



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

602 2025 53

Arrêt du 20 mars 2026

II^e Cour administrative

Composition	Président :	Johannes Frölicher
	Juges :	Anne-Sophie Peyraud, Vanessa Thalmann
	Greffière :	Magalie Bapst

Parties **A.**_____, **recourant**, représenté par Me Jacques Philippoz, avocat,

contre

PRÉFECTURE DE LA SARINE, autorité intimée,

**DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DES
INFRASTRUCTURES, DE LA MOBILITÉ ET DE
L'ENVIRONNEMENT, autorité intimée,**

B._____, **intimé**, représenté par Me Johanna Rusca, avocate

Objet Aménagement du territoire et constructions – Construction en zone agricole – Protection des eaux

Recours du 7 avril 2025 contre la décision de la DIME du 27 janvier 2025 et les décisions préfectorales du 5 mars 2025

considérant en fait

A. Par publications dans la Feuille officielle (FO) en 2023 et 2024, la Commune de C. _____ a mis à l'enquête publique la révision générale de son plan d'aménagement local (PAL).

B. B. _____ a déposé une demande de permis de construire pour l'agrandissement du bâtiment rural et l'installation d'un réservoir d'eau potable et de défense incendie avec dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt (FRIAC n° ddd) sur l'art. eee du Registre foncier (RF) de la Commune de C. _____ (secteur F. _____) ainsi que sur les art. hhh et iii RF de la Commune de C. _____ (secteur G. _____), situés en zone agricole (ZA) selon le plan d'affectation des zones (PAZ).

C. La demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique en 2024.

Le projet a suscité deux oppositions, dont celle de A. _____, propriétaire des parcelles voisines art. jjj, kkk, ll et mmm RF (secteur F. _____).

Le 26 août 2024, la commune a préavisé favorablement le projet, avec conditions, ainsi que la demande de dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt, et a accordé l'effet anticipé aux plans.

Le Service des biens culturels (SBC) a renoncé à se prononcer. Les autres services et instances de l'Etat consultés ont émis des préavis favorables, certains assortis de conditions.

D. Par décision du 27 janvier 2025, la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a délivré l'autorisation spéciale.

Le 3 février 2025, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a préavisé favorablement le projet de construction et a accordé l'effet anticipé aux plans.

Par décision du 5 mars 2025, notifiée en même temps que la décision de la DIME du 27 janvier 2025, la Lieutenant de Préfet du district de la Sarine (la Lieutenant de Préfet) a délivré le permis de construire requis et accordé la dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. Par décisions du même jour, elle a rejeté les oppositions au projet de construction.

E. Par mémoires séparés du 7 avril 2025 (inscrits sous un seul numéro), A. _____ recourt auprès du Tribunal cantonal contre les décisions préfectorales et la décision de la DIME, en concluant, sous suite de frais et dépens, au refus du permis de construire et de l'autorisation spéciale.

A l'appui de ses conclusions, il fait valoir en substance que les sources et conduites dont son exploitation agricole dépend seraient mises en danger par la construction projetée, que celle-ci n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole de l'intimé et que son emplacement est inadéquat. Par ailleurs, il conteste l'octroi de l'effet anticipé aux plans et remet en cause la compétence de l'autorité qui a rendu l'autorisation spéciale. Enfin, il semble faire valoir une violation de l'égalité de traitement ainsi que de son droit d'être entendu.

F. Dans ses observations du 4 juin 2025, la Lieutenant de Préfet s'en remet à justice.

Dans ses observations du 16 juin 2025, la commune conclut implicitement au rejet du recours.

Dans ses observations du 4 septembre 2025, la DIME conclut au rejet du recours et renvoie à sa décision du 27 janvier 2025 ainsi qu'aux préavis et déterminations des services consultés. Elle explique que l'agrandissement projeté répond à un besoin objectif et concret, qu'il correspond à une adaptation nécessaire de l'infrastructure existante et que l'exploitation est viable. S'agissant de l'emplacement du projet, l'autorité indique qu'il s'inscrit dans le périmètre de l'exploitation existante et permet une utilisation rationnelle du sol. De plus, elle rappelle qu'il n'y a pas de source publique, ni de source d'intérêt public qui serait touchée par le projet, mais uniquement des sources privées, pour lesquelles le droit civil garantit au recourant une protection adéquate; elle soutient en outre que l'expertise produite par le précité à l'appui de son recours se borne à formuler des hypothèses.

