

2A 2007-101

Arrêt du 17 février 2010

II^e COUR ADMINISTRATIVE

COMPOSITION	Président : Christian Pfammatter Juges : Michel Wuilleret, Josef Hayoz Greffièrre-stagiaire : Stéphanie Murenzi
PARTIES	<p>Pierre GENDRE, recourant, représenté par Me Jacques Meyer et Me Henri Gendre, avocat, Bd de Pérrolles 12, Case postale 720, 1701 Fribourg,</p> <p>Dominique GENDRE, recourant, représenté par Me Jacques Meyer et Me Henri Gendre, avocat, Bd de Pérrolles 12, Case postale 720, 1701 Fribourg,</p> <p>Fréderic GENDRE, recourant, représenté par Me Jacques Meyer et Me Henri Gendre, avocat, Bd de Pérrolles 12, Case postale 720, 1701 Fribourg,</p>
	contre
	<p>DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES CONSTRUCTIONS, Rue des Chanoines 17, Case postale, 1701 Fribourg, autorité intimée,</p>
	<p>PREFECTURE DU DISTRICT DE LA GRUYERE, Château, Case postale 192, 1630 Bulle, autorité intimée,</p>
	<p>CONSEIL COMMUNAL DE LA COMMUNE DE CHARMNEY, Rue du Centre 24, 1637 Charmey, représenté par Me Jacques Bonfils, avocat, Place du Tilleul 9, 1630 Bulle, commune intimée,</p>
	<p>PATRIMOINE GRUYERE-VEVEYSE, Case postale 161, 1630 Bulle, association intimée,</p>
	<p>PRO FRIBOURG, Stalden 4, 1700 Fribourg, association intimée,</p>
OBJET	Aménagement du territoire et constructions Recours du 12 octobre 2007 contre les décisions des 3 et 12 septembre 2007

c o n s i d é r a n t e n f a i t

A. Pierre Gendre, maître-agriculteur retraité, était propriétaire d'un alpage sis au lieu-dit Le Lappé, dans le vallon du Petit-Mont, sur la Commune de Charmey. Cet alpage supporte une construction dite chalet du Lappé, sur l'article 1'300 du registre foncier de la commune, servant à l'exploitation agricole et au logement des personnes qui y estivent. Ce chalet a été bâti ou reconstruit en 1742 et est recensé en valeur A à l'inventaire des chalets d'alpage. Il constitue l'un des deux seuls chalets dans le canton coiffés d'un imposant toit souvent qualifié, à tort selon Pierre Gendre, de toit à la Mansart. Le chalet est situé à l'extérieur de la zone à bâtir définie par le plan d'affectation des zones de la Commune de Charmey, en zone agricole.

Le 18 juillet 2005, une chute de grêle a endommagé la toiture de bardeaux du chalet du Lappé. A la fin de l'été et durant l'automne 2006, Pierre Gendre a fait poser une couverture de métal thermolaqué sur le toit de bardeaux, d'une teinte proche de celle des anciens tavillons. Un espace entre l'ancien et le nouveau revêtement a été maintenu afin de permettre une circulation de l'air et la conservation de la couverture d'origine et de la poutraison. Deux ouvertures de type velux ont également été réalisées. Le coût total de la réparation du toit du chalet s'est élevé à 93'351 fr. 75 dont un montant de 15'331 francs a été pris en charge en commun par Pierre Gendre et deux de ces fils, Frédéric et Dominique, le reste ayant été acquitté par Pierre Gendre.

En date des 23 et 30 novembre 2006, le Conseil communal de la Commune de Charmey (ci-après: le conseil communal) a constaté la pose par l'intéressé de ladite couverture de tôle, et ce sans autorisation. Conscient du coût d'une réfection traditionnelle de la bâtie en tavillons, il a regretté que ce dernier n'ait pas pris contact avec les services communaux, cantonaux ou fédéraux compétents afin de rechercher une solution financière adéquate. Il l'a également invité à déposer une requête de permis de construire auprès du Préfet du district de la Gruyère (ci-après: le préfet) et à lui adresser un dossier complet en vue d'une mise à l'enquête.

Le 27 février 2007, Pierre Gendre a sollicité un permis de construire auprès du préfet et le dossier a été mis à l'enquête publique par avis dans la Feuille officielle n° 17 du 16 mars 2007.

Le 17 mars 2007, la presse fribourgeoise a relaté les faits tels qu'exposés ci-dessus et précisé que, d'après le propriétaire du chalet du Lappé, le coût d'une rénovation en bardeaux était disproportionné par rapport au rendement de l'alpage.

Par acte notarié du 20 mars 2007, Pierre Gendre a cédé ledit alpage à Frédéric et Dominique Gendre, tous deux maître-agriculteurs, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007. Il a également déclaré assumer à l'entièvre décharge de ses fils les risques financiers de la procédure de demande d'autorisation de construire.

