

# FR\_GERICHTE 602 2023 134 vom 11. Juli 2024

FR Kantonsgericht, 2024-07-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2023\\_134](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_134)

FR: FR\_GERICHTE 602 2023 134 du 11 juillet 2024

IT: FR\_GERICHTE 602 2023 134 del 11 luglio 2024

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 25

août 2023 qui doit également être annulée". Invitée à se déterminer, la commune indique par envoi du 4 janvier 2024 ne pas avoir de remarque particulière à formuler et laisser le soin à la DIME et la Préfecture de gérer la suite de ce dossier. Par envoi du 10 janvier 2024, le Préfet indique également n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le recours. Dans ses observations du 28 février 2024, la DIME maintient sa position et conclut au rejet du recours. En substance, elle relève que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, la demande de permis de construire ne doit pas être examinée en fonction de l'état du bâtiment au moment où ceux-ci l'ont acheté (en l'occurrence en 2020). L'état de référence à prendre en compte pour les transformations de constructions sises hors de la zone à bâtir érigées selon l'ancien droit

Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 est celui de l'attribution du bien-fonds à un territoire non-constructible, à savoir le 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution. La DIME estime qu'à la date de référence précitée, les SBPu était de 150.8 m<sup>2</sup>, avec une possibilité d'agrandissement de 90.50 m<sup>2</sup> (pour un total de 241.30 m<sup>2</sup>). Selon le permis de construire eee du 7 octobre 2011, les SBPu ont été agrandies, dans un premier temps, de 87.30 m<sup>2</sup> pour atteindre un total de SBPu de 238.10 m<sup>2</sup>. Au regard du dossier transmis par les recourants, la surface habitable a depuis lors encore été agrandie, notamment au rez-de-chaussée, dans la partie Nord du rural concernée par la transformation de la dalle. Selon les plans de 2011, cette surface a l'affectation d'un garage et n'est donc pas habitable. En outre, dès lors que les agrandissements sont soumis à l'obligation de permis de construire, la DIME considère que le projet dans son ensemble est bien soumis à l'obligation de permis selon la procédure ordinaire. S'agissant plus spécifiquement de la dalle sur rez, la DIME "considère que celle-ci fait partie de la structure du bâtiment et se rallie au choix de la Préfecture de la procédure ordinaire pour sa mise en conformité". S'agissant des travaux que la DIME a mentionnés dans sa décision comme faisant l'objet d'une demande de mise en conformité - et donc implicitement considérés comme ayant déjà été mis en œuvre -, cette dernière prend acte que les aménagements extérieurs, pour lesquels une autorisation spéciale n'a pas été accordée, n'ont pas été réalisés. Si elle reconnaît que la formulation "mise en conformité" est malheureuse, la DIME considère que cette distinction n'a pas d'incidence sur le fond de la procédure. Les observations précitées ont été communiquées aux parties. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige. en droit 1.

1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits par les propriétaires concernés par le refus du permis de construire et de l'autorisation spéciale, le recours est recevable en vertu des art. 79ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). En outre, l'avance sur les frais de procédure a été versée en temps utile, de sorte que le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites conformément aux art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1) et 114 al. 1 let. a CPJA. 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). Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 2. 2.1. Les recourants soutiennent que les travaux de transformation de la dalle sur rez n'étaient pas soumis à l'obligation d'un permis de construire, dès lors que ladite dalle "se trouvait à l'intérieur