Dans sa détermination du 15 septembre 2025, l'intimé conclut au rejet du recours. Formellement, il remet en cause la qualité pour recourir du recourant. S'agissant de l'effet anticipé aux plans, il estime que c'est à juste titre que les autorités l'ont accordé. Il conteste par ailleurs toute violation du droit d'être entendu du recourant, dans la mesure où les autorités, en se fondant sur les préavis des services consultés, ont examiné les griefs qu'il avait soulevés dans son opposition avant de rendre leurs décisions. S'agissant de la nécessité de la construction, l'intimé explique que l'agrandissement est indispensable pour assurer sa conformité aux prescriptions environnementales et la durabilité de l'exploitation, ce qui ressort de l'étude économique et des documents techniques figurant dans sa demande de permis de construire. Il ajoute que son projet respecte la législation en matière de protection des eaux, aux conditions strictes émises par le Service de l'environnement (SEn).

Par détermination spontanée du 21 novembre 2025, le recourant s'est exprimé sur la détermination de l'intimé.

L'intimé s'est à nouveau déterminé le 5 décembre 2025.

Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre les parties.

Il sera fait état des arguments développés par ces dernières à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

en droit

1.

1.1. Déposés dans le délai et les formes prescrits - l'avance des frais de procédure ayant en outre été versée en temps utile -, les recours sont recevables en vertu de l'art. 114 al. 1 let. a et c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1).

1.2. Selon l'art. 76 al. 1 let. a CPJA, a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

1.3. En l'espèce, le recourant est destinataire de la décision préfectorale rejetant son opposition et propriétaire de parcelles voisines, séparées du projet de construction litigieux par la route uniquement. Il dispose en outre d'un droit de prise et conduite d'eau à la charge de l'art. iii RF

(secteur G. _____), sur lequel est prévu le projet de construction litigieux. Pour ces raisons, il a qualité pour recourir contre les décisions préfectorales et la décision de la DIME.

1.4. Partant, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites des recours.

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.

3.

Le recourant semble faire valoir une violation de son droit d'être entendu, au motif que la décision préfectorale ne traite pas la question de la protection des eaux.

3.1. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). Selon la jurisprudence, il suffit toutefois que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que son destinataire puisse se rendre compte de sa portée et l'attaquer en connaissance de cause, étant précisé encore que la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à la motivation de la décision est respecté, même si celle-ci est erronée (cf. arrêt TF 2C_41/2020 du 24 juin 2020 consid. 5.1.1).

3.2. En l'espèce, la Lieutenante de Préfet, dans sa décision sur opposition (consid. 2), s'est expressément exprimée sur les griefs en lien avec la protection des eaux soulevés par le recourant, contrairement à ce qu'il prétend. Elle s'est notamment référée au préavis favorable du SEn et a considéré que les normes de droit public de la construction y relatives étaient respectées.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas violé le droit d'être entendu du recourant.

3.3. Partant, ce grief est rejeté.

4.

Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATeC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4), dont font partie les normes publiques relatives au droit de la protection des eaux ou de l'environnement, ainsi que d'autres dispositions de droit public. Il s'ensuit qu'en principe, les moyens tirés des rapports de droit privé ne sont pas recevables dans une procédure d'autorisation de construire, les parties ayant tout loisir de s'adresser au juge civil pour résoudre leur litige (RJN 2005, p. 210 et les références citées; cf. également ATF 138 III 49 consid. 4.4; arrêt TF 1P.410/2006 du 28 août 2006 consid. 2; STEINAUER, Les relations entre le droit public et le droit privé [cantonal et fédéral] de la construction: confirmation des principes et nouveautés depuis la révision de 2012, *in* Droit de la construction 2013, p. 116).

5.

Le recourant conteste d'abord l'application de l'effet anticipé aux plans.

5.1. Selon l'art. 91 LATeC, dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan (al. 1). Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables (al. 2).

L'art. 91 al. 1 LATeC traite ainsi de l'effet anticipé négatif, qui neutralise l'application du droit actuel jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Un tel effet permet à l'autorité de refuser une autorisation de construire lorsqu'une demande est conforme à la planification en vigueur, mais contraire à la planification projetée. Il se présente sous deux variantes: l'interdiction temporaire de bâtir (art. 91 LATeC) ou la suspension de l'examen des demandes d'autorisation de construire (art. 92 LATeC; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 197 s.).

Selon la jurisprudence, lorsqu'une commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement à la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, peuvent en principe être autorisées les constructions qui sont à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementations (cf. arrêts TC FR 602 2023 86 du 10 juillet 2024 consid. 3.2; 602 2017 130 du 28 juin 2018 consid. 3.2).

