octobre 2021, l'ARE se réfère à une jurisprudence récente du Tribunal fédéral et souligne que la construction concernée doit encore pouvoir être utilisée conformément à sa destination pour permettre l'application de l'art. 24d LAT, condition qui ne serait pas satisfaite selon les photographies du dossier. Par ailleurs, le degré de protection n'est selon lui pas suffisant pour permettre la réalisation du projet sur la base de l'art. 24d al. 2 LAT. Dans leur détermination spontanée du 2 novembre 2021, les constructeurs contestent que l'arrêt du Tribunal fédéral auquel se réfère la recourante permet de refuser le permis de construire et relèvent que chaque situation doit être examinée individuellement. De l'avis des intimés, on devra notamment tenir compte du fait que le projet litigieux se situe à proximité de F._____. G. Les parties ont produit leurs listes de frais les 26 janvier et 9 février 2022. H. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. Dans la mesure où le recours 602 2021 27 du propriétaire de l'article ggg RF et le recours 602 2021 33 de l'ARE concernent le même projet de construction, il y a lieu de joindre les deux causes en application de l'art. 42 al. 1 let. b du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). 2. 2.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile dans le dossier 602 2021 27 - les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. a et c CPJA. Le recourant, propriétaire d'une parcelle attenante à celle où le projet de construction doit s'implanter, a un intérêt digne de protection à interjeter un recours. On ne voit pas pour quelle raison

Tribunal cantonal TC Page 7 de 17 une activité de menuiserie qu'exercerait le recourant sur sa parcelle ou le fait que celui-ci n'habite pas dans le bâtiment dont il est propriétaire le priverait de son droit au recours comme le laissent entendre les intimés. S'agissant d'un projet de construction hors zone à bâtir, l'ARE est également 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 173.1 10), 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 l'art. 141 al. 4 LATeC. Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites des deux recours. 2.2. Les intimés soulignent à plusieurs reprises que le recourant voisin aurait lui-même procédé à des transformations illégales sur son bâtiment et exploite un atelier de menuiserie non conforme à la zone agricole. Ils perdent de vue que l'objet du recours est limité aux décisions concernant leur projet de construction dont il s'agit d'examiner la légalité. Il est faux de penser que l'illégalité d'une activité sur la parcelle voisine pourrait justifier la conformité de son propre projet avec la loi. Partant, des griefs liés à une prétendue illégalité d'activités ou de constructions sur la parcelle voisine sont sans aucune pertinence dans le présent litige. 2.3. 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, 1ère 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

En l'occurrence, l'article eee RF est situé hors zone à bâtir. Il n'est pas contesté que les intimés ne sont pas agriculteurs et que les travaux effectués ne sont pas conformes à la zone agricole. Partant, il convient d'analyser si une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss et plus précisément de l'art. 24d al. 2 LAT peut être délivrée.

E. 4

L'office est d'avis qu'il y a lieu d'examiner si le projet peut être autorisé en application de l'art. 24c LAT avant de pouvoir recourir à l'art. 24d LAT. L'ARE critique l'absence d'indications dans le dossier sur l'existence du bâtiment d'habitation et sur son état au 1er juillet 1972, date à laquelle a été introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). Il y a dès lors lieu de clarifier d'emblée le champ d'application des art. 24c, 24d al. 1 et 24d al. 2 LAT.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 17

