

# FR\_GERICHTE 602 2022 112 vom 6. Juli 2022

FR Kantonsgericht, 2022-07-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2022\\_112](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_112)

FR: FR\_GERICHTE 602 2022 112 du 6 juillet 2022

IT: FR\_GERICHTE 602 2022 112 del 6 luglio 2022

## 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). Elle a enfin rendu les perturbateurs attentifs aux conséquences pénales liées à un non-respect de sa décision. A l'appui de sa décision, la DIME a constaté que les propriétaires des articles eee et bbb RF avaient réalisé le pavillon, le cabanon, l'élargissement du chemin d'accès, le nouveau chemin d'accès et le dépôt de matériaux sans être au bénéfice ni d'un permis de construire ni d'une autorisation spéciale. Elle a expliqué ce qui suit: - s'agissant de la modification et la création des chemins d'accès à l'habitation et à la grange, implantés sur l'article eee (nouveau) RF, l'autorité a constaté que ces aménagements avaient fait l'objet des autorisations requises par la législation en vigueur et a classé la procédure y relative; - elle a relevé que le dépôt de matériaux, lequel ne peut pas être légalisé, sera, selon le propriétaire de l'article eee (nouveau) RF, supprimé dès la fin des travaux en cours; - quant aux constructions litigieuses sises sur l'article bbb RF, soit le cabanon (bâtiment fff) et le pavillon (bâtiment ggg), elle a considéré qu'elles n'étaient pas conformes à la zone agricole dès lors que le propriétaire n'était pas exploitant agricole. Elle a de plus estimé qu'elles n'étaient pas non plus imposées par leur destination puisqu'elles servaient à la convenance personnelle du propriétaire. Elle a souligné que, le pavillon ayant été construit après 1972, il ne pouvait pas bénéficier de la garantie de la situation acquise consacrée à l'art. 24c de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Elle a ajouté que la conception actuelle du bâtiment différait largement de celle de l'ancien pavillon construit autour d'une caravane et que le bâtiment existant était déjà en ruine de sorte que l'application de l'art. 24c LAT était de toute manière exclue. En ce qui concerne le cabanon/garage, elle a relevé que celui-ci était loué à un tiers et qu'il n'était partant pas nécessaire à l'exploitation agricole. De l'avis de la DIME, la construction se situe en outre trop loin de l'habitation sur l'article eee RF et est d'une dimension trop importante pour pouvoir être considérée comme une annexe pouvant être légalisée. Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 En ce qui concerne les conditions régissant la possibilité de demander le rétablissement de l'état conforme au droit, l'autorité a nié que le propriétaire était de bonne foi et a souligné que les intérêts privés devaient céder le pas devant le principe de la séparation de la zone constructible de celle qui ne l'est pas. Elle a encore précisé que le propriétaire ne s'opposait pas à la destruction du cabanon/garage (bâtiment fff). D. Par mémoire du 8 avril 2022, le propriétaire de l'article bbb RF a recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal, en concluant – sous suite de frais et dépens –, principalement, à ce que le pavillon soit légalisé et qu'il soit renoncé au rétablissement de l'état conforme au

