

# FR\_GERICHTE 602 2024 184 vom 2. Oktober 2025

FR Kantonsgericht, 2025-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2024\\_184](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2024_184)

FR: FR\_GERICHTE 602 2024 184 du 2 octobre 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2024 184 del 2 ottobre 2025

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 9

août 2023. Dans le cadre de cette procédure, des constructions illicites ont été découvertes sur la parcelle, à savoir un sous-sol de 2.15 m de hauteur [espace de l'ancien vide sanitaire], un poulailler et un bûcher. Par courrier du 22 mars 2024, la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a ouvert une procédure de rétablissement de l'état conforme au droit à l'encontre des propriétaires de la parcelle pour la construction des éléments précédents. Les propriétaires se sont déterminés le 16 avril 2024. Le 23 avril 2024, une inspection des lieux s'est déroulée en présence des propriétaires et de représentants de la commune. Concernant le sous-sol – seul objet encore litigieux dans la présente procédure –, il a été constaté que l'ancien vide sanitaire est aujourd'hui également d'une hauteur de 2.15 m et aménagé en local de rangement/buanderie et local technique. Les propriétaires ont en substance expliqué que l'ancien vide sanitaire avait été aménagé par l'ancien propriétaire du chalet. A l'achat de l'habitation, les deux pièces du sous-sol étaient séparées par une porte. Les seuls changements qu'ils avaient eux-mêmes opérés au sous-sol était d'avoir détruit le mur pour faire entrer de nouvelles citernes à mazout, les anciennes citernes ayant eu des fuites et ayant dû être remplacées. Les propriétaires ont également relevé que l'espace indiqué comme vide sanitaire sur les plans de 1973 et utilisé actuellement comme espace de rangement leur était indispensable au regard de la surface totale habitable du chalet [soit environ 60 m<sup>2</sup> et une mezzanine]. Dans sa décision du 22 octobre 2024, la DIME a notamment constaté que le sous-sol (transformation du vide sanitaire en local de rangement et local technique), le bûcher et la piste de pétanque sur la parcelle litigieuse étaient illégaux, que leur légalisation étaient exclue (ch. 1) et ordonné aux propriétaires de procéder, dans le sens des considérants, dans un délai échéant au 30 avril 2025, à la démolition du bûcher, à l'élimination de la piste de pétanque et à la remise du sous-sol en conformité avec les plans du 27 juin 1973 (ch. 2). La décision prévoit également une éventuelle exécution par substitution, en cas de non-exécution dans les délais (ch. 3) et assortit le non-respect de la décision de la peine prévue par l'art. 292 CP (ch. 4). Enfin, la procédure concernant une maisonnette d'enfant est classée (ch. 5) et les frais sont mis à la charge des propriétaires (ch. 6).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 En ce qui concerne le sous-sol, la DIME a en substance retenu que les propriétaires n'avancent aucun argument objectif susceptible de justifier la réalisation d'un tel aménagement en zone agricole et qu'ils se prévalent d'arguments tenant de la convenance personnelle (notamment le changement d'affectation du bâtiment de

résidence secondaire à principale) qui ne peuvent l'emporter sur l'intérêt public lié à l'aménagement du territoire. Elle a encore considéré que la surface à disposition des propriétaires faisant office de sous-sol non habitable leur permet d'y faire un local pour rangement d'une part, et, d'autre part, d'y entreposer les citernes à mazout (local technique), de sorte qu'il s'impose de rétablir notamment le vide sanitaire, transformé en espace de rangement/buanderie et local technique. C. Par mémoire du 21 novembre 2024, les propriétaires interjettent recours auprès du Tribunal cantonal contre cette décision et concluent à l'admission du recours, à la modification du chiffre premier, en ce sens qu'il est constaté que le bûcher et la piste de pétanque ont été démontés, que le sous-sol (transformation du vide sanitaire en local de rangement et local technique) est illégal et que sa légalisation est exclue. Toutefois, ils demandent la modification du chiffre 2 en ce sens qu'il est renoncé à exiger le rétablissement de l'état conforme au droit du sous-sol, lequel est, partant, toléré. Ils concluent encore à l'annulation des chiffres 3, 4 et 6. Enfin, ils requièrent l'octroi de l'effet suspensif. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir que leur bonne foi et, plus largement, le principe de proportionnalité, doivent faire échec à la remise en état telle que décidée par la DIME. Selon eux, il n'existe aucun intérêt public prépondérant qui s'opposerait au maintien du sous-sol litigieux sis dans l'emprise au sol autorisée dans le cadre de la construction. Selon eux, un rétablissement de l'état conforme au droit apparaît disproportionné. Par courrier du 11 février 2025, la DIME a renoncé à formuler des observations. Les propriétaires se sont déterminés spontanément par lettre du 17 février 2025. D. Autant qu'utiles à la solution du litige, il sera fait état des arguments développés par les recourants à l'appui de leurs conclusions dans les considérants en droit du présent arrêt. en droit 1. Déposé dans les délais et formes prescrits, par les propriétaires du chalet concerné – 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 4 de 11 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). 3. Seul est litigieux le rétablissement conforme au droit du sous-sol. Selon les recourants, les autres éléments (bûcher et piste de pétanque) auraient déjà été démontés (cf. consid. 4.2. ci-dessous). 3.1. En vertu de l'art. 167 LATEC, 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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 (al. 3). Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation

du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3 (al. 4). 3.2. 3.2.1. Selon la décision attaquée, le sous-sol litigieux n'est pas légalisable, les conditions pour octroyer un permis de construire, en l'occurrence prévues par les art. 24 et 24d de de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) n'étant pas réunies. 3.2.2. Les recourants ne contestent pas que les conditions de l'art. 24 LAT ne sont pas réunies. En revanche, ils s'étonnent que l'art. 24d LAT puisse entrer en ligne de compte, mais soutiennent que, si tel devait être le cas, les conditions seraient, contrairement à ce que la DIME a retenu, réunies. En particulier, ils contestent que le bâtiment se situerait à un niveau de confort usuel de sorte que le sous-sol litigieux ne serait pas nécessaire ■pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles■. 3.2.3. Selon l'art. 24d LAT, l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (al. 1). Pour qu'une autorisation puisse être délivrée sous cet angle, encore faut-il que les conditions cumulatives de l'art. 24d al. 3 LAT soient remplies. En outre, un agrandissement peut être admis conformément à l'art. 24d al. 1 et 3 LAT s'il est indispensable pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a al. 1 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, OAT; RS 700.1). D'après son libellé, l'art. 24d al. 1 LAT s'applique aux bâtiments d'habitation agricoles. La notion de bâtiment d'habitation agricole n'est pas définie de façon plus détaillée. Entrent en ligne de compte

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 tous les types d'habitations, pour autant que celles-ci aient été érigées et utilisées conformément à l'affectation de la zone. Les bâtiments d'habitation sis dans les territoires habités de façon saisonnière sont également susceptibles de faire l'objet d'une réaffectation au titre de l'art. 24d al. 1 LAT, pour autant que l'usage d'habitation non agricole envisagé présente lui aussi un caractère temporaire. Cela permet par exemple l'aménagement de logements de vacances. L'art. 24d LAT, qui veut qu'■un logement reste un logement■, limite en principe les possibilités de réaffectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture au bâti existant. Sont ici déterminantes l'ampleur et l'intensité de l'usage d'habitation antérieur. Les adaptations nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles sont autorisées, pour autant que l'aspect extérieur et la structure architecturale typiques du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés. L'agrandissement admis selon cette disposition correspond à l'ampleur qui est indispensable à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles (art. 42a al. 1 OAT). ■Indispensable■ est un terme restrictif. Il impose d'évaluer la nécessité de l'agrandissement envisagé à l'aune de critères très sévères. Ces derniers doivent par ailleurs rester objectifs: les désirs subjectifs du requérant ne sauraient être pris en considération. Un agrandissement n'est réputé indispensable que dans la mesure où l'état existant empêcherait de louer ou de vendre le bâtiment, et où les exigences relatives à un usage d'habitation conforme aux normes usuelles ne pourraient pas être remplies autrement (MUGGLI, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, 2017, art. 24d, n. 14 à 18 ; cf. également arrêt TF 1C\_618/2022 du 30 mai 2023 consid. 5.4). 3.2.4. En l'occurrence, la construction de l'habitation des recourants a été autorisée en 1973 comme chalet de vacances. Il apparaît donc douteux que l'art. 24d LAT soit applicable. Cette question peut toutefois demeurer indéterminée, puisque ses conditions ne sont quoi qu'il en soit pas réunies. En effet, la motivation des recourants tombe à faux. Selon eux, la surface à disposition des habitants est suffisamment petite pour que l'on puisse retenir que l'extension querellée doit être considérée comme nécessaire pour un usage d'habitation répondant aux normes