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 du bâtiment existant et que ces travaux n'impactaient nullement les structures existantes acquises en 2020 [...]. Il n'a jamais été question d'outrepasser la législation en matière de permis de construire. [...], il s'agissait simplement de libérer le ciel du rez occupé par une dalle béton et d'ouvrir ainsi l'espace jusqu'au toit [de sorte qu'il] n'y avait donc aucune surface habitable supplémentaire ajoutée par rapport au bâtiment tel qu'il a été acheté en 2020". 2.2. En vertu du droit fédéral, plus précisément de l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, le droit cantonal étant habilité à prévoir certaines exceptions à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT). L'octroi d'une autorisation par une autorité cantonale en cas de constructions hors zone à bâtir est consacré à l'art. 25 LAT. Selon cette disposition, 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. 24ss LAT fixent les exceptions admissibles hors de la zone à bâtir (al. 2). En application de l'art. 136 LATEC, cette autorisation spéciale est délivrée par la DIME lors de la procédure de permis de construire. 2.3. En ne tenant compte que des travaux de transformation de la dalle sur rez alors que la demande de permis de construire porte sur toute une série d'autres travaux, les recourants semblent soutenir que la question de savoir s'il y a ou non obligation de permis de construire s'examine en analysant séparément (respectivement par et pour lui-même) chaque élément du projet de construction. Or, un tel raisonnement ne saurait être suivi dès lors qu'il permettrait de contourner facilement la procédure de permis de construire qui constitue pourtant la règle (cf. art. 22 LAT). Cette procédure doit en effet permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Cela suppose que l'autorité se prononce sur la base d'un état de faits représentatif du projet dans son ensemble, et non sur la base d'éléments sélectionnés par les requérants ne reflétant pas la réalité dans sa globalité (cf. dans ce sens arrêt TC FR 602 2022 212 du 29 août 2023 consid. 2.3.2). Ceci est d'autant plus vrai en l'occurrence, puisque, comme on le verra ci-après (cf. consid. 3.2.2 et 3.2.5), la transformation déjà réalisée de la dalle sur rez n'est qu'une des très nombreuses modifications entreprises aboutissant notamment à un agrandissement substantiel de la surface habitable et à un changement d'affectation d'une partie de la pièce à vivre sans jamais avoir fait l'objet d'une demande de permis de construire. Par ailleurs, parmi les buts

fixés par la législation en matière de constructions, figure notamment celui de garantir la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (cf. art. 1 al. 2 let. j LATeC). Or, le fait de transformer, respectivement de supprimer partiellement une dalle, représente des travaux qui, même s'ils ne modifient a priori pas l'aspect extérieur du bâtiment, n'en touchent pas moins, de toute évidence et quoi qu'en disent les recourants, à la structure même de celui-ci et justifient de ce fait qu'un contrôle par le biais d'un permis de construire soit effectué. Les recourants ne s'y sont d'ailleurs pas trompés. Dans leur détermination du 10 mai 2022 à l'attention du SeCA, ils ont en effet indiqué que, bien que la dalle en cause soit une dalle en béton, ils ont de par la formation d'ingénieur civil du co-proprétaire "pu donc vérifier les contraintes structurelles préexistantes et se

