

# FR\_GERICHTE 602 2022 191 vom 4. Dezember 2023

FR Kantonsgericht, 2023-12-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2022\\_191](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_191)

FR: FR\_GERICHTE 602 2022 191 du 4 décembre 2023

IT: FR\_GERICHTE 602 2022 191 del 4 dicembre 2023

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 28

juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Le 7 juillet 2022, la commune, en se fondant sur la décision de la DIME, a refusé le permis de construire. D. Par mémoire du 8 septembre 2022, le propriétaire a porté le litige devant le Tribunal cantonal en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'admission du recours et, principalement, à ce que l'autorisation spéciale portant sur la mise en conformité d'une fenêtre orientation sud-ouest, sur l'installation d'une toilette sèche et les travaux d'entretien réalisés soit délivrée et, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 A l'appui de son recours, le recourant, rappelant qu'il a acquis le chalet en 2004 (recte: 2005), fait tout d'abord valoir que c'est à tort que la DIME lui reproche de ne pas lui avoir fourni certains documents techniques/photographiques alors même qu'il ne les possède pas et que l'ancien propriétaire étant décédé, il n'a pas la possibilité de les obtenir. Il s'insurge également contre le fait que la DIME, en se fondant sur un dossier photos, a retenu que le chalet ne possédait aucune habitation avant 1972 du fait qu'il était une écurie, sans fenêtres existantes ou cheminée, alors que le creux du feu (extraction de fumée) visible en sous-toiture démontrerait bien au contraire la présence d'une cheminée, en lien avec l'existence d'une surface habitable. Quant aux fenêtres, le recourant fait valoir que seule la façade sud-est a été réalisée par ses soins, les autres fenêtres (sur deux autres façades du bâtiment) étant le fait de l'ancien propriétaire. Par conséquent, son intervention et les aménagements opérés n'auraient trait qu'à de la (simple) rénovation. Il estime également que son droit d'être entendu a été violé dans la mesure où ses différentes requêtes visant à procéder à une inspection locale ont été rejetées. Enfin, il considère que les art. 24 et 24a LAT ne trouvent pas application en l'espèce, les travaux réalisés n'étant que des travaux d'entretien, n'impliquant pas un changement d'affectation du bâtiment. Dans ses observations du 10 janvier 2023, la DIME a réitéré le fait que les travaux incriminés allaient au-delà de simples travaux d'entretien, soumis par conséquent à l'octroi d'un permis de construire. Elle a également fait valoir qu'en vertu du principe du fardeau de la preuve, il appartenait au recourant de requérir des documents/mensurations techniques auprès d'un architecte, ce que le recourant n'a pas fait et que, de ce fait, il lui incombait d'assumer les éventuelles conséquences d'un dossier lacunaire. Quant à la question controversée de l'existence, à l'intérieur du bâtiment, d'une surface habitable ou d'une écurie, la DIME a précisé, faute d'autres documents en sa possession, que l'inventaire des chalets d'alpage du canton de Fribourg attestait dans les années 1990 que le chalet abritait à l'époque une dizaine de vaches et 15 chevaux, de sorte qu'il y avait lieu d'en déduire que le