actuelles, compte tenu du fait que la maison est destinée à accueillir une famille avec deux enfants en bas âge. Il s'agit-là d'une motivation purement subjective, non déterminante. A aucun moment, les recourants ne font valoir que leur immeuble serait dans un état qui empêcherait de le louer ou de le vendre. S'y ajoute que, rappelons-le, ce bâtiment a été construit (et autorisé) en tant que chalet de vacances et non comme une résidence permanente destinée à accueillir une famille de quatre personnes. Il ne ressort pas du dossier qu'un permis de construire pour un changement d'affectation, de résidence secondaire à résidence principale, aurait été délivré. Il n'y a cependant pas besoin de clarifier la question de la nécessité d'un tel permis et de son éventuel octroi plus avant, puisque les bâtiments d'habitation habités de façon temporaire ne peuvent être transformés en résidences permanentes et agrandis en conséquence, faute de quoi l'intensité de l'usage d'habitation antérieur augmenterait. Enfin, l'agrandissement de bâtiments habités de façon temporaire est d'emblée exclu, dans la mesure où il n'existe pas de standard minimal pour un usage d'habitation conforme aux normes usuelles au sens de l'art. 42a al. 1 OAT (cf. WEYERMANN, Grenze der Zulässigkeit von Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone, BIAR 1/2025 p. 3, 28). Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la DIME a considéré que les modifications du sous-sol ne sont pas légalisables.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 3.3. 3.3.1. 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 959, p. 964 et 973; arrêt TF 1C\_182/2023 du 16 août 2024 consid. 4.1 et les références citées). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4; arrêt TF 1C\_112/2023 du 15 décembre 2023 consid. 3.1.1). 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. 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 1C\_214/2024 du 7 mai 2025 consid. 4.1), ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (cf. arrêt TF 1C\_76/2019 du 28 février 2020 consid. 7.1). C'est pourquoi, en règle générale, les constructions érigées sans droit en zone agricole doivent être supprimées, à moins que - à titre exceptionnel - l'écart constaté par rapport à ce qu'admet le droit se révèle mineur et qu'une remise en état ne soit pas dans l'intérêt public. La jurisprudence réserve encore les situations dans lesquelles le bénéficiaire de l'autorisation de construire frappée de nullité pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire (ATF 136 II 359 consid. 6; 132 II 21 consid. 6; arrêt TF 1C\_214/2024 du 7 mai 2025 consid. 4.1). Une mesure de rétablissement de l'état de droit impose à l'autorité de procéder à une appréciation circonstanciée de la situation, fondée sur le respect du principe de la proportionnalité (cf. arrêts TC FR 602 2024 44 du 3 octobre 2024 consid. 3.2; 602 2020 76 du 21 janvier 2021 consid. 2.2). Ce principe 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 exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés compromis (cf. ATF 142 I 76 consid. 3.5.1; 150 I 106 consid. 7.1).

Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (cf. ATF 132 II 21 consid. 6; 123 II 248 consid. 4a; arrêt TF 1C\_209/2023 du 16 novembre 2023 consid. 3). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a; arrêt TF 1C\_182/2023 du 16 août 2024 consid. 4.1.1). Par ailleurs, un intérêt financier n'a généralement que peu de poids lorsque l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit est important (cf. arrêt TF 1C\_652/2022 du 7 mars 2024 consid. 3.3 et les références citées). 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 (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 3.3.2. C'est à la lumière des principes précités qu'il y a lieu d'examiner le bien-fondé de la mesure de rétablissement de l'état conforme au droit encore litigieuse concernant la transformation du vide sanitaire en local de rangement et local technique. 3.3.3. S'agissant de la bonne foi des recourants, la DIME a considéré que les propriétaires actuels peuvent se prévaloir de leur bonne foi, quand bien même il aurait été attendu de leur part de se renseigner sur les permis de construire délivrés pour le bâtiment en question, pour ensuite retenir que cette question peut rester ouverte car, de toute façon, la balance des intérêts en présence pèse en faveur de l'intérêt public. Les recourants reprochent à la DIME d'avoir fait abstraction de leur bonne foi, dont il y a pourtant lieu de tenir compte lors de l'évaluation de la proportionnalité d'une remise en état, respectivement d'avoir eu une approche inadmissible, en laissant ouverte cette question, alors que la bonne foi du propriétaire est précisément l'un des éléments permettant de faire échec à une remise en état. Selon eux, leur bonne foi serait démontrée par plusieurs éléments. L'habitation, acquise en 2013, était agencée comme à l'heure actuelle (l'arrivée d'eau, d'origine, se fait dans la buanderie illégale) et à aucun moment, l'attention n'a été attirée sur une possible non-conformité du sous-sol du point de vue du droit de la construction. En outre, selon le contrat de vente, l'habitation datait à tout le moins de 1965 (■l'immeuble n° ccc comprend un chalet acquis par le vendeur en 1965■). Les recourants estiment également leur bonne foi démontrée par le fait d'avoir déposé une demande préalable en 2023 pour différents aménagements et d'avoir soumis spontanément aux autorités les plans de l'affectation actuelle du sous-sol. En outre, informés de l'illicéité des aménagements extérieurs, ils ont immédiatement accepté de les démonter, ceci même avant d'avoir reçu la décision entreprise. Enfin, selon eux et contrairement à ce que laisse entendre la DIME, ils se sont renseignés auprès de la commune en 2018 quant à l'existence de plans de leur maison, mais que les services communaux leurs avaient alors répondu qu'ils n'en possédaient pas. On ne saurait à ce titre exiger des administrés qu'ils contactent un nombre indéterminé de services de l'Etat dans l'espoir que des plans aient été conservés dans les archives de l'un d'eux. Les recourants ne sauraient être suivis. En effet, selon la jurisprudence, l'acquéreur d'une construction doit se laisser opposer la mauvaise foi de son prédécesseur, faute de quoi l'intérêt public à l'application correcte du droit serait neutralisé par les contrats de droit privé (cf. arrêt TF 1C\_171/2017 du 3 octobre 2017 consid. 4; ZUFFEREY, droit public de la construction, 2024, p. 527 s., n. 1024). Dans ces circonstances, les recourants ne peuvent