droit et, subsidiairement, à ce que le dossier soit renvoyé à la DIME pour instructions complémentaires au sens des considérants et nouvelle décision. Le recourant ne conteste en revanche pas de devoir procéder à la démolition du cabanon et débarrasser les matériaux entreposés. A l'appui de ses conclusions, le recourant se plaint notamment d'une constatation inexacte et incomplète des faits déterminants. Selon lui, l'autorité intimée a mélangé différentes procédures relatives aux articles bbb et eee RF et a considéré à tort, d'une part, que l'on est en présence d'une nouvelle construction à trois niveaux et d'une conception différente et, d'autre part, qu'il s'agissait d'une résidence secondaire en dépit du fait qu'elle n'est clairement pas destinée au logement de personnes. Il est d'avis que le pavillon, construit en 1980, a été légalisé ultérieurement par la commune, preuve en seraient les primes de l'ECAB et l'extrait du cadastre. Il soutient que les rénovations étaient devenues nécessaires en raison de la pourriture et du danger d'effondrement mais que la construction n'a aucunement été agrandie au-delà des limites de l'art. 42 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). De surcroît, il souligne que la nouvelle construction s'intègre d'une manière plus harmonieuse dans le paysage, ce qui est confirmé par le SBC, le SAgrri et la commune, celle-ci étant même d'avis qu'une démolition serait contre les intérêts publics. Se référant à l'art. 24c LAT, il estime que la rénovation est légalisable. Au vu de l'investissement d'environ CHF 50'000.-, de l'écoulement du temps et de sa bonne foi, il soutient que le rétablissement s'avère disproportionné, cela d'autant plus qu'aucun intérêt public n'est présent ou prépondérant et que le bâtiment est intégré dans un environnement où plusieurs fermes ou granges sont déjà implantées. E. Dans sa détermination du 18 mai 2022, la commune conclut au rejet du recours. Elle conteste avoir réceptionné une demande de permis de construire pour le pavillon. Elle soutient qu'une discussion avec un conseiller communal, qui n'est pas chargé du dicastère de la construction, ne saurait lier le conseil communal. Elle souligne de plus que l'information donnée ne pouvait en aucun cas concerner la situation où un bâtiment est détruit et entièrement reconstruit sur une surface plus grande mais, cas échéant, uniquement viser une simple rénovation d'un bâtiment qui demeure inchangé. Elle ajoute que les orthophotos mettent en évidence que le volume a considérablement augmenté entre 2010 et 2020, que le recourant n'a pas respecté la décision d'arrêts des travaux et qu'il a été averti suffisamment tôt du fait qu'il lui incombait de déposer une demande de permis de construire. Dans ses observations du 2 juin 2022, la DIME indique que le recourant a déclaré être disposé à supprimer le cabanon/garage ainsi que les matériaux entreposés sur sa parcelle et être prêt à prendre des mesures de compensation écologique sur la partie Nord-Ouest de l'article bbb RF, en contrepartie de la tolérance du pavillon litigieux. Elle explique que c'est en raison de la référence à un permis communal sur un ancien avis de taxation de l'ECAB que le recourant aurait considéré que le pavillon démolit et remplacé par la construction litigieuse était licite et que, pour ce motif, la bonne Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 foi du propriétaire ne peut pas être écartée. S'agissant des conclusions du mémoire de recours, elle s'en remet à justice. Le 3 juin 2022, le Conseiller communal qui avait, selon le recourant, donné des renseignements en lien avec les travaux entrepris sur le pavillon s'est prononcé spontanément en transmettant au Tribunal une prise de position destinée à la DIME. Il en ressort qu'il regrette que ses renseignements entraînent des conséquences aussi dramatiques pour le propriétaire. Il souligne que les fondements et une partie de l'ancien pavillon étaient pourris et menaçaient les occupants et qu'il s'agit du lieu de rencontre de toute la famille du recourant ainsi que des habitants du hameau. Dans sa détermination spontanée du 29 juin 2022, le recourant maintient sa position, en insistant en

particulier sur le fait qu'il était de bonne foi, laquelle a été reconnue par la DIME. F. 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. 1.1. Déposé dans le délai et dans les formes prescrits - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le recours est sur le principe recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 1.2. Il est précisé que seul est contesté le rétablissement de l'état conforme au droit relatif au pavillon sur l'article bbb RF. Les mesures visant le cabanon/garage et le dépôt de matériaux ne sont plus contestées. 1.3. Le recourant reproche à la DIME d'avoir mélangé des procédures, notamment en invitant le propriétaire de l'article eee RF à se prononcer. Il ressort du dossier que ce grief est infondé. En effet, il a été procédé à différents travaux sur les deux parcelles, articles eee et bbb RF; par la suite, une partie de ceux-ci ont pu bénéficier d'un permis de construire et seule une partie de ces aménagements fait encore l'objet de la décision contestée du 8 mars 2022. En ce qui concerne le pavillon litigieux, il est implanté sur l'article bbb RF, propriété du recourant. Celui-ci a été invité à se prononcer sur le rétablissement de l'état conforme au droit par courrier du iii août 2021. Il ne peut rien déduire du fait que, par courrier du 28 décembre 2021, le propriétaire de l'article eee RF a également été invité à se déterminer, notamment en lien avec les chemins d'accès faisant à ce stade encore l'objet de la procédure et le dépôt de matériaux. Le fait d'inviter tous les propriétaires potentiellement concernés par la mesure à prendre position ne consiste ainsi pas en une constatation erronée des faits, mais sert à compléter le dossier par tous les éléments permettant de rendre la décision. 1.4. Selon l'art. 77 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. Tribunal cantonal TC Page 7 de 13