changement d'affectation a eu lieu après 1972, et sans autorisation. Le recourant s'est déterminé spontanément le 30 janvier 2023. A la demande de la Juge déléguée, la Préfecture a produit, le 16 novembre 2023, le dossier constitué dans la présente cause comprenant notamment les photos prises par la commune lors de l'inspection locale en 2017. E. Autant qu'utiles à la solution du litige, il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives dans les considérants en droit du présent arrêt. en droit 1. 1.1. Déposé dans les délais et formes prescrits, par le propriétaire du chalet concerné, dûment représenté – 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. a et al. 2 let. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 3 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 Il y a lieu d'emblée de s'étonner du choix de la commune de soumettre la présente procédure de régularisation à la procédure simplifiée au vu des travaux incriminés. Comme les considérants qui suivent le mettront en exergue, les modifications et interventions opérées sur le chalet litigieux vont de toute évidence au-delà de travaux de peu d'importance au sens de l'art. 85 al. 1 du règlement fribourgeois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11). C'est d'ailleurs dans ce contexte que le Préfet avait, quant à lui, dans sa décision de légalisation du 21 novembre 2019 (p. 2), sommé le recourant de déposer auprès de la commune une demande de permis de construire en procédure ordinaire. 1.2. 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). 2. 2.1. Le 1er juillet 1972, est entrée en vigueur 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 (aLPEP; RO 1972 I 958; cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). Elle est remplacée par l'actuelle loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux ; RS 814.20), en vigueur depuis le 1er janvier 1992. En parallèle, avec la mise en vigueur le 24 mars 1972 de l'arrêté fédéral du 17 mars 1972 instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire et le 18 juillet 1972 de l'arrêté cantonal d'exécution y relatif, l'exigence d'une autorisation spéciale de la part de l'autorité cantonale a été introduite dans le canton de Fribourg dans le domaine des constructions. 2.2. Selon l'art. 22 al. 1 LAT (disposition demeurée inchangée depuis l'entrée en vigueur de la LAT au 1er janvier 1980, FF 1979 II p. 372, p. 377), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions ou installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement ou soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, il entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; voir aussi ATF 123 II 256 consid. 3; 120 Ib 379 consid. 3c).

L'obligation du permis s'étend également aux changements d'affectation de locaux, aux remblais et déblais, à la démolition de constructions et installations et à l'exploitation de matériaux (art. 135 al. 2 LATeC). Depuis le 1er janvier 1980, l'octroi d'une autorisation par une autorité cantonale en cas de constructions hors zone à bâtir est désormais consacré à l'art. 25 LAT. En application de l'art. 136 LATeC, cette autorisation spéciale est délivrée par la DAEC lors de la procédure de permis de construire (cf. art. 59 de l'ancienne version de la LATeC entrée en vigueur le 1er juillet 1984). 2.3. Conformément à la maxime inquisitoire, qui prévaut en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés; elle oblige notamment les

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (arrêt TF 1C\_2/2020 du 13 mai 2020 consid. 3.1 et la jurisprudence citée notamment ATF 148 II 248 consid. 3.5); il leur incombe d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1; arrêt TF 5A\_762/2013 du 27 mars 2014 consid. 4.1), spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître (arrêts TF 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.1; 2C\_1007/2011 du 12 mars 2012 consid. 4.4; 1B\_152/2008 du 30 juin 2008 consid. 3.2). En l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en considérant qu'un fait ne peut être considéré comme établi, ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole l'art. 8 CC (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Plus spécifiquement, l'administration supporte en principe le fardeau de la preuve lorsqu'elle rend une décision au détriment de l'intéressé. En revanche, lorsque l'administré requiert un avantage de la part de l'Etat (en l'occurrence une autorisation de transformer), il lui appartient de démontrer que les conditions en sont réalisées et de supporter les conséquences de l'échec de cette preuve (cf. ATF 140 II 248 consid. 3.5). 3. 3.1. Aucun permis de construire n'ayant été octroyé en lien avec les transformations et les aménagements effectués sur le chalet litigieux situé hors de la zone à bâtir, alors même qu'une telle procédure se serait imposée, l'on se trouve ainsi en présence d'une procédure de mise en conformité en application de l'art. 167 LATeC portant en l'espèce et conformément à la décision de la Préfecture du 21 novembre 2019 sur les travaux réalisés sans autorisation. Dans une telle procédure de régularisation, l'autorisation ne peut être accordée que si la construction n'est matériellement pas illégale. 3.2. A titre liminaire, et comme la DIME l'a relevé à juste titre, qu'il est sans importance que la construction ou certains aménagements soient imputables au précédent propriétaire des lieux (arrêt TF 1C\_92/2020 du 24 avril 2020 consid. 3 ; ATF 107 Ia 19 consid. 2a). En tant que propriétaire, le recourant est directement responsable de la régularisation des ouvrages en cause (cf. arrêt TC FR 602 2022 12 du 14 février 2023 et réf. citée). Ce principe est codifié à l'art. 167 al. 2 LATeC, qui prévoit que la procédure de mise en conformité doit être adressée au (ou à la) propriétaire afin que ce(tte) dernier(ère) dépose une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués sans droit. 3.3. 3.3.1. En ce qui concerne les travaux réalisés, il y a lieu de retenir ce qui suit : Les photos prises par la Commune en 2017, celles produites par le recourant ainsi que les documents accompagnant la demande de permis permettent de constater notamment l'ouverture d'une fenêtre côté nord-est, une autre côté sud-ouest et la réalisation de quatre fenêtres côté nord-ouest. Les clichés réalisés et plans produits par le recourant mettent également en évidence l'installation d'une toilette sèche et l'aménagement de l'espace intérieur en plusieurs parties