5.2. En l'espèce, le SeCA et la commune ont accordé l'effet anticipé aux plans, dans la mesure où la zone dans laquelle est prévu le projet de construction n'a pas été touchée par la révision général du PAL et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune opposition. Le recourant ne prétend pas le contraire.

Dans ces circonstances, c'est à juste titre que l'effet anticipé aux plans a été accordé.

5.3. Partant, ce grief - dénué de tout fondement - est rejeté.

6.

Le recourant remet ensuite en cause la compétence de l'autorité qui a rendu l'autorisation spéciale.

6.1. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 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 dispose que pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Selon l'art. 136 LATeC, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir sont soumises à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée lors de la procédure de permis de construire.

Selon l'art. 1 al. 1 du règlement fribourgeois du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11), lorsqu'un projet de planification ou de construction nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités, l'autorité compétente pour rendre la décision principale est chargée de la coordination des procédures. L'art. 1

al. 4 ReLATEC dispose que les autres décisions rendues dans le cours de la procédure sont notifiées simultanément à la décision principale.

6.2. Quoi qu'en dise le recourant, l'autorisation spéciale pour la construction litigieuse a précisément été délivrée par la DIME - soit l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir (cf. art. 136 LATEC) -, lors de la procédure de permis de construire. L'autorisation spéciale de la DIME a été notifiée par la Lieutenante de Préfet en même temps que la décision préfectorale accordant le permis de construire, respectant ainsi le principe de coordination (cf. art. 1 ReLATEC).

6.3. Partant, ce grief, manifestement mal fondé, est rejeté.

7.

Le recourant conteste en outre la nécessité du projet de construction pour l'exploitation.

7.1. A teneur de l'art. 16 al. 1 LAT, les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement et à assurer l'équilibre écologique; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole.

L'art. 16a al. 1 1^{ère} phr. 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.

En exigeant que la construction soit nécessaire à l'exploitation en cause, l'art. 34 al. 4 let. a de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1, qui reprend la condition posée à l'art. 16a al. 1 LAT) entend limiter les constructions nouvelles à celles qui sont réellement indispensables à l'exploitation agricole ou viticole afin de garantir que la zone agricole demeure une zone non constructible. La nécessité de nouvelles constructions s'apprécie en fonction de critères objectifs. Elle dépend notamment de la surface cultivée, du genre de cultures et de production (dépendante ou indépendante du sol), ainsi que de la structure, de la taille et des nécessités de l'exploitation (arrêts TF 1C_22/2012 du 30 août 2012; 1C_27/2008 du 25 juin 2008 consid. 2.3). Aussi, le fait qu'une activité agricole remplisse les conditions énoncées aux art. 16 et 16a LAT ne signifie pas encore qu'une autorisation ordinaire de construire une nouvelle installation servant à l'exploitation agricole doive nécessairement être délivrée. L'autorité compétente doit examiner encore si la nouvelle activité peut être réalisée dans les locaux existants. Si tel n'est pas le cas, elle doit vérifier d'une part que la nouvelle construction correspond à l'utilisation envisagée et aux besoins de l'exploitation et d'autre part qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation du nouveau bâtiment à l'endroit prévu (ATF 129 II 413 consid. 3.2; 125 II 278 consid. 3a; 123 II 499 consid. 3b/cc).

Le critère de la nécessité exprimé aux art. 16a al. 1 LAT et 34 al. 4 let. a OAT signifie en effet que les constructions doivent être adaptées, notamment par leur importance et leur implantation, aux besoins objectifs de l'exploitation en cause (ATF 132 II 10 consid. 2.4). Aussi, lorsqu'un bâtiment existant ne peut plus accueillir une activité nécessaire à l'exploitation agricole, il faut examiner si le nouveau bâtiment projeté peut être érigé à l'emplacement de l'ancien, pour éviter d'accaparer plus encore le territoire agricole. Si cela n'est pas possible, il convient d'examiner, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire relative au nouveau bâtiment, si l'emprise sur le paysage ne peut pas être minimisée par la démolition du bâtiment désormais inutile à l'exploitation (arrêts

TF 1C_892/2013 du 1^{er} avril 2015 consid. 3.1; 1C_565/2008 du 19 juin 2009 consid. 5.5). En principe (sous réserve par exemple de la conservation d'un bâtiment digne de protection, du principe de proportionnalité ou de nouveaux besoins prévisibles), le volume total des bâtiments d'une exploitation agricole ne doit pas excéder ce que les besoins de celle-ci nécessitent (ATF 123 II 499 consid. 3b/cc; arrêts TF 1C_892/2013 du 1^{er} avril 2015 consid. 3.1; 1C_565/2008 du 19 juin 2009 consid. 5.5). La disponibilité des bâtiments existants ne doit pas avoir été compromise par des choix de commodité de l'exploitant, comme une vente, une mise en location ou une réaffectation étrangère à l'agriculture (arrêt TF 1C_17/2015 du 16 décembre 2015 consid. 2, *in* ZBI 2016 548).