B. Au terme de la durée de la mise à l'enquête, le projet de réfection du toit du chalet du Lappé a suscité quatre oppositions émanant respectivement de l'Association Patrimoine Gruyère-Veveyse, de l'Association romande des tavillonneurs, de Pro Fribourg et de la Société fribourgeoise d'art public. En substance, ces associations ont estimé que la couverture de tôle avait été posée sans autorisation, violant notamment la législation pertinente relative à la conservation du patrimoine architectural alpestre. De plus, la

pose d'un revêtement en métal altérait gravement la silhouette du chalet et le caractère du site. Par ailleurs, l'argument économique évoqué dans la presse par le requérant ne serait pas recevable car une rénovation traditionnelle aurait pu obtenir un subventionnement de l'ordre de 40%. A ce propos, l'absence de prise de contact avec les associations et autorités compétentes a été relevée. Enfin, lesdites associations ont toutes conclu au rétablissement d'une couverture traditionnelle en tavillons.

Le 2 avril 2007, le conseil communal s'est prononcé défavorablement sur le projet en cause. En date du 18 avril 2007, la Société fribourgeoise d'art public, constatant que le groupe Gruyère-Veveyse de Patrimoine Suisse avait déposé une opposition en développant des motifs semblables aux siens, a retiré son opposition.

Dans le cadre de la procédure d'approbation, le projet de construction de Pierre Gendre a fait l'objet de préavis partagés de la part des services spécialisés de l'Etat. Le 24 avril 2007, l'inspection cantonale du feu et l'inspection cantonale des installations électriques ont préavisé favorablement, sous réserve de l'installation d'une protection contre la foudre. En date du 3 mai 2007, la Commission des biens culturels (ci-après: CBC) a émis un préavis défavorable. Elle a constaté que la législation applicable aux transformations des chalets d'alpage ne permettait pas la rénovation des toitures à l'aide de métal. De plus, la réfection du toit en tôle thermolaquée portait préjudice au caractère originel du chalet d'alpage. Le 16 mai 2007, le Service de l'agriculture a indiqué qu'il ne souhaitait pas émettre de préavis car le dossier se limitait uniquement à la toiture et que l'esthétisme d'un bâtiment n'était pas de son ressort. Il a également précisé que si les deux ouvertures créées en toiture avaient pour conséquence l'aménagement de chambres, il pourrait se prononcer sur le besoin en locaux habitables.

C. Par décision du 3 septembre 2007, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (ci-après: DAEC) a refusé de mettre le requérant au bénéfice d'une autorisation spéciale pour la couverture en tôle de la toiture du chalet du Lappé. Elle a relevé que ces travaux avaient été faits sans autorisation, alors même que le chalet était situé en zone agricole et devait donc faire l'objet d'une autorisation spéciale. S'agissant des constructions admises en zone agricole, la DAEC a précisé que celles-ci devaient être nécessaires à l'exploitation agricole et qu'aucun intérêt prépondérant ne devait s'opposer à l'implantation de la construction à l'endroit prévu. Dans le cas présent, elle a conclu que la couverture de tôle ne respectait pas la législation pertinente relative à la conservation du patrimoine architectural alpestre qui prévoit que le métal n'est pas admis pour les toitures.

Le 7 septembre 2007, le Service des constructions et de l'aménagement (ci-après: SeCA), se basant sur la décision de la DAEC, a préavisé défavorablement le projet en cause.

D. En date du 12 septembre 2007, le préfet a refusé la demande de permis de construire sollicité par Pierre Gendre. En bref, il a relevé qu'aucun permis ne pouvait être accordé dès lors que la DAEC avait refusé l'autorisation spéciale requise, décision qui le liait. Se ralliant pour le surplus aux motifs énoncés dans ladite décision, il a admis les oppositions des associations précitées, en soulignant à l'égard de l'Association romande des tavillonneurs qu'elle n'avait pas la qualité pour agir mais que ses soucis avaient été pris en compte. Il a également précisé dans sa décision qu'une inspection des lieux sera organisée ultérieurement dans le cadre de la procédure d'éventuelle remise en état. Il a, par ailleurs, imparti un délai aux intéressés pour se déterminer sur le principe et les

modalités d'un éventuel rétablissement de l'état de droit et fournir un devis chiffré sur les travaux nécessaires.

E. Par mémoire du 12 octobre 2007, complété le 22 novembre 2007, Pierre, Frédéric et Dominique Gendre ont recouru auprès du Tribunal administratif (depuis le 1^{er} janvier 2008, Tribunal cantonal) contre la décision de la DAEC du 3 septembre 2007 et la décision préfectorale du 12 septembre 2007. Ils concluent d'une part à l'annulation de la décision de la DAEC et à l'octroi d'une autorisation spéciale pour une couverture en métal thermolaqué. D'autre part, ils demandent l'annulation de la décision du préfet, le rejet des oppositions des associations concernées ainsi que la délivrance du permis de construire litigieux.