### **E. 2.1**

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. 2.2**

En l'occurrence, il n'est pas contesté que le recourant n'est pas agriculteur et que les travaux litigieux ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole et n'ont pas de vocation agricole, de sorte que ceux-ci ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. 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 qu'il ne s'agit pas d'un changement d'affectation ne nécessitant pas de travaux de transformation (art. 24a LAT), qu'il n'est pas question d'une activité accessoire à une exploitation agricole (art. 24b LAT), qu'il ne s'agit ni d'un bâtiment d'habitation agricole (art. 24d al. 1) ni d'une construction ou installation jugée digne d'être protégée (art. 24d al. 2) et que le bâtiment n'est pas destiné à détenir des animaux (art. 24e). Un pavillon

qui sert de lieu pour des rencontres familiales n'est pas non plus imposé en zone agricole par sa destination.

### **E. 2.3**

Contrairement à ce que semble penser le recourant, l'art. 24c LAT ne peut pas non plus entrer en considération. En effet, 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 OAT; ATF 127 II 209 consid. 2c). Or, sur la base des photographies consultables sur le guichet cartographique de la Confédération (cf. <https://map.geo.admin.ch>, sous swisstopo, carte swissimage voyage dans le temps, consulté le 28 juin 2022), le pavillon litigieux a été érigé après 1972, soit en 1980. Il a été démoli puis reconstruit entre 2015 et 2017. Ni la construction du pavillon d'origine ni celle du nouveau pavillon n'ont été mises au bénéfice d'un permis, de sorte que l'application de l'art. 24c LAT est d'emblée exclue sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant si, au moment de la reconstruction en 2017, le bâtiment pouvait encore être utilisé conformément à sa destination ou s'il était en ruine, ce qui exclut l'application de l'art. 24c LAT. Dans de telles conditions, il est également impossible de se prévaloir – comme le fait le recourant – des possibilités d'agrandissements offertes par l'art. 24c LAT (cf. art. 42 OAT). Il est encore précisé que l'inscription d'un bâtiment dans le registre foncier ou la référence sur la police d'assurance ECAB à un permis de construire n'ont pas vocation à remplacer l'autorisation spéciale cantonale. La Cour de céans souligne en outre que les arguments avancés par le recourant en lien avec sa bonne foi, l'écoulement du temps et la proportionnalité ne sont pas déterminants dans le contexte de l'octroi d'une autorisation de construire (cf. notamment arrêts TC FR 602 2021 28 du iii août 2021 Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 consid. 4; 602 2018 26 du 19 février 2019 consid. 3.4). En effet, la bonne foi ne peut pas remplacer l'autorisation spéciale. On ajoute encore que, selon une jurisprudence récente, en zone agricole – contrairement à la zone constructible –, un propriétaire ne peut pas se prévaloir d'un droit acquis qui se fonde sur le simple écoulement du temps (cf. ATF 147 II 309). Partant, la durée d'existence du pavillon ne saurait être prise en considération dans la procédure de permis de construire.

### **E. 2.4**

Sur le vu de ce qui précède, le pavillon litigieux ne peut ainsi pas être mis au bénéfice d'une autorisation spéciale et ne saurait être légalisé. Il importe peu que la DIME ait qualifié ce pavillon de résidence secondaire. En effet, cette qualification ne change rien à l'impossibilité de la légalisation. Partant, le grief du recourant relatif à une constatation erronée des faits sur ce point n'est pas pertinent dans la mesure où cela ne change rien au résultat.