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 déterminer ainsi", précisant qu'"aucun renforcement ni aucune modification des éléments porteurs préexistants n'a dû être entrepris lors de cette démolition, ceci démontrant explicitement malgré le fait que ce soit une dalle en béton, qu'il ne s'agissait que d'une séparation horizontale non porteuse à cet endroit". Ceci démontre de facto que les travaux déjà entrepris sur cette dalle n'étaient pas anodins et qu'ils nécessitaient un contrôle étatique. Au vu de ce qui précède, les travaux de transformation de la dalle sur rez sont incontestablement soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure ordinaire. Ce grief doit dès lors être rejeté. 3. Il convient d'examiner si c'est à raison que les autorités intimées ont refusé l'autorisation spéciale et le permis de construire pour la démolition de la dalle sur rez. 3.1. Il n'est pas contesté que l'immeuble en cause se situe en dehors de la zone à bâtir, que les recourants ne sont pas agriculteurs et que les travaux envisagés ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ni n'ont aucune vocation agraire, de sorte que ces travaux ne sont pas conformes à l'affectation de la zone. Partant, il convient d'analyser si une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24ss LAT pourrait être délivrée. Il sied de préciser que, dans le cas de ces dérogations, il s'agit de la mise en œuvre du principe – indispensable pour un développement rationnel du milieu bâti – de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (introduit le 1er juillet 1972 avec l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution). Si des dérogations étaient trop généreusement accordées, sans justification objective en relation avec ledit principe, cela reviendrait à contourner celui-ci. La pratique en matière d'autorisations exceptionnelles de construire hors de la zone à bâtir doit en tenir compte. Les autorisations exceptionnelles prévues hors de la zone à bâtir relèvent du droit fédéral. Le catalogue d'exceptions des art. 24ss LAT est exhaustif. Il en ressort que le droit fédéral n'accorde aucune place à de "petits permis" auxquels s'appliqueraient des exigences moins sévères. Il ne permet partant pas d'approuver un projet ne répondant aux conditions d'aucun de ces articles, même si la dérogation octroyée devait être limitée dans le temps (cf. MUGGLI, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, 2017, remarques préliminaires relatives aux art. 24 à 24e et 37a LAT, n. 19 s. et 26). En l'occurrence, l'examen des conditions des art. 24a, 24b, 24d et 24e LAT peut d'emblée être écarté, dès lors qu'il ne s'agit manifestement 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 LAT) ni d'une construction ou installation jugée digne d'être protégée (art. 24d al. 2 LAT) et que le bâtiment n'est pas destiné à détenir des animaux (art. 24e LAT). Seule peut donc entrer en considération l'application de l'art. 24c LAT (consid. 3.2.), voire celle de l'art. 24 LAT (consid. 3.3). 3.2. 3.2.1. Aux termes de l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les

constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination, mais qui ne sont plus conformes à