Concernant la décision de refus de la DAEC, ils contestent que la protection des biens culturels constitue un intérêt prépondérant s'opposant à *l'implantation* de la construction, car seule est en cause la conservation d'un bâtiment existant protégé, et non l'implantation d'ouvrages nouveaux. En outre, ils observent que le refus est basé prioritairement sur la législation en matière de conservation du patrimoine architectural. Or, selon eux, cette législation ne repose pas sur une base légale formelle suffisante. La densité normative exigée pour justifier une atteinte au droit de propriété ne serait en effet pas respectée. De plus, voudrait-on admettre le contraire, ils remettent en cause la mesure de protection ordonnée sur le chalet du Lappé, qu'ils estiment disproportionnée car elle ne leur garantirait pas un rendement acceptable de leur immeuble. A ce propos, ils allèguent que la pose d'un toit de bardeaux reviendrait à 270'503 fr. 05 ou 162'000 francs en cas d'octroi non garanti d'une subvention. Dans ce cas, la charge d'amortissement serait de 8'100 francs par an. Or, la pose d'une couverture en métal thermolaqué leur est revenue à 93'351 fr. 75 comprenant l'installation d'un paratonnerre subventionné à hauteur de 8'882 fr. 70. Par ailleurs, vu la situation géographique du chalet du Lappé, à l'ombre et exposé à l'humidité, la durée de vie d'un toit de bardeaux serait de 20 à 25 ans, alors qu'une toiture en métal thermolaqué pourrait durer 100 ans. Les conditions climatiques, notamment les orages de grêle, seraient également de plus en plus extrêmes en montagne, raison pour laquelle une couverture en métal s'avèreraient être plus adaptée, ce qu'une expertise pourrait démontrer. Ils soulignent encore la disproportion de la mesure de protection en précisant que le chalet du Lappé ne constitue pas un édifice d'une grande valeur architecturale qui devrait être conservé à tout prix et que l'usage d'une couverture en métal ne choque pas le sens esthétique, ce type de toit est de surcroît fréquent dans les Préalpes.

Quant à la décision préfectorale, ils observent qu'elle est liée au refus de la DAEC de leur accorder une autorisation spéciale. Cependant, ce refus devant être annulé et l'autorisation accordée pour les motifs évoqués ci-dessus, le préfet n'aurait aucune raison de refuser le permis de construire sollicité. Ils précisent notamment que toutes les composantes du bâtiment - y compris les tavillons - sont conservées, que la forme de la toiture est strictement respectée et que la teinte du métal choisi est sensiblement identique à celle de bardeaux. Dès lors, la décision préfectorale doit être annulée et le permis de construire litigieux octroyé.

F. Dans ses observations du 5 novembre 2007, le préfet a conclu au rejet du recours en se référant aux décisions attaquées. Il rappelle qu'au vu de la décision négative de la DAEC, il ne pouvait que refuser le permis de construire sollicité.

Dans sa détermination des 22 et 29 novembre 2007, la CBC relève que la législation pertinente en matière de protection du patrimoine architectural alpestre constitue une base légale adéquate et que l'obligation de recourir à des bardeaux n'est pas disproportionnée. Elle remet aussi en question la comparaison entre le coût d'une couverture en tôle et celui d'une couverture en tavillons. D'après cette autorité, les travaux de réfection d'une toiture en tavillons coûteraient seulement 88'736 francs, incluant des subventions cantonales et fédérales à hauteur de 45%. L'amortissement annuel s'élèverait ainsi à 2'218 francs, ce qui ne priverait pas le propriétaire de tout rendement de son bien. De plus, elle précise que, renseignements pris auprès de l'Association romande des tavillonneurs, la durée de vie d'un toit de bardeaux, compte tenu de la situation du chalet en cause, serait d'environ 40 ans. La CBC estime également que l'affirmation des recourants selon laquelle les conditions climatiques seraient toujours plus extrêmes en montagne mériterait d'être confirmée par un climatologue.

Les 27 novembre et 23 décembre 2008, les associations Patrimoine Gruyère-Veveyse et Pro Fribourg ont déposé leurs observations, en substance semblables à celles de la CBC, et ont maintenu leur opposition quant au projet litigieux.

Dans ses observations du 28 novembre 2007, le SeCA a conclu au rejet du recours, en se référant à la détermination de la CBC. Il souligne que bien que le projet ne consistait pas en l'implantation d'une nouvelle construction, la DAEC était tenue de procéder à une pesée des intérêts en présence. Admettre l'interprétation des recourants signifierait qu'en présence d'un projet de transformation, aucun intérêt public prépondérant ne pourrait jamais s'y opposer.

G. Le 1^{er} juillet 2009, le préfet a prononcé une amende de 20'000 francs à l'encontre de Pierre Gendre pour infractions à la loi sur l'aménagement du territoire et à la législation relative à la conservation du patrimoine architectural alpestre. Ce dernier ayant fait opposition, le jugement pénal n'est pas entré en force.