E. 4.1

La réaffectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, des bâtiments d'habitation n'étant plus utilisés à des fins agricoles, est autorisée dans certaines limites. L'art. 24c LAT vise des constructions érigées ou transformées légalement mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone. Celles-ci bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. Cette disposition concerne depuis octobre 2012 aussi des constructions qui avaient certes été érigées avant le 1er juillet 1972, mais qui étaient restées conformes à l'affectation de la zone et qui n'étaient désormais plus utilisées à des fins conformes à cette affectation (jusqu'à fin octobre 2012, de tels bâtiments ne pouvaient être que réaffectés au titre de l'art. 24d al. 1 LAT, sans pouvoir être agrandis ou démolis puis reconstruits). L'art. 24d al. 1 LAT vise l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance affectée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture selon le principe "une habitation reste une habitation". Comme le changement d'affectation des bâtiments d'habitation ayant perdu leur vocation agricole qui ont été érigés avant le 1er juillet 1972 (selon l'ancien droit) relèvent, depuis la révision partielle de 2011 de la LAT, de la "garantie étendue de la situation acquise" conférée par l'art. 24c LAT, l'art. 24d al. 1 LAT ne s'applique plus, depuis le 1er octobre 2012, qu'aux bâtiments d'habitation agricoles érigés plus tard ("selon le nouveau droit"; cf. MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24d n. 1 et art. 24c n. 19). 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, art. 24d n. 1). Les bâtiments d'habitation agricoles érigés selon l'ancien droit peuvent, depuis la révision partielle de la

LAT de 2011 (entrée en vigueur en octobre 2012), être réaffectés aussi bien au titre de l'art. 24c al. 3 qu'à celui de l'art. 24d al. 2 LAT. Comme les conditions à remplir sont très différentes dans les deux cas, le requérant pourra opter pour la disposition la plus favorable à son projet, les limites de ce qui peut être admis correspondant au cadre défini par la disposition la plus favorable (MUGGLI, art. 24d n. 9).

E. 4.2

Dans la présente occurrence, il ressort du portail photographique du canton de Fribourg que les constructions litigieuses ont été érigées bien avant 1972. A cela s'ajoute que les constatations faites par le SBC montrent qu'on est en présence de deux bâtiments du 19ème siècle. Comme indiqué ci-dessus, le propriétaire a le choix de recourir à l'art. 24c ou à l'art. 24d al. 2 LAT. Partant, le constructeur se référant dans la présente occurrence à l'art. 24d al. 2 LAT, il y a lieu d'examiner si les conditions de cette disposition sont satisfaites. On peut encore préciser que l'art. 24d al. 2 LAT concernant les installations et bâtiments protégés peut sur le principe viser tant la maison d'habitation que la grange.

E. 5

En application de l'art. 24d al. 2 LAT régissant les installations dignes de protection, le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que: " 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."

Tribunal cantonal TC Page 9 de 17 Selon l'art. 24d al. 3 LAT, les autorisations prévues par le présent 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." L'art. 39 OAT régit les constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé et constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage. L'al. 2 de cette disposition prévoit que les cantons peuvent autoriser, au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination, les changements d'affectation de constructions existantes, protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage: " a. si le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et qu'ils ont été placés sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation; b. si l'aspect dudit paysage dépend du maintien de ces constructions; c. si la conservation à long terme de ces constructions ne peut être assurée d'une autre manière, et d. si le plan directeur cantonal définit les critères permettant de juger si les paysages et les constructions sont dignes de protection." Selon l'al. 3 de cette disposition, des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel. D'après l'al. 4, une autorisation fondée sur l'al. 2 devient caduque si la construction ou, pour autant que cela relève de la responsabilité du propriétaire, le paysage environnant n'est plus digne de protection. Finalement, selon l'al. 5, en cas de modification illégale apportée dans un

paysage au sens de l'al. 2, une autorité cantonale veille à ce qu'une décision de remise en état conforme au droit soit prise et exécutée. De plus, l'art. 43a OAT prévoit que des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base de la présente section que si les conditions suivantes sont remplies: " a. la construction n'est plus nécessaire à l'utilisation antérieure conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination ou le maintien de cette utilisation est assuré; b. le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité; c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée 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."