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut en autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction, pour autant qu'elles aient été érigées ou transformées légalement (al. 2). Il en va de même des bâtiments destinés à l'habitation agricole et à l'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). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 5). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est ainsi 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 en revanche qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 OAT; cf. ATF 127 II 209 consid. 2c). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêt TF 1C\_491/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.1). En application de l'art. 24c LAT, l'art. 42 al. 1 OAT prévoit qu'une transformation doit être considérée comme partielle et un agrandissement comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation, ainsi que de ses abords, est respectée pour l'essentiel (al. 1 1ère phrase). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (al. 2). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances (al. 3). Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant; b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c, al. 4, LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m<sup>2</sup>, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes); les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié; c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. D'après la jurisprudence, l'identité du bâtiment est ainsi maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardent pour l'essentiel le volume et l'apparence de la construction, et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; les transformations doivent être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (cf. arrêt TF 1C\_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.3.1).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 3.2.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le bâtiment en cause était utilisé à des fins agricoles à la date déterminante du 1er juillet 1972. Par ailleurs, il ressort du dossier - et les recourants ne le contestent pas davantage - que les surfaces brutes de plancher utiles existantes dans ce bâtiment à cette date étaient de 150.8 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a par la suite fait l'objet d'un permis de construire pour la transformation et l'extension de l'habitation dans le rural en 2011 (dossier eee). Les travaux ainsi autorisés consistaient à agrandir la surface habitable du rez-de-chaussée de 45.6 m<sup>2</sup> (en sus des 104.85 m<sup>2</sup> de l'habitation existante) et celle de l'étage de 41.70 m<sup>2</sup> (en sus des 45.95 m<sup>2</sup> préexistants). Ainsi, la surface habitable totale après travaux est passée à 238.10 m<sup>2</sup> (= 104.85 + 45.6 + 41.70 + 45.95), alors qu'elle était jusque-là de 150.80 m<sup>2</sup> (= 104.85 + 45.95). Selon les plans joints au dossier de l'époque, aucune modification n'était prévue dans l'espace affecté à des garages dans la partie Nord du bâtiment. Mis à part un permis de construire délivré en 2022 pour des modifications d'ouvertures en façades Est et Ouest (dossier fff), le bâtiment n'a pas fait l'objet d'autre(s) procédure(s) de permis de construire depuis 2011. Partant, ce sont bien les plans faisant partie intégrante du permis de construire de 2011, complétés par ceux du permis de construire de 2022, qui font foi concernant les aménagements et surfaces habitables autorisés. En comparant ceux-ci avec les indications ressortant du dossier de la présente cause (en particulier plans et photos produites), on constate d'importantes modifications: 1) Le rez-de-chaussée du bâtiment est à présent entièrement aménagé: Les garages qui occupaient la partie Nord du bâtiment ont été supprimés et transformés en pièces habitables. Des murs intérieurs ont été ajoutés, respectivement modifiés. C'est ainsi que deux chambres et une salle de bains supplémentaires ont été créées. Par ailleurs, l'espace dédié au local technique a été transformé en buanderie accessible depuis le logement n° 2 uniquement (suppression de la porte qui reliait cette pièce au logement n°1 et de la porte d'accès depuis l'extérieur). 2) L'aspect extérieur du bâtiment a également passablement changé: la partie Nord (ancien rural) de la façade Est a été entièrement refaite. Les portes d'accès aux anciens garages (en bois) ont été remplacées par des baies vitrées de grandeurs différentes (le niveau du sol ayant semble-t-il été modifié/réhaussé). Un accès au galetas dédié au logement n°2 a semble-t-il été créé en façade (en lieu et place de l'escalier [trappe] intérieur). Comme cela vient d'être précisé, la porte d'accès au local technique (transformé en une buanderie pour le logement n°2) a été supprimée. A l'étage, un local technique a été créé (au-dessus de l'ancien) et le grand vitrage qui se trouvait à cet endroit (sur la façade Est) a été supprimé et remplacé par une fenêtre plus petite. Le mur concerné a semble-t-il été isolé. S'agissant de la façade Ouest: à tout le moins deux fenêtres ont été créées à l'extrémité Nord (une au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage). S'agissant du toit: de nouveaux conduits de cheminée sont visibles sur le toit qui a été entièrement refait. S'agissant de la façade Sud-Ouest: en comparant les plans de 2011 et 2022 avec les photos attestant de l'état existant, on observe qu'une troisième fenêtre a été créée à l'étage (juste au-dessus de la porte-fenêtre). De manière étonnante, cette fenêtre n'apparaît pas sur les plans de l'étage qui ont été joints au dossier. De même, la fenêtre et porte-fenêtre existantes dans la cuisine du logement n°2 n'apparaissent pas sur le plan de coupe longitudinale produit au dossier alors qu'elles sont visibles sur le plan du rez-de-chaussée. 3) Les différentes façades de la partie Nord du bâtiment (nouvellement aménagée en pièces habitables) ont semble-t-il été isolées (entièrement au rez-de-chaussée et partiellement à l'étage), tout comme la toiture.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 3.2.3. Au vu des nombreux travaux réalisés, devant être qualifiés de conséquents, qui ne ressortent pas de la demande de permis de construire

litigieuse et des documents en faisant partie intégrante (pour mémoire, seule la transformation de la dalle sur rez est annoncée au titre de modification des aménagements intérieurs alors qu'il y a notamment un changement d'affectation suite à la suppression des garages, création d'une salle de bain et de chambres supplémentaires), force est d'admettre que ladite demande de permis de construire est largement lacunaire, ce d'autant plus que certains plans ne concordent pas avec les aménagements visibles sur les photos. Dans ces circonstances, force est de constater d'une part que le dossier ne répond pas aux exigences posées par l'art. 89 al. 4 du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), selon lequel la demande doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen, de sorte qu'il n'est tout simplement pas possible d'accorder un permis de construire sur cette base pour légaliser la démolition de la dalle sur rez. D'autre part, dans la mesure où l'aménagement de la partie Nord du rez-de-chaussée a été réalisé sans autorisation, respectivement sans permis de construire, les conditions posées par l'art. 24c LAT ne sont d'emblée pas réunies pour la transformation de la dalle sur rez. En effet, la délivrance d'une autorisation exceptionnelle au sens de cette disposition suppose notamment que le bâtiment ait été transformé légalement, ce qui n'est pas le cas ici, la suppression du plafond s'étendant sur une chambre préexistante réunie (illégalement) à l'ancien garage adjacent. Si ce constat scelle déjà le sort du présent recours qui doit être rejeté sur ce point, il doit l'être également pour d'autres motifs (cf. consid. 3.2.5. et 3.3).