avec des sols tantôt en béton, en terre battue, en bois (lames de sapin raboté) et en carrelage. Une mezzanine a été aménagée et les murs et plafonds sous le toit ont été rhabillés. Un espace cuisine a été créé avec poêle, four et plaque de cuisson. Un autre poêle à faïence dans le salon a été installé. A l'extérieur, on aperçoit notamment que le crépi a été refait, que les bardeaux du toit ont été remplacés par une autre couverture et qu'un

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 panneau solaire a été installé. Une cabane, un mur de soutènement comportant vraisemblablement un réduit et soutenant une terrasse avec table, bancs et parasol ainsi qu'une potence ont été construits. 3.3.2. S'agissant de la date des différents travaux et aménagements constatés, le dossier du recourant est lacunaire. Cela étant, à l'instar de ce qu'a constaté la DIME, selon l'inventaire des chalets d'alpage du canton de Fribourg (documents figurant au dossier de la procédure devant la DIME), le descriptif en lien avec le bâtiment litigieux, rédigé en 1993, décrit le bâtiment concerné datant d'avant 1800 comme étant (alors) une écurie/étable abritant 12 vaches et une quinzaine de chevaux, exploitée par un agriculteur conjointement avec celles de ■La Cierne des Vernes■ et ■le Pissot■. Quant aux photos documentant les affirmations précitées, prises en 1988, elles permettent de constater l'existence d'un bâtiment de toute évidence rudimentaire, sans aucun confort, sans fenêtres, pourvu d'une toiture sommaire couverte de bardeaux, sans cheminée (photos: 1988- 502.20A; 1988-502.22A). Le crépi est illustré sur l'image 1988-502.23A. A l'intérieur se trouve un seul espace dont le sol est couvert de planches en bois disposées de manière transversale de chaque côté d'un passage central d'une largeur plus ou moins égale à la porte d'entrée (photo: 1988-502.22A). Le cliché réalisé en 1993 permet d'inférer une situation inchangée. Il apparaît que ce bâtiment, construit uniquement pour le bétail, comme l'admet le recourant (cf. sa lettre au Seca du 21 juin 2021), ne se prête (ou ne se prêtait) nullement à habitation. Quant aux périodes subséquentes, le Tribunal de céans relève que lors de sa séance du 2 mars 2005 à l'occasion de laquelle le bâtiment concerné a été désassujetti de la loi sur le droit foncier rural à la demande de l'ancien propriétaire, l'autorité foncière cantonale a protocolé le fait que le bâtiment concerné, situé en zone agricole, était (toujours) exploité par le même agriculteur qui est mentionné sur la fiche d'inventaire (p. 2 de la séance du 2 mars 2005 de l'autorité foncière cantonale), confortant ainsi la conclusion qui s'impose à savoir que le chalet concerné était encore, à cette date, affecté comme une étable abritant des animaux. Quant à l'extrait de police d'assurance de l'ECAB invoqué par le recourant et daté du 29 septembre 2005, il ne lui est d'aucun secours. En effet, y figure uniquement un énoncé succinct "Bâtiment agricole avec habitation" sous la rubrique désignant à cet effet le bâtiment, sans autre explication, si ce n'est la date du 1er janvier 1958 (figurant sous la rubrique de la date de l'estimation) avec une valeur d'estimation y relative de CHF 5'900.-. A noter que ces seules énumérations ne sauraient, à elles seules et à défaut de toute autre documentation complémentaire (tel un procès-verbal détaillé) prévaloir sur les présomptions qui précèdent et qui s'imposent. Au vu des développements ci-avant, il y a lieu de retenir que les travaux litigieux ont été réalisés (au plus tôt) dès le transfert de propriété du chalet au recourant. Or, il apparaît que le contrat de vente conclu le 22 novembre 2004 entre le recourant et l'ancien propriétaire a été exécutoire au moment où la condition suspensive à laquelle il était soumise s'est réalisée (désassujettissement du chalet du droit foncier rural), à savoir le 2 mars 2005 (date de la décision de désassujettissement par l'autorité foncière cantonale). Au vu de l'inscription constitutive au registre foncier en juillet 2005, date à laquelle le recourant est devenu propriétaire du chalet litigieux, le Tribunal de céans retient que les travaux litigieux ont été réalisés au plus tôt en 2005. Cette affirmation est corroborée par les dires du