H. Dans leurs contre-observations du 14 septembre 2009, les recourants maintiennent un coût total de 270'503 fr. 05 en cas de réfection du toit du chalet du Lappé à l'aide de bardeaux. Ils contestent la durée de vie d'une couverture en tavillons mentionnée par la CBC et souhaitent qu'une expertise soit réalisée. Afin de démontrer la multiplication et l'aggravation des chutes de grêle, ces derniers demandent l'audition du directeur de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ci-après: ECAB) et réitèrent leur requête d'expertise. Les recourants contestent également qu'ils auraient pu obtenir une subvention de 45%, en s'appuyant sur une déclaration du chef du Service des biens culturels (ci-après: SBC) selon laquelle le taux de subventions s'élèvent à 40%. De plus, plusieurs propriétaires de chalets ayant refait leurs toits en tavillons n'auraient reçu finalement que 26%. Du point de vue de la légalité, ils maintiennent leurs conclusions telles qu'exposées dans leur mémoire de recours et requièrent la tenue de débats publics.

I. Dans sa détermination complémentaire du 15 octobre 2009, la CBC maintient son allégation selon laquelle la durée de vie d'un toit en tavillons est d'environ 40 ans. Elle estime également que le directeur de l'ECAB n'est pas compétent pour se prononcer sur l'évolution du climat et, revenant sur la déclaration du chef du SBC, elle précise que le taux de subventions de 40% ne s'applique pas en l'espèce, celui-ci s'élevant bien à 45%.

J. Les recourants ont formulé leurs ultimes remarques le 10 février 2010, dans lesquelles ils confirment leurs conclusions. En date du 17 février 2010, les débats publics requis par ces derniers, limités aux plaidoiries, ont eu lieu.

e n d r o i t

1. a) Formé contre la décision de la DAEC du 3 septembre 2007 et la décision préfectorale du 12 septembre 2007 - notifiées conjointement le 13 septembre 2007 - le recours l'a été dans le délai et les formes prescrits par les art. 79 ss du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Il est recevable en vertu de l'art. 141 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1) et de l'art. 114 al. 1 let. c CPJA.

b) Selon la règle générale de l'art. 76 CPJA, la qualité pour recourir est donnée à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi qu'à toute autre personne, organisation ou autorité à laquelle la loi reconnaît le droit de recourir (let. b).

Les fils de Pierre Gendre, désormais propriétaires de la parcelle en cause et directement concernés par les décisions litigieuses, ont manifestement qualité pour agir. La question de savoir si leur père, qui n'est plus propriétaire du chalet, a la faculté de recourir peut rester ouverte.

Le recours étant recevable à la forme, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites.

c) 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 (lettre a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (lettre b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA)

d) La cour de céans étant suffisamment renseignée par le dossier de la cause, notamment par les photos prises avant et après la réfection de la toiture, les nombreuses réquisitions d'instruction, à savoir l'audition de divers témoins, la réalisation d'une expertise ainsi que l'inspection du chalet du Lappé ne sont pas nécessaires pour statuer. Elles sont par conséquent rejetées.

2. Conformément à l'art. 176 LATEC, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010, les demandes de permis mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont traitées sur la base de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions. Tel est le cas en l'espèce, il y a donc lieu d'appliquer l'ancien droit. Au demeurant, les solutions matérielles retenues par l'ancienne et la nouvelle législation pour régler le présent litige sont les mêmes.

3. a) Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'art. 25 al. 2 LAT souligne que pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente

décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. L'art. 16a al. 1 LAT prévoit notamment 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.

L'art. 34 al. 4 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) précise qu'une autorisation au sens de l'art. 16a al. 1 LAT ne peut être accordée que (let. a) si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question, (let. b) si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu et (let. c) s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme. La pesée des intérêts exigée à la lettre b de l'art. 34 al. 4 OAT doit se faire à la lumière des buts et principes de l'aménagement du territoire énoncés aux art. 1^{er} et 3 LAT. Lorsqu'une disposition constitutionnelle ou légale règle précisément certains aspects de la pesée des intérêts (protection de l'environnement, protection de la nature et du paysage), les projets de construction doivent être examinés à la lumière de ces dispositions de la législation spéciale. Ce n'est que lorsque ce premier examen aura montré que rien ne s'oppose à la réalisation du projet que la pondération de tous les intérêts privés et publics pourra être effectuée de manière coordonnée (Office fédéral du développement territorial, Explications relatives à l'OAT 2001, ch. 2.3.1 ad art. 34).

Au niveau cantonal, l'art. 59 aLATeC dispose que tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire. Cette disposition correspond au nouvel article 136 LATeC.

b) En l'espèce, la décision de la DAEC - compétente en vertu de l'art. 59 al 1 aLATeC - refusant de mettre les recourants au bénéfice d'une autorisation spéciale se fonde sur l'art. 34 al. 4 let. b OAT. Ces derniers estiment toutefois que cette disposition ne s'appliquerait pas en l'espèce car, comme il ressort des termes de cet article, cette disposition ne viserait que l'*implantation* de constructions, soit en principe l'aménagement d'ouvrages nouveaux. Or, dans la présente affaire, seule est en cause la conservation d'un bâtiment existant.