3.2.4. Au préalable, il sied toutefois de relever qu'il est sans importance que la construction ou certains aménagements soient imputables au précédent propriétaire des lieux (cf. arrêt TF 1C\_92/2020 du 24 avril 2020 consid. 3 ; ATF 107 Ia 19 consid. 2a). En tant que propriétaires, les recourants sont directement responsables 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. De même, les arguments que les recourants entendent semble-t-il avancer en lien avec leur 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 9 août 2021 consid. 4; 602 2018 26 du 19 février 2019 consid. 3.4). La bonne foi peut en effet uniquement être prise en compte quand il s'agit d'examiner s'il s'impose de procéder au rétablissement de l'état de droit. Elle ne peut pas remplacer l'autorisation spéciale. Dans ce contexte, il est en outre relevé qu'il revient à l'acquéreur de s'enquérir, lors de l'achat, des restrictions éventuellement applicables à la propriété ou au permis de construire et que l'absence d'une autorisation ne saurait être remplacée par le fait que les recourants, au moment de l'acquisition du bien-fonds, pensaient que les aménagements intérieurs existants étaient conformes au droit. Dans ce même ordre d'idées, le principe de la proportionnalité peut uniquement entrer en ligne de compte dans le cadre de la procédure (ultérieure) de remise en état. Il en va de même d'un éventuel droit acquis dont se prévaudrait le propriétaire. A noter cependant qu'en zone agricole –

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 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 depuis laquelle des pièces habitables ont remplacé les anciens garages ne saurait rendre ces transformations licites ni, a priori, empêcher une remise en état.

3.2.5. Comme indiqué ci-dessus, les surfaces brutes de plancher utiles

existantes dans le bâtiment étaient de 150.8 m<sup>2</sup> à la date déterminante du 1er juillet 1972. Suite aux travaux de transformation et d'extension de l'habitation autorisés par le permis de construire en 2011 (dossier eee), la surface habitable totale après travaux est passée à 238.10 m<sup>2</sup> (cf. consid. 3.2.2.). Les recourants ne contestent pas que la surface du rez-de-chaussée du bâtiment est à présent entièrement aménagée. Dans les déterminations qu'ils ont déposées au cours de la procédure, ils indiquent que la SBPu actuelle du bâtiment est de 302.3 m<sup>2</sup>. Ils soutiennent que les surfaces habitables n'ont pas augmenté avec les travaux qu'ils ont eux-mêmes mis en œuvre; que le rez-de-chaussée était déjà entièrement aménagé au moment où ils ont acquis l'immeuble en 2020. Or, comme précisé ci-dessus (cf. consid. 3.2.4.), à supposer que cela soit exact, cette précision ne leur est d'aucun secours. Si la demande de permis de construire litigieuse vise la mise en conformité de la transformation de la dalle sur rez, elle consiste simultanément à valider l'aménagement de cette pièce à vivre et, par voie de conséquence, l'agrandissement de la surface habitable correspondante. Les travaux entrepris ont en effet consisté à réunir une chambre préexistante et le garage adjacent puis d'en supprimer le plafond de manière à ouvrir cet espace aménagé en pièce à vivre jusqu'au toit. Cela revient donc à changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée (qui passe de garage à surface habitable). Outre le fait que cette demande aurait dû clairement indiquer le changement d'affectation précité (cf. consid. 3.2.3.), elle devait en outre répondre aux exigences posées aux agrandissements à l'intérieur du volume bâti prévues par l'art. 42 al. 3 let. a OAT. En l'espèce, la surface brute de plancher imputable au sens de cette disposition est de 150.80 m<sup>2</sup>. Les agrandissements n'étant admissibles qu'à raison de 60%, ils ne peuvent être autorisés qu'à concurrence d'une surface globale maximale de 241.28 m<sup>2</sup> (= 150.80 + 60%). Dès lors que la surface brute de plancher imputable est déjà passée à 238.10 m<sup>2</sup> après les travaux ayant fait l'objet du permis de construire délivré en 2011, le potentiel d'agrandissement encore disponible est très restreint. Il s'élève en effet à 3.18 m<sup>2</sup> (= 241.28 – 238.10). Or, la surface du garage visé par la transformation litigieuse s'étend sur plus de 15 m<sup>2</sup>, soit bien au-delà du potentiel d'agrandissement à ce jour encore disponible. Il s'ensuit que c'est à juste titre que la DIME a jugé inapplicable au cas d'espèce l'art. 24c LAT. 3.3. Il convient encore 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).