recourant qui avance que l'ancien propriétaire n'arrivait plus à entretenir ledit chalet et qu'au moment de son acquisition par le recourant, le chalet se trouvait dans un état de vétusté extrême (mémoire de recours, p. 13).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 3.4. Au vu des nombreux travaux réalisés, devant être qualifiés de conséquents, il est patent que la demande de permis de construire est manifestement lacunaire, dès lors qu'elle ne contient pas toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, comme le prescrit pourtant l'art. 89 al. 4 ReLATeC et comme l'ont relevé à juste titre le SeCA et la DIME. En l'absence d'une liste exhaustive et documentée (par des plans et photographies) des travaux effectués, ni les services spécialisés consultés ni la DIME n'étaient en mesure d'examiner la demande de permis de construire comme il se doit. Partant, c'est à juste titre que la DIME a refusé d'accorder l'autorisation spéciale nécessaire à un tel projet, et, que, par voie de conséquence, la commune a également refusé l'octroi du permis de construire. Même si ce constat scelle déjà le sort du présent recours qui doit être rejeté, il doit l'être également pour les motifs qui suivent.

4. 4.1. Il est admis que le chalet est situé à l'extérieur de la zone à bâtir telle que définie par le plan d'aménagement des zones (PAZ) de la Commune de B.\_\_\_\_\_. Il est aussi incontesté que les transformations opérées ne sont pas conformes à l'affectation de la zone (agricole) concernée en l'espèce. Le recourant n'étant pas exploitant agricole, elles ne peuvent être nécessaires à une telle exploitation. Sur cette base, c'est à raison que l'autorité intimée a considéré qu'une mise en conformité ne pouvait avoir lieu sous l'angle de l'art. 22 LAT.

4.2. Il convient de déterminer si une mise en conformité peut être opérée sous l'angle d'une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT. A l'instar des parties à la procédure, le Tribunal de céans estime qu'il peut d'emblée être renoncé à l'examen détaillé des conditions prévues par les art. 24b, 24d et 24e LAT étant donné que le recourant n'exerce pas d'activité accessoire à une exploitation agricole (art. 24b), 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) selon le droit cantonal déterminant la procédure à suivre à cet effet. En effet, le chalet concerné se trouve en valeur C au recensement du patrimoine alpestre situé dans un secteur n'appartenant pas à une catégorie de périmètre à protéger (cf. également à ce sujet le préavis du SBC du 25 juin 2020). Le bâtiment n'étant plus destiné à détenir des animaux, il convient également d'exclure l'art. 24e LAT. Seule l'application des art. 24, 24a et 24c LAT peut donc entrer en considération en l'espèce.