7.2.

7.2.1. Le projet de construction litigieux consiste en l'agrandissement du bâtiment rural existant. Il n'est pas contesté que celui-ci sert à la production agricole.

Il ressort du budget d'exploitation du 17 janvier 2024 établi par Grangeneuve que la construction projetée *"devient nécessaire afin de pouvoir loger tout le bétail sur un site principal et avoir des volumes de stockage (engrais de ferme et fourrage) plus adaptés au cheptel et à la production de lait actuelle"*.

Dans son préavis du 8 novembre 2024, Grangeneuve, section Agriculture considère que le besoin en stockage (fenil de 6'000 m³) correspond à un besoin objectif pour une exploitation qui atteint 55 hectares de surfaces agricoles utiles et doit accueillir sur site 135 unités de gros bétail (UGB). Le service confirme en outre que le projet répond aux besoins de l'exploitation agricole.

Dans sa détermination du 13 août 2025, Grangeneuve, section Agriculture rappelle que *"le caractère indispensable du nouveau bâtiment a été démontré de manière objective dans notre préavis du 8 novembre 2024. Celui-ci relève que l'exploitation s'étend sur 55 hectares de surfaces agricoles utiles et prévoit un cheptel de 135 UGB. Sur cette base, le besoin de 6'000 m³ de stockage pour le fenil, correspondant aux normes agronomiques usuelles pour une exploitation de cette taille (resp. 45 m³/UGB), est pleinement justifié. La nouvelle partie économique nécessaire à l'élevage correspond également aux normes usuelles applicables dans le domaine de la construction rurale et du bien-être animal. Le rural existant est utilisé pour l'élevage des génisses et ne peut donc être démolé sans nuire au bon fonctionnement de l'exploitation. L'agrandissement projeté ne constitue donc pas une commodité facultative mais répond à un besoin objectif pour assurer les activités d'élevage"*.

Dans sa décision du 27 janvier 2025 et sa détermination du 4 septembre 2025, la DIME confirme, en se fondant sur l'avis du service spécialisé, que le projet respecte les conditions légales en matière d'aménagement du territoire et en particulier les exigences posées pour des constructions hors zone à bâtir destinées à une exploitation agricole.

7.2.2. En l'espèce, la nécessité du projet a été relevée par Grangeneuve, section Agriculture dans son préavis du 8 novembre 2024 et confirmée dans sa détermination du 13 août 2025, dans laquelle il rappelle que l'agrandissement répond à un besoin objectif pour assurer l'activité d'élevage que poursuit le fermier. Grangeneuve a d'ailleurs relevé, dans le budget d'exploitation, le besoin de places pour loger tout le bétail que possède l'intimé sur le site.

Selon les documents produits à l'appui de la demande de permis de construire (cf. annexe AGR-3; étude économique du 31 octobre 2024; plans et coupes A-A/B-B/C-C), le projet augmente de 56 UGB les places pour le bétail sur le site de l'exploitation de l'intimé. Dans une économie de

marché, il n'y a pas lieu de limiter la liberté économique de l'intimé, qui a fait le choix, au demeurant parfaitement défendable et qui s'inscrit dans les possibilités offertes par la loi, d'agrandir le bâtiment rural existant afin de répondre aux besoins de son exploitation, notamment d'avoir sur place un nombre de places suffisant pour accueillir son bétail (cf. arrêts TC FR 602 2022 97 du 2 février 2023 consid. 4.2; 602 2017 100 du 20 janvier 2020 consid. 4.2.2).

Il est manifeste qu'un nombre plus important d'animaux résidant sur le site nécessite une augmentation de la capacité de stockage dans le fenil. Dans ces conditions, il n'est pas possible de nier, sur le principe, la nécessité de la construction projetée qui vise à garantir l'activité d'élevage de l'intimé, comme l'a démontré le service spécialisé. Le fait que la surface de l'exploitation n'ait pas été augmentée, comme le soulève le recourant, ne change rien à ce qui précède, dans la mesure où l'agrandissement vise à accueillir tout le bétail de l'intimé sur le site de son exploitation. Au demeurant, le recourant ne prétend ni ne démontre en quoi l'appréciation du service spécialisé serait erronée.