pas se prévaloir de leur bonne foi et ne sauraient rien déduire en leur faveur du fait qu'ils ne sont pas à l'origine des travaux litigieux (cf. arrêt TF 1C\_482/2017 du 26 février 2018 consid. 2.6.1). Leur grief est dès lors vain. 3.3.4. S'agissant de l'intérêt public, les recourants sont d'avis que l'atteinte au paysage est nulle et l'emprise sur du terrain non classé en zone à bâtir également, puisque l'aménagement litigieux se situe en sous-sol, dans l'emprise au sol du bâtiment autorisé. Ils soutiennent encore que, pour les mêmes motifs, l'argument en lien avec la séparation entre le milieu constructible et le milieu inconstructible n'apparaît que peu pertinent. Enfin, ils sont d'avis que l'écoulement du temps depuis la construction affaiblirait un éventuel intérêt public, ce d'autant que la motion 21.4334 tendant à une modification de la LAT en ce sens que l'obligation de rétablir la situation conforme au droit hors de la zone à bâtir se prescrit après trente ans a été adoptée tant par le Conseil national que le Conseil des Etats.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 Les recourants se trompent. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que, même si les modifications apportées au bâtiment sont pour l'essentiel réalisées à l'intérieur, il peut y avoir une atteinte au principe de séparation rappelé ci-dessus, notamment lorsqu'elles ont pour effet d'augmenter le potentiel résidentiel, et donc l'usage du bâtiment, ce qui aura à son tour des effets sensibles sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement (cf. arrêts TF 1C\_214/2024 du 7 mai 2025 consid. 4.2; 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 6.2 ). Les recourants ne sont pas sans savoir que tel est précisément le cas en l'espèce, puisqu'ils relèvent dans leur recours qu'il n'est pas certain qu'ils auraient acheté ce bien pour en faire leur résidence principale si la surface à disposition avait été amputée de l'espace illégal dans le sous-sol. Il est en effet différent d'acheter une maison pour une résidence secondaire, où la surface à disposition peut être réduite ou d'acheter une maison pour en faire sa résidence principale, où la place finit souvent par manquer. La Cour ignore si un permis de construire a été délivré pour le changement de cette affectation, mais, quoi qu'il en soit, ce qui précède démontre l'usage accru qui est fait du bâtiment grâce à la réalisation litigieuse du sous-sol. Il y a donc bien atteinte à un intérêt public fondamental, soit celui qui est garanti par le principe - de rang constitutionnel - de la séparation des zones à bâtir et des zones inconstructibles. L'on ne saurait ainsi considérer que l'écart par rapport au droit applicable est mineur. Dans ces circonstances, il importe peu en soi que l'atteinte au paysage et l'emprise sur du terrain hors zone à bâtir soit nulle. Enfin, dans la mesure où la LAT n'a pas été modifiée et au vu de l'actuelle jurisprudence du Tribunal fédéral très claire, selon laquelle l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après trente ans en-dehors de la zone à bâtir (cf. ATF 147 II 309), l'argument de l'écoulement du temps ne saurait modifier ce qui précède. 3.3.5. Les recourants invoquent également des intérêts privés. En remettant en état le vide sanitaire, le sous-sol ferait moins de 35 m<sup>2</sup>. Aux yeux des recourants, cet espace réduit n'est pas suffisant eu égard à la petite surface de vie – environ 60 m<sup>2</sup> et une mezzanine – dont ils disposent par ailleurs pour une famille avec deux enfants. Ils sont encore d'avis que l'utilisation de la surface du vide sanitaire n'apparaît pas dictée par des motifs de convenance personnelle, puisque cette surface est utilisée pour la chaudière et la machine à laver le linge. Enfin, ils estiment que la réalisation nouvelle du vide sanitaire, soit des travaux non négligeables et parfaitement inutiles, compte tenu du fait que le maintien des installations ne modifie pas l'emprise au sol de la maison, entraînera des coûts difficilement supportables pour eux. Il faudrait ainsi changer l'arrivée d'eau qui se fait dans le vide sanitaire ainsi que toute la tuyauterie pour le chauffage qui part du même endroit. Il y aurait également lieu de remplir de terre ou autres boulets de gravier le vide