L'art. 24 LAT étant une clause générale (subsidaire), il convient tout d'abord d'analyser la situation sous l'angle des art. 24a et 24c LAT, le recourant invoquant par ailleurs (implicitement) l'application de l'art. 24c LAT (prise de position du 30 janvier 2023, p. 2) au cas d'espèce dans la mesure où il prétend que l'autorité intimée aurait dû analyser la possibilité d'appliquer en l'occurrence le principe de la garantie de la situation acquise.

5. 5.1. L'art. 24c LAT prévoit, hors de la zone à bâtir, que 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 (al. 1). 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 (al. 2). Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 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 (al. 3). Aux termes de l'art. 42 al. 1 OAT (dont la 1<sup>ère</sup> phrase est inchangée depuis 2005), une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel; le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (al. 2); la date déterminante est en principe celle du 1<sup>er</sup> juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, ayant introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (arrêt TF 1C\_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.3.1, ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). L'art. 42 al. 3 let. a OAT fixe à cet égard la proportion maximale à l'intérieur du volume bâti existant à un agrandissement de 60% (30% dans sa teneur de 2005) de la surface brute de plancher imputable, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant. 5.2. Pour des bâtiments d'exploitation qui ne sont pas contigus à un bâtiment d'habitation agricole, comme celui du cas d'espèce, l'art. 24c LAT ne s'applique que s'il est démontré que le bâtiment en question était déjà utilisé à des fins non agricoles avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972. Conformément au principe inquisitoire, il apparaît que le dossier de la cause a été instruit et documenté à suffisance par les autorités intimées, celles-ci ayant recherché dans leurs archives des photographies et documents probants, lesquels ont été versés au dossier. Le recourant ayant sollicité en l'espèce un avantage de la part de l'Etat (un permis de construire soumis à autorisation spéciale), c'est à lui qu'il appartenait de prouver que les conditions (dérogatoires) pour l'obtention d'un tel permis étaient, en l'occurrence, remplies, ce qu'il n'a, de toute évidence, pas fait. En effet, à défaut d'avoir pu démontrer que la construction était, avant 1972, utilisée à des fins contraires à l'affectation de la zone (agricole) dans laquelle elle est située, l'art. 24c LAT ne peut s'appliquer en l'espèce. Il appartient par conséquent au recourant de subir les conséquences de cette absence de preuve (cf. MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24c n. 20; ég. supra consid. 2.3). Il s'ensuit que c'est à juste titre que la DIME a jugé inapplicable au cas d'espèce l'art. 24c LAT. 6. En vertu de l'art. 24a al. 1 LAT (disposition étant restée inchangée depuis son entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2000), lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, l'autorisation doit être accordée si ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement (art. 24 al. 1 let. a LAT) et s'il ne contrevient à aucune autre loi fédérale (let. b; cf. arrêt TF 1C\_84/2015 du 16 février 2016 consid. 4.1.1). En l'occurrence, il ne faut pas perdre de vue que l'art. 24a LAT suppose l'absence de travaux de transformation. Or, en l'espèce et ainsi que cela ressort de la demande de permis rétroactif et des explications détaillées figurant au considérant qui précède, les travaux réalisés doivent être qualifiés de conséquents et soumis à l'obligation de permis de construire. Partant, l'on ne se trouve manifestement pas dans une situation comme le requiert l'art. 24a LAT, à savoir d'un (simple)