Les recourants perdent toutefois de vue que l'art. 34 al. 4 OAT définit les conditions générales auxquelles les constructions et les installations, quelles qu'elles soient, sont considérées comme conformes à la zone agricole et, dès lors, susceptibles d'obtenir une autorisation en vertu des art. 22 al. 1 et 25 al. 2 LAT (P. ZEN-RUFFINEN, C. GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 241). A ce propos, l'art. 22 al. 1 LAT prévoit précisément qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation. Par création, on entend notamment la reconstruction d'un ouvrage démolî, qu'il le soit par la volonté de son propriétaire ou par des forces naturelles. Par transformation, on entend notamment l'agrandissement et la rénovation qui apportent à l'ouvrage des modifications substantielles sur le plan architectural, par exemple par le percement d'une toiture pour l'installation d'un velux (ZEN-RUFFINEN, GUY-ECABERT, p. 220). Ainsi, il importe peu en l'espèce de savoir si la réfection de la toiture du chalet en cause constitue une création ou une transformation, dès lors que cette modification, réalisée hors de la zone à bâtir, est dans tous les cas soumise à autorisation en vertu du droit fédéral et cantonal; l'art. 34 al. 4 OAT a ainsi vocation à s'appliquer.

4. a) Les recourants allèguent également que la décision de la DAEC ne respecterait pas le principe de la légalité. Cette décision constate que la couverture en tôle du chalet du Lappé ne respecte pas l'art. 11 de l'arrêté du Conseil d'Etat du 10 avril 1990 relatif à la conservation du patrimoine architectural alpestre (ci-après: l'arrêté du Conseil d'Etat; RSF 482.43). Or, selon les recourants, l'arrêté du Conseil d'Etat n'est pas fondé sur une loi au sens formel et ne présente pas la densité normative requise pour justifier une restriction grave du droit de la propriété telle que celle en cause.

b) L'arrêté du Conseil d'Etat énonce à son article 1^{er} que le patrimoine architectural alpestre comprend les constructions traditionnellement liées à l'exploitation des alpages et pâturages qui sont situées dans les Préalpes, notamment les chalets d'alpage. L'article 2 dudit arrêté prévoit que les chalets d'alpage sont recensés. La méthode de recensement est précisé à l'art. 4, qui énonce que la valeur typologique, historique et artistique du bâtiment est évaluée selon l'échelle suivante :

A = Haute qualité

Construction particulièrement représentative, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

B = Bonne qualité

Construction qui rassemble une série d'éléments typiques et d'exécution correcte dont la structure extérieure et/ou intérieure est conservée.

C = Qualité moyenne

Construction dont le volume extérieur du bâtiment est conservé dans ses éléments essentiels.

D = Sans qualification particulière

Construction sans caractère significatif.

En vertu de l'art. 9 de cet arrêté, les chalets d'alpage de haute qualité (A) sont à conserver dans leur substance, leur structure et leur volumétrie, ceux de bonne qualité (B), dans leur structure et leur volumétrie et ceux de qualité moyenne (C), dans leur volumétrie.

L'art. 11 al. 1 de l'arrêté du Conseil d'Etat traite de la rénovation et prévoit que la rénovation des chalets d'alpage peut comporter la remise en état du bâtiment avec des matériaux non traditionnels, à condition qu'ils soient adaptés au site et au type d'architecture. Ne sont toutefois pas admis, tant pour les toitures que pour les façades, notamment les matériaux suivants : les tuiles, la brique apparente, le métal, l'amiante-ciment ondulé ainsi que les revêtements synthétiques.

c) Il ressort du préambule de l'arrêté du Conseil d'Etat que celui-ci est fondé notamment sur la loi sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1) et la LATeC.

L'art. 22 al. 1 LPBC prévoit que sauf disposition contraire, la protection d'un bien culturel s'étend à l'objet dans son ensemble, soit, pour les immeubles, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords, au site et aux objets archéologiques enfouis. L'art. 23 al. 1 de cette loi précise que la mise sous protection a pour effets généraux d'obliger le propriétaire à conserver l'objet. L'alinéa 2 dispose que la mise sous protection peut être assortie d'effets complémentaires par des prescriptions sur les conditions de conservation et sur la mise en valeur de l'objet. D'après l'alinéa 3, si le propriétaire, la commune ou la Direction le demandent, les mesures de protection sont mentionnées au registre foncier. Sont en outre réservés les autres effets prévus par la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions (al. 4).