sanitaire, ce qui, selon eux, générerait des pressions sur la paroi existante qu'il faudrait sans doute renforcer. Il serait encore nécessaire d'isoler le plafond afin de lutter contre le froid et l'humidité. Les recourants invoquent principalement un préjudice financier, sans toutefois le chiffrer ou le confirmer par d'éventuels documents. De tels motifs financiers ne sauraient, à eux seuls, justifier une dérogation au principe d'inconstructibilité de la zone agricole. Comme rappelé plus haut, les règles encadrant la délimitation de la zone à bâtir interdisant de construire hors de celle-ci répondent à une préoccupation fondamentale de l'aménagement du territoire. L'intérêt public ainsi protégé doit être qualifié d'important. Il prime sur l'intérêt privé, purement financier, du propriétaire qui s'oppose à la remise en état, même si ce dernier allègue des conséquences financières importantes pour lui liées à la remise en état. La jurisprudence a maintes fois confirmé ce principe (cf. arrêts TF 1C\_482/2017 du 26 février 2018 consid. 2.6; 1C\_276/2016 du 2 juin 2017 consid. 3.3).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 Les recourants contestent encore qu'il s'agit d'une question de convenance personnelle. Toutefois, en relevant que la surface de la partie habitable est trop petite pour une famille de quatre personnes, force est de constater qu'il s'agit bien de motifs purement subjectifs, et donc de convenance personnelle, lesquels ne sauraient justifier une atteinte importante au principe d'inconstructibilité de la zone agricole (arrêt TF 1C\_482/2017 précité consid. 2.6.2). En conclusion, les intérêts privés invoqués ne sauraient primer l'intérêt public important de la séparation de l'espace bâti et non bâti. 3.3.6. Enfin, sous l'angle de la proportionnalité de la mesure de rétablissement de l'état de droit prononcée par l'autorité intimée, il n'existe pas de mesure moins incisive. Il n'y a pas lieu de tolérer exceptionnellement l'agrandissement litigieux puisqu'il ne serait pas apte à préserver l'intérêt public précité et compromettrait gravement des principes fondamentaux tels que l'égalité devant la loi, la sécurité juridique et l'application uniforme du droit. Une telle tolérance créerait un précédent et remettrait en cause, comme considéré, la distinction claire entre zone constructible et zone agricole (cf. arrêt TC FR 602 2022 80 du 5 juillet 2022 consid. 5.5). Certes, on pourrait se demander si le principe de proportionnalité ne devrait pas laisser de la place à une modification permettant de conserver à l'endroit actuel notamment l'arrivée d'eau et la tuyauterie pour le chauffage et de bannir une autre partie du sous-sol dans la mesure où, comme semblent le soutenir les propriétaires, le vide sanitaire à remettre en état ne devait pas permettre de maintenir ces installations là où elles sont. Il appartiendrait toutefois aux recourants de déposer une éventuelle demande de permis de construire, accompagnée de plans détaillés indiquant clairement les parties à conserver et celles à remettre en état. Dans le cadre de l'art. 167 LATeC et de l'examen de la légalisation des travaux effectués, il n'appartient ni à la DIME ni au Tribunal cantonal d'examiner cette possibilité ni de fixer un délai pour le dépôt d'une telle demande. Tout au plus, la DIME dispose de la faculté de prolonger, à bien plaisir, le délai imparti pour la remise en état de l'objet (cf. arrêt TC FR 602 2024 44 du 3 octobre 2024 consid. 2.3). 4. 4.1. Au vu de ce qui précède, l'autorité intimée n'a pas violé le principe de proportionnalité en ordonnant, en l'état, le rétablissement de l'état conforme au droit du sous-sol illégal des recourants. Mal fondé, le recours est rejeté. 4.2. Les recourants requièrent encore qu'il soit constaté que le bûcher et la piste de pétanque ont été démontés. Ils ne fournissent toutefois aucune preuve dans ce sens. Il ne se justifie pas d'ordonner d'office une inspection des lieux, dans la mesure où ce point de la décision attaquée n'entraîne aucune conséquence négative pour les recourants, si, effectivement, ces derniers ont d'ores et déjà procédé à l'élimination de la piste de pétanque et à la démolition du bûcher; par ailleurs une admission du recours sur ce point ne serait pas susceptible d'influencer la répartition des frais de procédure (cf.

également arrêt TF 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 4 qui retient qu'il ne peut pas être exigé des autorités qu'elles viennent constater in situ que la remise en état a bel et bien été effectuée avant de prononcer leurs décisions, dans le but de diminuer les frais de procédure). 4.3. Enfin, les recourants concluent à l'annulation des chiffres 3 (exécution par substitution), 4 (art. 292 CP) et 6 (frais à la charge des recourants), sans toutefois apporter de motivation. L'annulation semble avoir été requise uniquement comme voie de conséquence de l'admission du

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 recours concernant les chiffres 1 (constatation de l'illégalité et impossibilité de légalisation) et 2 (délai pour la remise en conformité). Au vu de l'issue du présent recours, ces points restent cependant pertinents et doivent être confirmés. 4.4. Cela étant, le délai initialement fixé au 30 avril 2025 (soit six mois après le prononcé de la décision attaquée) pour la réalisation des travaux de remise en état est désormais échu; un nouveau délai de durée similaire doit être accordé aux recourants. En conséquence, le chiffre 2 du dispositif de la décision litigieuse est modifié en ce sens que le délai pour l'exécution des travaux de remise en état est prolongé au 31 mars 2026. Elle est entièrement confirmée pour le surplus. 5. Avec le présent arrêt sur le fond, la requête d'effet suspensif devient sans objet et doit être rayée du rôle. 6. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de la présente procédure, fixés à CHF 2'500.-, conformément à l'art. 131 CPJA et aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et les indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12). Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant qu'ils ont versé. Pour le même motif, aucune indemnité de dépens n'est octroyée (art. 137 CPJA a contrario). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Le délai pour procéder aux travaux de rétablissement de l'état conforme au droit est prolongé jusqu'au 31 mars 2026. II. La requête d'effet suspensif, devenue sans objet, est rayée du rôle. III. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis solidairement à la charge des recourants. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. IV. Aucune indemnité de dépens n'est octroyée. V. 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 2 octobre 2025/cth Le Président La Greffière-rapporteure

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