Tribunal cantonal TC Page 10 de 17 Le plan directeur cantonal (PDCant) précise encore à ce sujet qu'il faut démontrer que la conservation du bâtiment protégé ne peut être assurée que par le biais de son changement d'affectation ou de sa transformation et qu'il faut considérer comme bâtiments protégés hors de la zone à bâtir également les bâtiments de valeur C du recensement des biens culturels dont la disparition nuirait à la qualité d'un site construit digne de protection (cf. thème T305. Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir).

E. 6

Dans un premier temps, il y a lieu d'éclaircir si on est en présence de bâtiments dignes d'être protégés, ce qui est contesté par l'ARE.

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 (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, arrêt TF 1C_111/2020 du 11 août 2021 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 de bâtiments au sens de 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; BO CE 1997 219). 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; cf. pour le tout, arrêt TF 1C_111/2020 du 11 août 2021 consid. 4.3.2).

E. 6.2

Le site de I._____ se trouve à équidistance entre les localités de F._____ et de H._____, toutes les deux recensées à l'ISOS. Selon le SBC (cf. détermination du 28 mai 2021), le secteur concerné est en lien avec le périmètre EE (échappée dans l'environnement) IV de la localité de F._____ dont la liaison est assurée notamment par le chemin IVS jjj (K._____ - I._____). Partant, on peut admettre – comme le fait le service spécialisé – que, bien que n'étant pas protégé lui-même, il est néanmoins indirectement touché par l'ISOS, se trouvant proche des périmètres environnants, respectivement des échappées de F._____ et H._____ protégés comme sites d'importance nationale (cf. dans un sens similaire, arrêt TC FR 602 2021 72 du 12 octobre 2021 consid. 3.6). En effet, même si la distance entre les sites ISOS protégés au niveau

Tribunal cantonal TC Page 11 de 17 national est d'environ 400, respectivement 600 m, l'espace est peu construit et composé – à part l'autoroute – en partie de fermes elles-mêmes recensées. Comme le souligne le SBC, ce périmètre EE IV intitulé "Pied des premiers contreforts de L._____" constitue donc au sens large une échappée dans l'environnement (EE) dont l'étendue ne peut être délimitée dans toutes les directions, présentant généralement une importance dans le cadre des relations entre espaces construits et paysage, de sorte qu'il est nécessaire de sauvegarder l'état actuel en tant qu'espace libre ou agricole, de conserver la végétation et les constructions anciennes et de supprimer les modifications altérant le site. On ajoute que l'absence d'un recensement dans l'ISOS s'explique en outre, toujours selon le SBC, par la petite taille de cet ancien hameau l'excluant d'un recensement et non par la valeur du site proprement dit. On ne saurait donc nier un besoin de protection par le fait que le site n'est pas intégré dans l'ISOS. Le SBC explique qu'en application du PDCant, considérant le périmètre EE IV ainsi que la présence de plusieurs bâtiments historiques et significatifs dans ledit secteur, la commune a sollicité un périmètre de protection des sites construits défini au sens de l'art. 50 RCU dans lequel se situent les bâtiments ici litigieux. La commune a également défini les catégories de protection respectives pour ces bâtiments dignes d'intérêt au sens de l'art. 47 RCU dont celles des deux bâtiments qui font l'objet du présent recours. Ceux-ci sont recensés en valeur C et mis sous protection en catégorie 3 selon le nouveau PAL. Dans son recensement, le SBC a retenu les bâtiments du hameau pour leur historicité, leur qualité de situation, leur volumétrie et leur caractère. Il expose que ceux-ci participent activement à l'identité structurelle et historique du lieu-dit I._____ constitué de cinq édifices tous recensés, à savoir une ferme datée de 1862 (article mmm RF), un four remontant au premier quart du 19ème siècle (article nnn RF), la ferme contigüe construite entre 1766 et 1768 (article ggg RF), ainsi que l'habitation et sa grange-étable – objet du présent litige – datant toutes deux du 19ème siècle (article eee RF). Il ressort de ce qui précède que, formellement, les bâtiments litigieux sont – en application de la procédure cantonale – recensés comme objets individuels. Ils sont de plus intégrés dans un périmètre de protection dans le PAL. Par ailleurs, il est expliqué à satisfaction qu'en faisant partie d'un hameau agricole, il est important de sauvegarder le site dans son ensemble et qu'une disparition des bâtiments litigieux nuirait non seulement au site mais également à l'échappée de l'objet ISOS de