Selon l'art. 53 LPBC, le Conseil d'Etat exerce les attributions suivantes: (let. a) il exerce la haute surveillance en matière de protection des biens culturels; (let. b) il édicte la réglementation d'exécution, en particulier il arrête les règles d'organisation et de procédure; (let. c) il exerce les autres attributions qui lui sont confiées par la présente loi et par la réglementation d'exécution.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, l'art 62 al. 1 aLATEC prévoit qu'au lieu d'être intégrés dans des zones de protection, les paysages, les sites construits et les sites naturels et archéologiques qui présentent un intérêt scientifique, typologique, historique ou esthétique peuvent faire l'objet d'une réglementation particulière ou d'une mesure particulière de protection. L'alinéa 2 précise qu'il en est de même des objets et monuments naturels isolés, ainsi que des bâtiments et monuments construits, qui présentent un intérêt dans leur ensemble ou dans l'une de leurs parties. L'alinéa 3 souligne que les mesures peuvent prévoir une interdiction totale ou partielle de construire, de démolir ou d'exploiter. Elles tendent notamment à ce que les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans ces zones s'harmonisent avec l'architecture et l'aspect des lieux par leur style, leurs proportions, leurs matériaux et leurs couleurs. Par ailleurs, l'art. 63 aLATEC énonce que la mise sous protection se fait par les plans d'affectation des zones et leur réglementation. Subsidiairement et à titre exceptionnel, elle peut se faire par des mesures indépendantes. Enfin, l'art. 64 al. 2 aLATEC relève que la transformation d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment ou du site. L'alinéa 3 spécifie que le déplacement ou la démolition d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisé que si des intérêts prépondérants le justifient. Il en va de même d'une transformation qui porte atteinte au caractère du bâtiment. Les art. 72 et 73 LATeC prévoit des règles similaires.

d) Au vu des dispositions précitées, la critique des recourants doit être d'emblée écartée. En effet, l'art. 22 al. 1 LPBC dispose clairement que la protection des immeubles s'étend aux structures et éléments extérieurs, comprenant de toute évidence la toiture. L'art. 53 let. a LPBC habilité en outre expressément le Conseil d'Etat à édicter la réglementation d'exécution de la protection des biens culturels. Par surabondance, l'art. 23 al. 4 LPBC réserve les effets prévus par la LATeC. A ce propos, l'art. 62 aLATEC énonce que les paysages, les sites construits et les sites naturels qui présentent un intérêt historique ou esthétique peuvent faire l'objet d'une réglementation particulière ou d'une mesure particulière de protection. Aussi, l'art. 64 al. 2 précise que la transformation d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment ou du site. Ainsi, l'arrêté litigieux étant basé sur un ensemble de dispositions claires, précises et complémentaires, il satisfait pleinement au principe de la légalité et la décision attaquée se saurait être critiquée sur ce point.

5. a) Les recourants s'en prennent ensuite à la mesure de protection frappant le chalet du Lappé, dont ils remettent la constitutionnalité en question. Ils estiment en effet que cette mesure devrait être réexaminée dès lors qu'elle ne permettrait pas au propriétaire de se rendre compte des charges qui peuvent lui être imposées.

b) En l'occurrence, le chalet en cause a été mis sous protection par le plan d'aménagement local de la Commune de Charmey. Son règlement communal d'urbanisme (ci-après: RCU) prévoit à son art. 11 al. 1 que le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels; les

chalets d'alpage ne sont pas mentionnés sur le plan, mais figurent sur la liste annexée au présent règlement. Conformément à l'art. 11 al. 2 RCU, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble, soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs, qui sont définis en fonction de la valeur de l'immeuble. A cet égard, cette disposition énonce les mesures de conservation suivantes:

Valeur C:

Conservation

- de la structure de la construction tant intérieure qu'extérieure;
- des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

Valeur B:

En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation:

- de l'enveloppe du bâtiment;
- des éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Valeur A

En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation:

- des aménagements intérieurs, des revêtements et décors tant intérieurs qu'extérieurs;
- des composantes principales des aménagements extérieurs.

Le RCU a été mis à l'enquête et est entré en vigueur le 8 novembre 2000, après approbation par la DAEC.

c) Au vu de ce qui précède, on ne peut que constater, à l'instar de la CBC, que le chalet du Lappé, a été mis sous protection en application des dispositions légales pertinentes. Le propriétaire du chalet en cause n'ayant pas fait opposition à la mesure de protection prise à l'endroit de son chalet lors des mises à l'enquête publique du RCU, il ne peut a posteriori contester les effets de ladite mesure découlant de l'entrée en force du RCU. De plus, l'argument selon lequel le terme "enveloppe" n'engloberait pas les revêtements extérieurs et qu'un toit ne serait pas un revêtement mais une "couverture" pour conclure à l'inapplication du RCU ne peut être suivi. En effet, cette allégation se base sur des définitions théoriques qui ne tiennent aucunement compte des circonstances concrètes du cas. En l'occurrence, la toiture des chalets est nécessairement comprise dans les structures et éléments extérieurs à protéger. Le chalet du Lappé a été inventorié en valeur A, ce qui implique que sa substance d'origine doit être conservée, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. A cet égard, son toit en bardeaux étant une construction caractéristique, il mérite d'être protégé. Spécialement représentatif d'un savoir-faire traditionnel ancestral, ce toit est l'une des raisons principales qui ont justifié la mesure de protection prise à son endroit. Dès lors, on ne peut suivre les recourants qui, sans avoir contesté ladite mesure, estiment que le matériau de couverture de la toiture n'est pas compris dans l'art. 11. al. 2 RCU; ce grief doit ainsi être rejeté.