### **E. 3**

Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter.

### **E. 3.1**

L'art. 167 LATeC a la teneur suivante: "1 Lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux. 2 Dans les cas visés à l'alinéa 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue.

### **E. 3.2**

Une mesure de rétablissement de l'état de droit impose à l'autorité d'effectuer une appréciation circonstanciée de la situation, fondée sur le respect du principe de la proportionnalité (arrêts TC FR 602 2020 76 du 21 janvier 2021 consid. 2.2 et les réf. cit.). Le principe de la proportionnalité exige que la décision litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid. 7.2 et les arrêts cités; cf. également GRISEL, *Traité de droit administratif*, 1984, p. 349). Dès lors, le fait qu'une construction soit illégale ne signifie pas encore qu'elle doit être automatiquement démolie (arrêt TF 1C\_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité (arrêt TF 1C\_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 3.1). Le constructeur peut se voir dispensé de démolir Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 l'ouvrage, lorsque la violation est de peu d'importance ou lorsque la démolition n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque l'intéressé a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts publics prépondérants (ATF 111 Ib 213 consid. 6 / JdT 1987 I 564; ATF 123 II 248 consid. 4a). Même si un administré ne peut se prévaloir de sa bonne foi, il est en droit d'invoquer le principe de la proportionnalité pour s'opposer à un ordre de mise en conformité. Dans ce cas, toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit accepter que, soucieuse de préserver l'égalité devant la loi et l'ordre juridique, celle-ci attache une importance accrue au rétablissement de l'état de droit, sans se préoccuper outre mesure des inconvénients de la situation pour la personne touchée (ATF 123 II 248 consid. 4a; 123 II 248 consid. 4a). Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'art. 75 al. 1 Cst. (cf. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 964 ch. 1.2.1 et 973 ch. 2.1; arrêts TF 1C\_273/2017 du 20 juin 2018 consid. 2.1; 1C\_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 7.1; 1C\_109/2014 du 4 mars 2015 consid. 6.5; MUGGLI, *Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir*, 2017, remarques préliminaires relatives aux art. 24 à 24e et 37a LAT, n. 1 et 16; WALDMANN/HÄNNI, *Handkommentar RPG*, 2006, art. 1 LAT n. 14; BRAHIER/PERRITAZ, *LAT révisée, dézonage et indemnisation des propriétaires*, 2015, p. 74; cf. également art. 14 al. 2, 16 al. 1, 22 al. 2 let. a et 24 ss LAT). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte

(ATF 132 II 21 consid. 6.4; arrêt TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c, in ZBl 2002 p. 364). Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé (arrêts TF 1C\_273/2017 du 20 juin 2018 consid. 2.1; 1C\_143/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4). S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4; 111 Ib 213 consid. 6b; arrêt TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c, in ZBl 2002 p. 364) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêt TF 1C\_276/2016 du 2 juin 2017 consid. 3.3; pour le tout, cf. arrêt TF 1C\_462/2021 du 25 avril 2022 consid. 5.1).

#### **E. 4**

C'est à la lumière des principes précités qu'il y a lieu d'examiner le bien-fondé de la décision litigieuse.

##### **E. 4.1**

L'examen du dossier montre que l'autorité intimée a entendu le recourant conformément à l'art. 167 al. 3 LATeC, avant d'ordonner la mesure. Le dossier a été suffisamment instruit pour pouvoir examiner si le principe de la proportionnalité a été respecté. Une inspection des lieux a également été organisée.