7.3. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la DIME a admis la nécessité de la construction projetée.

8.

Le recourant critique en outre l'emplacement de l'agrandissement projeté.

8.1. En ce qui concerne l'emplacement d'une construction agricole, le droit fédéral n'exige en principe pas l'étude de variantes; en effet, lorsque le dossier mentionne plusieurs solutions ou variantes, un tribunal n'a pas à examiner laquelle de ces solutions est la meilleure, mais doit au contraire vérifier si le projet approuvé au terme de la pesée des intérêts est conforme au droit fédéral (arrêts TF 1A.213/2005 du 27 mars 2006 consid. 3.1; 1A.177/2003 du 22 octobre 2003 consid. 3; ATF 129 I 337 consid. 4.1; 125 II 643 consid. 4a). Le Tribunal fédéral a toutefois précisé, dans sa jurisprudence postérieure, que le requérant ne disposait pas pour autant d'un libre choix du lieu d'implantation, même si les normes légales et réglementaires – notamment les distances aux limites – étaient respectées (arrêt TF 1C_372/2007 du 11 août 2008 consid. 3.2). Il découle de l'art. 34 al. 4 let. b OAT que le requérant doit démontrer un intérêt digne de protection à implanter la construction ou l'installation à l'endroit prévu; l'autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction litigieuse se justifie à cet endroit et si aucune autre implantation plus favorable n'est envisageable au terme d'une pesée des intérêts en présence (cf. arrêts TF 1C_221/2016 du 10 juillet 2017 consid. 5.1.1; 1C_372/2007 du 11 août 2008 consid. 3.1; SCHEUCHZER, La construction agricole en zone agricole, 1992, p. 133 s.). Cette pesée des intérêts est une question de droit, ou d'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt TF 1A.213/2005 du 23 mars 2006 consid. 3.1). Dans tous les cas, vu l'important intérêt public à éviter la dispersion des constructions, les bâtiments et installations doivent être regroupés autant que possible ("*Konzentrationsprinzip*") (ATF 141 II 50 consid. 2.5; arrêts TF 1C_221/2016 du 10 juillet 2017 consid. 5.1.1; 1C_892/2013 du 1^{er} avril 2015 consid. 3.1 *in* RDAF 2015 I p. 453). En général, les bâtiments servant au développement interne devront se situer à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants (Office fédéral du développement territorial [ARE], Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Explications relatives à l'OAT, 2001, art. 34, ch. 2.3.1, p. 31).

8.2. Il y a d'emblée lieu de souligner que le tribunal n'a pas à vérifier si l'endroit choisi consiste en la meilleure solution, mais il examine uniquement si, dans la pesée des intérêts, des intérêts prépondérants s'opposent à celui-ci. Il est encore précisé qu'il est difficilement possible de trouver

un emplacement pour une nouvelle construction agricole qui ne comporte aucun désavantage. Rien que le fait qu'une telle construction consomme du terrain est à lui seul déjà un facteur qui contribue à multiplier les constructions en zone agricole (cf. arrêt TC FR 602 2022 97 du 2 février 2023 consid. 5.2).

Cela étant, à titre d'intérêts prépondérants s'opposant au choix de l'emplacement prévu, le recourant relève le maintien qualitatif et quantitatif des eaux, intérêt qui sera examiné ci-dessous (cf. consid. 9 ci-dessous).

9.

Le recourant fait en effet valoir, en s'appuyant sur l'expertise d'avril 2025 qu'il a fait réaliser, que les sources et conduites dont son exploitation agricole dépend seraient mises en danger par la construction projetée.

9.1.

9.1.1. En ce qui concerne la protection publique des sources en particulier, conformément à l'art. 20 al. 1 1^{ère} phr. de la loi du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20), les cantons délimitent des zones de protection autour des captages et des installations d'alimentation artificielle des eaux souterraines qui sont d'intérêt public; ils fixent les restrictions nécessaires du droit de propriété. Si un captage est reconnu d'intérêt public, le détenteur a le droit de le faire sécuriser par des zones de protection; le canton a en même temps l'obligation de délimiter des zones de protection autour du captage. Dans le cas contraire, le détenteur ne peut pas se prévaloir de la protection de droit public – résultant de la disposition précitée – de sa source. Pour déterminer si l'intérêt public d'un captage est donné, sont en particulier déterminants l'usage de l'eau utilisée ainsi que la grandeur et le genre du cercle des utilisateurs (arrêts TF 1C_259/2015 du 2 novembre 2015 consid. 4.2.3; 1C_568/2008 du 6 juillet 2009 consid. 9.2; TC FR 602 2017 150 du 8 mai 2018 consid. 2.2; BRUNNER, Grundwasserschutz zonen nach eidgenössischem und zugerischem Recht unter Einschluss der Entschädigungsfrage, 1997, p. 47 s.).