6. a) Reste encore à analyser si l'argument des recourants relatif à la pondération des intérêts prescrite par l'art. 34 al. 4 OAT est fondé. Ceux-ci, sans contester l'intérêt public à la protection des biens culturels, estiment que les mesures imposées par le statut du chalet sont disproportionnées et produisent un effet insupportable pour les propriétaires.

b) Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il est interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci

et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts) (ATF 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). L'examen, par la cour de céans, de la proportionnalité d'une décision refusant le permis de construire pour des motifs de protection d'un bâtiment est en principe libre mais, à l'instar du Tribunal fédéral, une certaine retenue s'impose lorsqu'elle doit se prononcer sur des pures questions d'appréciation pour tenir compte de circonstances locales, dont les autorités inférieures ont une meilleure connaissance (ATF 135 I 176 consid. 8.1; 132 II 408 consid. 4.3).

La pesée des intérêts exigée à l'art. 34 al. 4 let. b. OAT se fait à la lumière des buts et des principes de l'aménagement du territoire énoncés aux articles 1^{er} et 3 LAT. Il convient ainsi d'accorder un soin particulier à la bonne intégration des constructions ou des installations dans les paysages sensibles (cf. ATF 117 Ib 270, consid. 4c; art. 3, al. 2, let. b LAT).

c) Plusieurs facteurs tendant à privilégier l'intérêt public à interdire la réfection du toit du chalet en cause à l'aide de matériaux non traditionnels peuvent être avancés. Il ressort ainsi du dossier que le chalet du Lappé est important tant par son architecture que par son implantation dans le paysage. Les nombreuses illustrations, publications et le dossier photographique produit par les recourants en témoignent. De plus, contrairement à ce qu'affirment ces derniers, il fait partie des deux seuls chalets coiffés d'un toit à la Mansart dans le canton de Fribourg. En effet, les photographies annexées par Pierre Gendre à sa demande de permis de construire attestent que la toiture du chalet du Lappé est de type Mansart. Ces illustrations, ainsi que les cartes postales, articles de presse et revues qui décrivent le chalet sous différents angles attestent univoquement de la présence d'un toit à pans brisés, à quatre versants. Ce dernier est composé d'un *brisis*, partie inférieure du toit, et du *terrasson*, partie supérieure, moins pointue, caractéristiques des toits à la Mansart. Par ailleurs, le recensement des chalets d'alpage effectué en 1980 et repris dans le RCU évalue le chalet du Lappé comme étant "*un grand chalet rectangulaire coiffé d'un toit Mansart, quatre pans et pli coyau [...]; exemple unique d'un type de chalet seigneurial [...]*". Ces éléments confirment la haute valeur architecturale et culturelle tant du bâtiment que de sa toiture. Par ailleurs, l'art. 3 al. 2 let. b LAT impose que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Le chalet du Lappé est implanté au cœur du Parc Naturel Régional Gruyère Pays d'Enhaut, dans un paysage de montagne significatif. Ainsi, il est évident que la pose d'un revêtement en tôle altère gravement tant la silhouette et l'aspect originel du chalet que le caractère du site. Sa nature exceptionnelle suppose que le toit du chalet d'alpage en cause, traditionnellement fait en tavillons cloués sur un lambrissage, soit respecté.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les restrictions du droit de propriété générées par la mesure de protection en question sont aptes à préserver l'intégrité de l'objet ainsi que sa valeur historique. De plus, l'impossibilité de préserver le patrimoine architectural que représente le chalet du Lappé à l'aide de mesures moins incisives que la réfection traditionnelle en tavillons n'est contestée ni par les recourants, ni par la DAEC. Dès lors, la seule question qui se pose est celle de savoir s'il existe un rapport raisonnable entre le but visé par l'intérêt public et les intérêts privés compromis.

d) Les différents arguments évoqués par les recourants ne permettent pas de conclure à une violation du principe de la proportionnalité. En effet, l'argument selon lequel le bardage relèverait de la muséographie, l'usage du métal ne choquant par