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 changement d'affectation ne nécessitant pas de travaux de transformation soumis à autorisation de construire au sens de l'art. 22 LAT (MUGGLI, op. cit., ad art. 24a n. 9). 7. En conclusion, il convient d'examiner l'exception générale de l'art. 24 LAT (inchangé depuis 2000), selon laquelle des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation, en

dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, lorsque sont réunies deux conditions. D'une part, l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a). D'autre part, aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Ces conditions sont cumulatives (arrêts TF 1C\_276/2021 du 17 mars 2022 consid. 4.1; 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 7.5.1). 7.1. La jurisprudence a statué que l'implantation d'une construction est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT, lorsqu'un emplacement hors de la zone à bâtir est dicté par des motifs techniques, des impératifs liés à l'exploitation d'une entreprise, la nature du sol ou lorsque l'ouvrage est exclu de la zone à bâtir pour des motifs particuliers. La jurisprudence a retenu que seuls des critères objectifs étaient déterminants, à l'exclusion de préférences dictées par des raisons de commodité ou d'agrément (cf. ATF 136 II 214 consid. 2.1; 129 II 63 consid. 3.1; arrêt TF 1C\_74/2018 du 12 avril 2019 consid. 2.1). L'application du critère de l'art. 24 let. a LAT doit toutefois être stricte, dès lors que ce dernier contribue à l'objectif de séparation du bâti et du non-bâti (ATF 124 II 252 consid. 4a; encore récemment arrêts TF 1C\_276/2021 du 17 mars 2022 consid. 4.1; 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 7.5.1; sur le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, voir arrêt TF précité 1C\_50/2020 consid. 8.1.1). La jurisprudence et la doctrine considèrent également que des critères subjectifs liés à la personne du requérant, comme le souhait d'améliorer la fonctionnalité, l'utilité ou le confort d'un bâtiment ne suffisent pas pour que l'implantation d'une construction puisse être considérée comme imposée par sa destination (MUGGLI, op. cit., ad art. 24 n. 11) et ne sauraient nullement prévaloir sur l'intérêt public à la séparation du bâti et du non-bâti. 7.2. Il y a lieu de constater qu'en l'espèce, le projet n'est pas imposé par sa destination (aucun impératif technique), mais qu'il relève de la convenance personnelle du recourant (dans le même sens arrêt TC FR 602 2021 122 du 24 octobre 2022 consid. 4.3). Or, il serait toujours possible d'invoquer des raisons de ce genre qui, si elles étaient retenues, videraient de sa substance la séparation entre les parties constructibles et non constructibles. Les constructions sises hors de la zone à bâtir devant selon l'intention du législateur, rester exceptionnelles, seules des circonstances objectives définies de manière restrictive peuvent entrer en considération, ce qui ne saurait nullement être le cas en l'espèce. Partant, les transformations réalisées ne peuvent dès lors être autorisées en application de l'art. 24 LAT. 8. Enfin, force est de constater que les pièces, photos et plans versés au dossier documentent en suffisance la situation du cas d'espèce, permettant ainsi au Tribunal de céans de se prononcer sur la base d'un dossier exhaustif. Partant, la mesure d'instruction supplémentaire requise (vision locale) est ainsi inutile et doit, dès lors, être rejetée. La critique du recourant relative à la violation de son droit d'être entendu doit, par conséquent, être écartée.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 9. 9.1. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que, dès lors que les transformations effectuées ne sont pas conformes à l'affectation de la zone et ne remplissent pas les conditions d'octroi d'une dérogation, c'est ainsi à bon droit que la DIME a refusé l'octroi d'une autorisation spéciale avec pour conséquence que la commune de B.\_\_\_\_\_ ne pouvait quant à elle, dès lors, que refuser le permis de construire sollicité. Partant, le recours doit ainsi être rejeté et la décision litigieuse confirmée. 9.2. Les frais de procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont compensés l'avance de frais versée. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie (art. 137 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, les décisions des 8 juin et 7 juillet 2022 sont confirmées. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais du même montant versée par le recourant. 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

**E. 30**

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 4 décembre 2023/afb  
Le Président La Greffière-rapporteure

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