F._____. Sur cette base, on ne peut pas suivre l'ARE qui soutient que les bâtiments ne peuvent sur le principe pas tomber dans le champ d'application de l'art. 24d LAT. On peut certes constater à l'instar de l'ARE que le SBC, dans son rapport du 9 juin 2020, s'est fourvoyé en notant que le site est recensé à l'ISOS, mais, comme il a été démontré ci-dessus, cette erreur ne change rien au fait que les bâtiments ont été mis sous protection selon la procédure formelle et que leur conservation se justifie matériellement.

E. 7

Dans un deuxième temps, il y a lieu d'examiner si les bâtiments peuvent encore être utilisés conformément à leur destination.

E. 7.1

L'art. 24d LAT, comme l'art. 24c 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;

Tribunal cantonal TC Page 12 de 17 MUGGLI, art. 24c LAT n. 7 et 11). Il présuppose donc que les constructions dont l'affectation ou le but doit être modifié puissent encore être utilisées conformément à leur destination au moment de la requête de changement d'affectation, car ce n'est qu'à cette condition qu'elles bénéficient de la protection des droits acquis (cf. art. 24c al. 1 LAT; arrêts TF 1C_111/2020 du 11 août 2021 consid. 4.2.1; 1C_204/2019 du 8 avril 2020 consid. 2.2; 1C_168/2015 du 11 mai 2016 consid. 3.5.1; 1C_356/2010 du 21 février 2011 consid. 2.2). Cela est exprimé à l'art. 24d al. 1 LAT par le fait que les bâtiments d'habitation agricoles dans lesquels des affectations à des fins d'habitations sans rapport avec l'agriculture peuvent être autorisées doivent être "conservés dans leur substance" (cf. MUGGLI, art. 24d n. 13). Cette exigence vaut également pour l'al. 2 de cette disposition, puisque les faits constitutifs de l'autorisation découlent de la garantie des droits acquis. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction peut être utilisée conformément à sa destination lorsque le propriétaire a démontré l'intérêt à son maintien par un entretien approprié. Cela se traduit par le fait que la construction est apte à être exploitée conformément à sa destination et que les structures porteuses sont pour la plupart intactes (cf. arrêts TF 1C_204/2019 du 8 avril 2020 consid. 2.2; 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1; 1C_325/2018 du 15 mars 2019 consid. 6.2, pour tous avec les références citées). Les constructions délabrées, devenues inutilisables et prêtes à être démolies, dont la durée de vie a expiré (appelées ruines), ne sont pas utilisables conformément à leur destination au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral et ne bénéficient donc pas de la protection des droits acquis (cf. arrêts TF 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1; 1C_207/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1; 1C_356/2010 du 21 février 2013 consid. 2.4, pour tous avec renvois). Elles n'entrent donc pas non plus dans le champ d'application de l'art. 24d LAT et, partant, un changement d'affectation sur cette base est exclu.

E. 7.2

Il appert des photographies du dossier qu'en effet, les bâtiments ne sont plus dans un bon état; les façades notamment ont subi d'importantes dégradations. En revanche, la toiture (à part l'avant toit de la maison d'habitation) apparaît remplir sa fonction. Il ressort également du préavis du SBC que la structure des bâtiments doit être maintenue, affirmation qui ne pourrait en principe pas être faite si celle-ci était considérablement atteinte. Ces constatations ont été faites à l'occasion de deux inspections des lieux des 18 mai 2017 et 3