9.1.2. En l'occurrence, les parcelles art. iii RF (secteur G._____) et art. eee RF (secteur F._____), où se situent la source et les conduites litigieuses, ne se trouvent pas dans une zone de protection des eaux souterraines (cf. <https://maps.fr.ch>, thème environnement).

En outre, aucun des arguments que le recourant soulève ne permet d'admettre que la source en question doit être reconnue d'intérêt public au sens de la jurisprudence fédérale précitée. En effet, un tel intérêt suppose que la source serve notamment à l'approvisionnement en eau potable de nombreux bien-fonds, qui ne sont pas raccordés aux installations communales d'approvisionnement et ne pourraient l'être qu'à des frais excessifs. Le recourant n'invoque pas non plus que cette source sert à la fabrication de produits soumis à la législation fédérale sur les denrées alimentaires ou au nettoyage de récipients et appareillages servant à leur production.

Pour toutes ces raisons, le captage ne bénéficie pas de la protection spéciale au sens de l'art. 20 LEaux et de l'art. 29 de l'ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201) ainsi que de son annexe 4, ch. 12.

9.2.

9.2.1. Aux termes de l'art. 19 al. 1 1^{ère} phr. LEaux, les cantons subdivisent leur territoire en secteurs de protection en fonction des risques auxquels sont exposées les eaux superficielles et les eaux souterraines. L'art. 29 al. 1 let. a OEaux prévoit que, lorsqu'ils subdivisent leur territoire en secteurs de protection des eaux (art. 19 LEaux), les cantons déterminent les secteurs particulièrement menacés et les autres secteurs. Les secteurs particulièrement menacés décrits à l'annexe 4, ch. 11, comprennent notamment le secteur A_u de protection des eaux, destiné à protéger les eaux souterraines exploitables. Ces secteurs A_u comprennent les portions du territoire où des nappes d'eaux souterraines exploitables sont présentes, ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection (cf. Carte de protection des eaux, notice explicative pour le guichet cartographique <http://map.geo.fr.ch>, édité par le SEn, octobre 2015).

Selon l'art. 31 al. 1 OEaux, quiconque construit ou transforme des installations dans un secteur particulièrement menacé (art. 29 al. 1) ainsi que dans une zone ou dans un périmètre de protection des eaux souterraines, ou y exerce d'autres activités présentant un danger pour les eaux, doit prendre les mesures qui s'imposent en vue de protéger les eaux; ces mesures consistent en particulier à prendre les mesures exigées dans l'annexe 4 ch. 2 (let. a); à installer des dispositifs de surveillance, d'alarme et de piquet (let. b).

En outre, les Instructions pratiques pour la protection des eaux souterraines (éditées par l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage, 2004) précisent ce qui suit: *"Les bâtiments et les installations font courir des risques très variés aux eaux souterraines. Les interventions correspondantes impliquent un danger soit temporaire (durant la construction), soit permanent. Au plan qualitatif, le risque le plus important correspond à des infiltrations de liquides pouvant altérer les eaux, tout particulièrement durant la construction. Des pollutions graves peuvent également se produire lors d'accidents dans des installations industrielles et artisanales, ou à l'aplomb de conduites et de canalisations en mauvais état. Des constructions reposant sur des fondations profondes, descendant au-dessous du niveau des nappes d'eaux souterraines, peuvent au surplus en réduire la section d'écoulement et perturber leur régime hydraulique"*. Un tableau de référence, s'appliquant notamment aux nouvelles constructions et installations, complète ces explications; il en ressort en particulier que pour les bâtiments, y compris les exploitations artisanales et industrielles, avec ou sans production d'eaux usées, dans lesquels ne sont ni fabriquées, ni utilisées, ni transvasées, ni transportées, ni stockées de substances pouvant polluer les eaux, aucune autorisation au sens de l'art. 32 OEaux n'est nécessaire, le respect d'autres prescriptions légales restant réservé. Toutefois, les constructions et installations doivent être construites au-dessus du niveau piézométrique moyen des nappes d'eaux souterraines (p. 65). S'agissant de l'agriculture, il est indiqué que *"les activités agricoles présentent en général un risque de pollution important pour les eaux souterraines. Des mesures préventives doivent donc être prises au cas par cas, après un examen soigneux. Le danger est lié aux épandages d'engrais et de produits phytosanitaires [...], surtout lorsqu'ils se déroulent au mauvais moment, c'est-à-dire en dehors de la période de végétation et sur des sols nus (terres ouvertes, jachère nue). Les substances qui menacent la qualité des eaux souterraines sont les composés azotés (nitrates, nitrites, ammonium), ainsi que les produits phytosanitaires et les médicaments. Le mode d'exploitation joue ici un rôle important: l'entraînement de substances polluantes en profondeur est bien plus faible dans les prairies permanentes que sur les terres ouvertes. L'irrigation peut favoriser le lessivage du sol et provoquer ainsi une pollution des eaux souterraines. Les drainages peuvent non seulement réduire*