##### **E. 4.2**

S'agissant de la bonne foi, il y a lieu de constater que, même si on devait admettre que le recourant ne savait pas que l'édifice sur sa parcelle ne bénéficiait pas d'un permis de construire, on ne peut l'excuser concernant les travaux entrepris sur le bâtiment existant en 2017. Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 En effet, il sied de renvoyer au fait que la commune a interdit les travaux le 7 février 2017 déjà et, à défaut d'avoir réceptionné une demande de permis de mise en conformité, a dénoncé les travaux non conformes à la Préfecture de la Gruyère le 22 mars 2017 qui a derechef prononcé un ordre d'arrêt des travaux le 24 mars 2017. Pour fonder sa bonne foi, le recourant se réfère aux dires d'un conseiller communal qui lui aurait certifié que le dépôt d'une demande de permis de construire n'était pas nécessaire. La Cour se rallie entièrement à la constatation de la commune qui rappelle qu'il s'agit ici d'une interprétation des dires du conseiller concerné, qui n'était pas en charge du dicastère des constructions et pas non plus compétent en qualité de membre de l'exécutif pour lier le conseil communal dans son ensemble. En effet, seul le conseil communal est compétent en matière de décision de permis de construire. Selon les renseignements que la commune a pris auprès du conseiller, l'information donnée concernait en outre une réfection du pavillon existant au sens de l'art. 87 al. 1 let. a du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11) et il n'a jamais été question de démolition et de reconstruction de l'objet ni d'une augmentation de son volume. Le conseiller concerné ne présente en outre pas une autre version des faits dans sa détermination du 3 juin 2022. Finalement, on note dans ce contexte qu'il est notoire que des travaux de construction nécessitent une autorisation (cf. arrêt TF 1A.40/2005 du 7 septembre 2005 consid. 6.1.2; arrêt TC FR 602 2015 68 du 23 février 2016 consid. 4b/bb). Le projet du recourant ne consistait en outre manifestement pas en des travaux mineurs dont l'assujettissement à une procédure de permis n'était pas évident. Dans de telles

circonstances, il n'est pas compréhensible que le recourant ait pu se contenter d'une simple discussion avec un conseiller communal pour faire fi de la nécessité de devoir disposer d'un permis de construire pour procéder à la destruction totale et à la reconstruction d'un pavillon d'une surface agrandie et dont la conception est totalement différente de ce qui existait.

Avec la précaution qu'on aurait pu attendre de lui (ATF 136 II 359 consid. 7.1), le recourant aurait dû procéder à des vérifications avant toute intervention sur sa parcelle. Au vu de ce qui précède, il est hautement douteux qu'il puisse se prévaloir de sa bonne foi.

### **E. 4.3**

Sous l'angle de l'intérêt public, il convient de renvoyer à ce qui a été exposé au consid. 3.2 ci-dessus. En outre, il faut tenir compte du fait que le droit fédéral a instauré un contrôle sur l'octroi de dérogations hors des zones à bâtir. L'art. 3 al. 3, 1<sup>ère</sup> phrase, LAT prévoit que l'étendue des territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques doit être limitée. Cette règle consacre le principe de la séparation des zones à bâtir, dont la délimitation est imposée par les art. 14 et 15 LAT, et des zones inconstructibles, pour maintenir le plus possible de territoires libres, éviter l'extension excessive ou désordonnée des agglomérations et empêcher la dissémination des constructions. L'art. 24 LAT, relatif aux constructions hors des zones à bâtir, est destiné à assurer la réalisation de cet objectif (ATF 116 Ib 377). La séparation entre zones à bâtir et zones inconstructibles est un principe essentiel d'aménagement qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer comme il a été souligné ci-haut d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4; 111 Ib 213 consid. 6b; arrêts TF 1C\_207/2015 du iii septembre 2015 consid. 6; 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c). L'intérêt public poursuivi par l'interdiction d'une affectation manifestement non conforme à la zone est dès lors évident. On ne peut donc en aucun cas suivre le recourant qui soutient qu'un vrai intérêt public au rétablissement de l'état conforme au droit fait défaut, respectivement qu'il existerait même un intérêt public à maintenir le bâtiment construit. Certes, celui-ci a été construit avec des matériaux traditionnels et il se peut même qu'il s'intègre mieux que l'ancienne bâtisse, construite autour d'une caravane, dans le paysage. Or, l'ordre de Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 rétablissement ne saurait dépendre de l'esthétique de la construction si ce pavillon enfreint des règles fondamentales de l'aménagement du territoire. De plus, l'ancien bâtiment ne bénéficiait pas non plus d'un permis de construire et violait déjà un principe fondamental de l'aménagement du territoire. En l'espèce, le remplacement total d'une construction illégale par un nouveau pavillon avec une conception différente et une surface agrandie a été effectué en zone agricole, ce qui consiste en une aggravation de la violation crasse des règles relatives à la séparation des zones à bâtir de celles inconstructibles. Dans un tel contexte, on ne saurait mettre en doute la conséquence juridique en résultant, soit l'application de règles strictes en ce qui concerne les possibilités de construire. On ne saurait tolérer une augmentation de l'affectation non conforme à la zone. Dans la présente occurrence, les dérogations à la règle ne sauraient en aucun cas être qualifiées de mineures comme le laisse entendre le recourant. En effet, le souhait du recourant est d'utiliser cette surface litigieuse en zone agricole à des fins qui ne sont pas conformes à celle-ci. On peut encore préciser – en ce qui concerne l'ancien pavillon – que, selon la plus récente jurisprudence du Tribunal fédéral, le recourant ne peut pas comme il le soutient se prévaloir d'un droit acquis en raison de l'écoulement du temps. En effet, à l'inverse de ce qui prévaut pour les zones à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après 30 ans s'agissant de bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir (ATF 147 II 309 consid. 4 et 5). En particulier, s'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions

spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation du territoire bâti et non bâti, ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309 consid. 5.5 et 5.6).

#### **E. 4.4**

Le recourant invoque également ses intérêts privés, en grande partie financiers ou de commodité personnelle. Un tel argument n'a généralement que peu de poids lorsque l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit est important (arrêt TC FR 602 2014 129 du 19 mai 2016). A cela s'ajoute – même si cela n'est pas déterminant – que le recourant a déjà été averti le 7 février 2017 que les travaux devaient cesser. S'il a poursuivi les investissements au-delà de cette date, il doit de toute évidence en assumer les conséquences. Même si l'investissement du recourant s'élève selon ses dires à CHF 50'000.-, cet intérêt financier doit céder le pas devant le principe de rang constitutionnel à ne pas tolérer des constructions illégales en zone agricole.

#### **E. 4.5**

Enfin, il n'existe pas de mesure moins incisive permettant de parvenir au même résultat. Notamment, le fait de tolérer exceptionnellement le pavillon n'est pas apte à préserver les intérêts publics tels que l'égalité devant la loi et l'ordre juridique et l'application uniforme de la loi puisqu'elle créerait un précédent et mettrait à mal la sécurité du droit et le principe de la séparation des zones à bâtir de celles agricoles. Les intérêts privés relatifs à l'investissement consenti et à la commodité personnelle de pouvoir disposer d'un lieu de rencontre pour la famille et les habitants du hameau n'ont pas le poids suffisant permettant de renoncer à la démolition du pavillon litigieux. Tribunal cantonal TC Page 12 de 13

#### **E. 4.6**

Dans la pesée des intérêts, il ne peut en aucun cas être admis qu'on est en présence d'une exception permettant de renoncer à une remise en état conforme au droit, soit à la démolition complète des aménagements illégaux.

#### **E. 5.1**

Manifestement mal fondé, le recours est ainsi rejeté. La décision attaquée est confirmée avec les précisions suivantes. Dès lors que le délai au 30 juin 2022 qui avait été imparti au recourant par la DIME pour procéder aux travaux de remise en état s'est écoulé entretemps, un nouveau délai doit lui être imparti pour s'exécuter. Le ch. 3 du dispositif de la décision litigieuse est ainsi modifié dans le sens que le délai est fixé au 30 novembre 2022.

#### **E. 5.2**

Il appartient au recourant qui succombe de supporter les frais de procédure conformément à l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie. (dispositif sur la page suivante) Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Toutefois, le délai pour procéder aux travaux de remise en état conforme au droit est fixé au 30 novembre 2022. Pour le reste, la décision du 8 mars 2022 est entièrement confirmée. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'000.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Cette décision 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 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 juillet 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.