octobre 2017 par le service spécialisé. Se référant aux plans et rapports d'intervention, le SBC, dans son préavis – faisant partie intégrante du permis de construire –, renforce ce point dès lors qu'il est constaté que l'impossibilité de sauver la substance originelle des bâtisses – dont fait partie selon le service la structure portante intérieure notamment – conduira à la perte des droits à bâtir. Il ressort également du préavis que beaucoup d'éléments, tels que les fenêtres, les fermetures, la maçonnerie, une partie du crépi ou encore les tuiles, seront conservées. Par ailleurs, il semble vraisemblable que la maison d'habitation était utilisée par l'ancien propriétaire jusqu'en 2015 (cf. attestation de Mme O. _____ du 22 mars 2021), ce qui parle contre le constat qu'on était en présence d'une ruine. Il ne faut pas non plus ignorer qu'à l'occasion de la révision du PAL (approuvé sous conditions par la DIME le 28 juin 2018), ces constructions étaient manifestement encore dans un état qui méritait leur mise sous protection. Partant, sur la base du dossier, on ne peut pas admettre, comme le fait l'ARE, que tant la maison d'habitation que la grange ne pouvaient plus être utilisées conformément à leur destination au moment de la mise à l'enquête du projet et qu'on est en présence d'une ruine excluant une remise en état. En revanche, contrairement à l'affaire jugée récemment par le TF, aucune expertise quant à l'état du bâtiment au moment de la mise à l'enquête ne figure au dossier (cf. arrêt TF 1C_111/2020 du

E. 10

Eu égard à ce qui précède, l'autorisation spéciale de la DIME et les décisions du préfet doivent être annulées et le dossier leur est renvoyé pour instruction complémentaire au sens des considérants.

E. 11

Vu l'issue du recours, la question d'une prétendue violation du droit d'être entendu du recourant peut être laissée en souffrance. Pour le même motif, la requête tendant à ordonner par mesure provisionnelle le retrait de l'effet suspensif au recours contre la décision de la DIME devient sans objet et il n'y a pas lieu de fixer des sûretés.

E. 12

Il appartient aux intimés qui succombent de supporter solidairement les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA à raison de 2/3, soit de CHF 1'666.65. L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais d'un montant de CHF 2'500.- est restituée au recourant de la procédure 602 2021 27. Ayant obtenu gain de cause, il est alloué une indemnité de partie au recourant dans la procédure 602 2021 27. Il convient de s'écarter de la liste de frais produite par le mandataire du recourant le

Tribunal cantonal TC Page 17 de 17 26 janvier 2022 et de fixer les honoraires à CHF 6'250.- correspondant aux opérations nécessaires et en lien avec la présente procédure de recours, auxquels s'ajoutent les débours, soit CHF 166.80, et la TVA, soit CHF 494.10. L'indemnité de partie est ainsi arrêtée à CHF 6'910.90. Elle est mise pour 2/3 à la charge des intimés, solidairement entre eux, et pour 1/3 à charge de l'Etat de Fribourg. la Cour arrête : I. Les recours 602 2021 27 et 602 2021 33 sont joints. II. Les recours sont admis. Les décisions de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement du 15 décembre 2020 et celle du Préfet du district de la Veveysse du 20 janvier 2021 sont annulées. Le dossier leur est renvoyé pour instruction complémentaire au sens des considérants. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis pour deux tiers à la charge des intimés (soit CHF 1'666.65), solidairement entre eux. IV. L'avance de

frais versée dans la procédure 602 2021 27 est restituée à A._____. V. Un montant de CHF 6'910.90 (dont CHF 494.10 au titre de la TVA), à verser à Me Brahier à titre d'indemnité de partie pour le recourant dans la procédure 602 2021 27, est mis pour deux tiers à la charge des intimés (soit CHF 4'607.25), solidairement entre eux, et pour un tiers à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 2'303.65). VI. 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 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 28 février 2022/jfr/vth Le Président : La Greffière-rapporteure :

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