l'alimentation des nappes d'eaux souterraines, mais aussi modifier la structure des sols (décomposition de la matière organique)".

Il ressort du tableau de référence évoqué ci-dessus qu'une autorisation est nécessaire, en particulier pour les fosses à lisier, en vertu de l'art. 32 OEaux. Il est par ailleurs prévu que les fosses et étangs à lisier soient aménagés au-dessus du niveau piézométrique maximum des nappes d'eaux souterraines et, dans le secteur A_u, l'état des installations d'entreposage et de transport des engrais de ferme (y compris raccords, conduites d'amenée et d'évacuation) doit être vérifié au moins tous les dix ans.

9.2.2. En l'espèce, les parcelles destinées à accueillir le projet de construction et sur lesquelles se situent la source et les conduites litigieuses font partie d'un secteur A_u de protection des eaux. Le SEn, autorité précisément chargée de la protection des eaux (cf. art. 4 al. 1 du règlement fribourgeois du 21 juin 2011 sur les eaux, RCEaux; RSF 812.11), a examiné le dossier à la lumière de l'intérêt général à la protection des eaux. En effet, dans son préavis du 24 septembre 2024, le SEn a indiqué que le projet est conforme aux dispositions légales en matière de protection des eaux - auxquelles il renvoie d'ailleurs - et à l'état actuel de la technique en la matière, sous réserve de toute une série de conditions qu'il a formulées. Après avoir admis que de tels risques existaient, il a toutefois imposé des mesures afin de prévenir toute pollution des eaux, lesquelles font partie intégrante du permis de construire, contrairement à ce que soutient le recourant, dès lors que celui-là a été délivré par la Lieutenant de Préfet sous réserve des conditions des préavis notamment cantonaux (ch. 1 de la décision octroyant le permis de construire).

En outre, dans sa détermination sur le recours du 2 septembre 2025, le SEn a ajouté qu'il recommandait fortement au maître de l'ouvrage de faire effectuer (par un bureau spécialisé) un suivi quantitatif (débit) et qualitatif (conductivité électrique, pH et turbidité) des sources concernées avant le début des travaux et jusqu'à 6 mois après la fin des travaux, afin de déterminer si des conséquences sont observées sur les sources litigieuses et de prendre immédiatement au besoin les mesures nécessaires à la protection de ces sources.

Pour la Cour, cette condition, qui n'est que fortement recommandée par le SEn, doit bien plus être imposée au maître de l'ouvrage. En effet, dès lors qu'il existe des risques pour les sources situées à proximité du projet, cette mesure supplémentaire permettra de connaître et de garantir tant le débit que la qualité de l'eau des sources concernées, comme le requiert l'intéressé. Partant, cette condition supplémentaire doit être intégrée au permis de construire.

Pour le surplus, le recourant se contente d'affirmer, sans autre démonstration, que les eaux souterraines seraient mises en danger. Or, aucun élément ne laisse penser que le SEn n'aurait pas procédé à une analyse complète et rigoureuse des possibles effets de la construction sur la source et les eaux souterraines. Les conditions et la recommandation formulée par le service spécialisé en la matière démontrent le contraire. Dans ces conditions, la Cour de céans ne voit aucune raison de se distancier de l'avis du SEn, sous réserve de la condition de la surveillance quantitative et qualitative des sources concernées par le projet de l'intimé avant, pendant et après les travaux, à intégrer au permis délivré.