ailleurs pas le sens esthétique de l'ouvrage ne résiste pas à l'examen. Ainsi que le souligne la CBC, la conservation d'un bâtiment protégé impose de conserver les matériaux dans lesquels il est construit, quel que soit le jugement esthétique que l'on peut porter sur l'aspect du matériau. En sus, contrairement aux dires des recourants, la présence de toitures métalliques sur d'autres chalets d'alpage ne suffit pas, à elle seule, à déduire qu'elles ont été acceptées et autorisées par les autorités compétentes. Le récent cas du chalet de la Vajilière mentionné à titre d'exemple n'est pas relevant. Le propriétaire de ce dernier a installé un toit en tôle thermolaquée sans l'ombre d'un permis de construire, en violation de l'arrêté susmentionné. Bien que ce revêtement ait ultérieurement été autorisé par le préfet, il convient de relever que le chalet de la Vajilière n'est recensé qu'en valeur C, c'est-à-dire de qualité moyenne, et n'abrite plus aucune activité agricole. Or, en l'espèce, le chalet du Lappé est un édifice de grande valeur - l'un des deux seuls chalets coiffés d'un toit à la Mansart dans le canton - recensé en valeur A à l'inventaire des chalets d'alpage et il sert toujours à l'exploitation de l'alpage et au logement des personnes qui y estivent. Le cas du chalet de la Vajilière ne permet dès lors pas de conclure que les toitures métalliques sont acceptées par les autorités, et ce au détriment du respect du principe de la légalité et d'un examen de la proportionnalité. Quoiqu'il en soit, dans l'affaire en cause, la protection des sites et des paysages revêt une importance particulière. Comme il a été relevé ci-dessus, lorsqu'une disposition légale règle précisément certains aspects de la pesée des intérêts (protection de l'environnement, protection de la nature et du paysage), les projets de construction doivent être examinés à la lumière de ces dispositions de la législation spéciale. Il suffit dès lors de relever que l'art. 11 al. 1 de l'arrêté du Conseil d'Etat prohibe la rénovation de chalets d'alpage à l'aide de métal. A cet égard, le fait que les composantes du bâtiment - y compris les tavillons - soient conservées et que la teinte du métal choisi soit sensiblement identique à celle de bardeaux n'est pas déterminant. En effet, la présence d'une couverture métallique dans un paysage de montagne tel que celui en l'espèce altère irrémédiablement l'aspect originel du chalet et le caractère du site, objet de la mesure de protection. Ainsi, l'objectif tendant à la préservation du paysage ne pourrait être atteint si de telles toitures s'imposaient sans un contrôle minutieux de la proportionnalité. Il est en effet impératif que les constructions et installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT).

Pour le reste, les arguments purement financiers invoqués par les recourants, s'agissant du prix de construction d'un toit en bardeaux, du taux de subventions, de la durée de vie d'une telle toiture et de la baisse alléguée du rendement du chalet du Lappé, sont sans pertinence au regard de la procédure de régularisation. Il appartiendra à l'autorité compétente d'en examiner les mérites dans le cadre spécifique de la procédure de rétablissement de l'état de droit (cf. cons. 9 ci-dessous).

e) Au vu de ce qui précède, la DAEC n'a pas violé le principe de la proportionnalité en examinant les différents intérêts en présence; ce grief doit ainsi être rejeté. Dès lors, il convient de rejeter les conclusions des recourants tendant à l'annulation de la décision de la DAEC du 3 septembre 2007 et à l'octroi d'une décision spéciale.

7. Dans la mesure où le refus de la DAEC a été confirmé ci-dessus, ce qui lie le préfet, et que la décision préfectorale n'apporte aucun élément de fait ou juridique nouveau, il n'est pas nécessaire d'examiner spécifiquement les griefs des recourants visant l'annulation de la décision préfectorale du 12 septembre 2007. Au demeurant, ces derniers se limitent à répéter l'argumentation développée en rapport avec la décision de la DAEC, dont la conformité avec la législation pertinente a clairement été démontrée.

8. Il résulte de l'ensemble des considérants qui précèdent que c'est à juste titre que la DAEC et le préfet ont refusé respectivement l'autorisation spéciale et le permis de construire indispensables à la régularisation de la construction litigieuse.

9. Compte tenu de la violation des règles fondamentales de l'aménagement du territoire et du patrimoine architectural alpestre, il incombe à la DAEC d'engager immédiatement une procédure de rétablissement de l'état de droit, en application de l'art. 167 al. 4 LATeC. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle LATeC, cette compétence ne relève plus du préfet (cf. art. 193 al. 3 aLATeC).

10. Mal fondé, le recours doit être rejeté.

Il appartient aux recourants qui succombent de supporter solidairement les frais de procédure en application de l'art. 131 CPJA. Pour le même motif, ils n'ont pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

Un montant de 2'154 fr. 30 (y compris 152 fr. 15 de TVA) a versé à Me Bonfils au titre d'indemnité de partie (art. 141 al 2 CPJA) est mis solidairement à la charge des recourants.

I a C o u r a r r ê t e :

I. Le recours est rejeté.

Partant, les décisions des 3 et 12 septembre 2007 sont confirmées.

II. Les frais de procédure, par 2'000 francs, sont mis à la charge des recourants. Ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais, le solde (500 francs) étant encore dû.

III. Une indemnité de partie de 2'154 fr. 30 (y compris 152 francs de TVA) est allouée à la Commune de Charmey.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification.

202.7; 202.42