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 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, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24 n. 11) et ne sauraient nullement prévaloir sur l'intérêt public à la séparation du bâti et du non-bâti. Il sied 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 des recourants (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, c'est à bon droit que la DIME a considéré que la transformation de la dalle sur rez ne peut pas être légalisée en application de l'art. 24 LAT. 4. 4.1. Les recourants se plaignent encore d'une constatation erronée des faits de la part de la DIME dès lors qu'elle a retenu à tort que certains travaux ont déjà été réalisés. Ils soutiennent que les erreurs commises par la DIME quant à l'énumération des travaux, respectivement aménagements mis en œuvre, a influencé de manière significative la décision du Préfet. Ils n'illustrent toutefois pas leurs propos. Ils se contentent d'affirmer que la décision de la DIME doit être annulée dès lors qu'elle contient des faits erronés et qu'il en va de même de la décision du Préfet qui s'est appuyé sur la décision de la DIME pour statuer. 4.2. Tel que cela est prévu par l'art. 77 al. 1 let. b CPJA, les recourants peuvent se plaindre d'une constatation erronée des faits et conclure à l'annulation de la décision querellée, pour autant que ceux-ci soient pertinents pour le sort de la cause. A contrario, une décision contenant des faits certes erronés, mais non pertinents pour le sort de la cause, ne doit pas être annulée. 4.3. Le fait que cette constatation erronée des faits ait potentiellement pu (comme le soutiennent les recourants sans toutefois le démontrer) donner à la Préfecture une mauvaise image de ceux-ci n'est pas relevant. Les conditions pour obtenir un permis de construire sont en effet les mêmes que les travaux en cause aient ou non déjà été mis en œuvre. L'objet d'un permis de construire est uniquement de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 consid. 3a; arrêt TF 1A\_202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêts TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). 5. Sur le vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la DIME a partiellement refusé l'octroi de l'autorisation spéciale et que le Préfet a partiellement refusé la délivrance du permis de construire litigieux. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté. 6. Il appartient aux recourants qui succombent de supporter solidairement les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Ceux-ci sont fixés selon les art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12). En l'espèce, il se justifie de fixer les frais à CHF 2'500.- et de les compenser par l'avance de frais de même montant prestée. Pour le même motif (cf. art. 137 al. 1 CPJA), il n'est pas alloué d'indemnité de partie aux recourants

qui n'ont au demeurant pas prouvé, ni même chiffré les frais nécessaires qu'ils ont engagés pour leur défense. Conformément à l'art. 139 CPJA, aucune indemnité de partie n'est allouée à la DIME et au Préfet. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, l'autorisation spéciale partielle rendue le 25 août 2023 par la DIME dans le dossier ggg est confirmée. Partant, la décision (permis de construire) rendue par le Préfet de la Gruyère le

#### **E. 28**

septembre 2023 dans le dossier ggg est confirmée. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge de A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. Ils sont compensés par l'avance de frais du même montant déjà prestée. 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 11 juillet 2024/mrg Le Président La Greffière-rapporteure

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