9.3. Partant, il y a lieu sur ce point de compléter le permis de construire par la condition susmentionnée. Dans ces circonstances, l'intérêt public au maintien qualitatif et quantitatif des eaux n'empêche pas l'agrandissement du bâtiment agricole projeté à l'emplacement envisagé.

10.

Le recourant semble encore faire valoir une violation de l'égalité de traitement.

10.1. Une décision viole le principe de l'égalité lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 129 I 113 consid. 5.1; arrêt TC FR 602 2024 11 du 10 février 2025 consid. 5.1).

10.2. En l'occurrence, le recourant se plaint de la façon d'agir de la commune, qui se serait opposée aux démarches qu'il a menées "*pour l'aménagement du plan d'affectation pour son exploitation agricole*". Or, le recourant se prévaut vraisemblablement d'une situation concernant l'aménagement du territoire de la commune et non d'une situation relative à une demande de permis de construire - pour laquelle la commune ne serait quoi qu'il en soit pas compétente, sauf s'agissant d'une construction de minime importance, laquelle nécessiterait toutefois également une autorisation spéciale de la DIME. Il est ainsi manifeste que la problématique invoquée et la situation de l'intimé ne sont pas similaires, de sorte qu'il ne peut, en l'espèce, se prévaloir du principe de l'égalité de traitement.

10.3. Partant, ce grief est rejeté.

11.

Sur le vu de tout ce qui précède, mal fondés, les recours, sur la base des conclusions formulées par le recourant, sont rejetés dans leur intégralité et les décisions attaquées confirmées. La surveillance quantitative et qualitative des sources concernées par le projet de l'intimé avant, pendant et après les travaux vient toutefois s'ajouter aux conditions posées au permis de construire.

12.

12.1. Il appartient au recourant, qui succombe, de supporter les frais de procédure, conformément à l'art. 131 CPJA.

12.2. Pour le même motif, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA).

L'intimé, obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'une avocate pour défendre ses intérêts, a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 sur les frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 Tarif JA). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 2 Tarif JA).

En l'occurrence, la mandataire de l'intimé a produit sa liste de frais le 17 mars 2026, en précisant que, dans la mesure où elle représente l'intimé dans les deux procédures de recours portant sur le permis de construire octroyé à ce dernier (602 2025 52 et 602 2025 53), elle a fait figurer dans chacune des listes de frais les opérations qui concernent les deux dossiers, mais au tarif horaire divisé par deux, soit CHF 125.-. Elle explique ne pas pouvoir dissocier avec précision le temps alloué à chacune des affaires. Cette manière de procéder ne prête pas le flanc à la critique. Cela étant, il doit encore être procédé de même pour la rédaction des déterminations sur les recours, dans la mesure où elles sont similaires. Pour cette même raison, la Cour estime que le nombre d'heures total (30 heures) pour leur rédaction est disproportionné, de sorte qu'il apparaît raisonnable de les réduire à 18 heures. Ainsi, il y a lieu de comptabiliser 27 heures et 30 minutes au tarif de CHF 125.- (9 heures et 30 minutes telles que comptabilisées sur la liste de frais + 18 heures pour la rédaction des déterminations sur les recours) et du solde de 2 heures et 40 minutes au tarif de CHF 250.- (déduction faite des 14 heures et 30 minutes comptabilisées sur la liste de frais pour la rédaction de la détermination sur le recours). Partant, les honoraires sont fixés à CHF 4'104.20. L'intimé a ainsi droit à une indemnité de CHF 4'638.25 (honoraires de CHF 4'104.20, plus les débours par CHF 186.50 et la TVA à 8.1% par CHF 347.55). Elle est mise à la charge du recourant.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. Les recours sont rejetés.

Partant, le permis de construire délivré le 5 mars 2025 par la Préfecture du district de la Sarine et l'autorisation spéciale délivrée le 27 janvier 2025 par la DIME sont confirmés. La surveillance quantitative et qualitative des sources concernées par le projet de l'intimé avant, pendant et après les travaux, au sens des considérants, vient toutefois s'ajouter aux différentes conditions posées au permis de construire.

II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée.

III. Un montant de CHF 4'638.25 (dont CHF 347.55 au titre de la TVA) est alloué à l'intimé à titre d'indemnité de partie, à verser à Me Johanna Rusca, à la charge du recourant.

IV. Notification.

Le présent arrêt 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 ou de l'indemnité de partie peut, dans le même délai, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, si seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 al. 1 CPJA).

Fribourg, le 20 mars 2026/ape/mab

Le Président

La Greffière