

FR_GERICHTE 602 2025 21 vom 31. März 2025

FR Kantonsgericht, 2025-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_21

FR: FR_GERICHTE 602 2025 21 du 31 mars 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2025 21 del 31 marzo 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 13

janvier 2025, qui contredirait les conclusions du SBC et du SAEF, en démontrant une absence d'homogénéité dans la datation des poutres de la construction. Elle fait valoir que l'interdiction de construire un ascenseur compromet l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, tout en précisant que l'accès à l'ascenseur nécessiterait néanmoins de monter un étage à pied. Elle soutient enfin que, même en admettant une non-conformité partielle au futur RCU, le SeCA aurait dû accorder l'effet anticipé positif des plans. Elle argue que le projet de construction ne compromet en rien les mesures de planification envisagées, celles-ci ne prévoyant aucune modification de la réglementation de la zone concernée. Elle estime donc que ce refus constitue une violation disproportionnée de sa garantie de la propriété et qu'il serait inopportun. D. Le 11 février 2025, le Lieutenant de préfet conclut au rejet du recours, se référant aux pièces du dossier, notamment aux préavis des services consultés, et rappelant les restrictions liées au statut protégé du bâtiment. Il a renvoyé à sa décision initiale pour le reste. Le 27 février 2025, la commune indique n'avoir aucune observation complémentaire. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné. E. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 en droit 1. Déposé dans le délai et selon les formes prescrites, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss et 114 al. 1 let. c du code fribourgeois de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA; RSF 150.1), ainsi que 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). L'avance de frais ayant été versée en temps utile, le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur ses mérites. 2. Selon l'art. 77 CPJA, le Tribunal cantonal revoit la légalité de la décision attaquée, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner l'opportunité de la décision (art. 78 al. 2 CPJA), et ce d'autant plus que la recourante ne démontre nullement en quoi la décision serait inopportune ou inadéquate, ses griefs portant, à titre principal, sur la violation du droit et la constatation inexacte des faits, et la question de l'opportunité n'étant soulevée que subsidiairement dans les titres de son mémoire. 3. La recourante se plaint d'abord d'une violation de son droit d'être entendue, estimant que le refus du permis de construire est insuffisamment motivé, en particulier en ce qui concerne la non-conformité

du projet avec certains aspects matériels du PAL. 3.1. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101) 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 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, contrairement aux allégations de la recourante, le Lieutenant de préfet a bien répondu, en substance, aux différents griefs soulevés, notamment à l'encontre des préavis négatifs du SBC et du SAEF. Il a notamment fait siennes les conclusions de ces deux services, lesquels ont expliqué en détail les raisons pour lesquelles la détermination du 25 octobre 2024 de la recourante ne justifiait pas une modification de leurs préavis défavorables. Ils ont exposé, de manière claire et sans ambiguïté, les motifs pour lesquels le projet, du point de vue de la protection du site construit, n'était pas conforme aux dispositions du PAL en vigueur et du PAL en cours de révision. En reprenant à son compte les conclusions des services spécialisés, il pouvait donc naturellement être retenu que le projet n'était pas conforme, sur certains aspects matériels, au PAL et au RCU. Ce faisant, il a procédé à un syllogisme juridique complet, et rien ne permet de conclure à une motivation insuffisante qui aurait empêché la recourante d'attaquer la décision en connaissance de cause. Le

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 mémoire de recours et les nombreux griefs de fond formulés par la recourante en sont d'ailleurs la preuve. Il est également manifeste que la recourante ne conteste pas tant la non-conformité de son projet au RCU, sous l'angle notamment des dispositions concernant la protection du site construit, mais considère qu'elle devrait bénéficier d'une dérogation. Dès lors, la recourante fait preuve d'une certaine incohérence en soutenant qu'elle ne saisit pas sur quels aspects son projet ne serait pas conforme au PAL. Le simple désaccord avec les conclusions préfectorales ne signifie pas que la décision ne respecte pas les exigences minimales de motivation. Autre est la question de savoir si cette décision est matériellement conforme au droit, ce que la Cour examinera ci-après. Partant, le grief tiré du défaut de motivation de la décision entreprise est manifestement mal fondé. 4. 4.1. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone concernée. Tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (cf. arrêt TF 1C_18/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1.2). Par le permis de construire, l'Etat vérifie ainsi la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de la 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 et le requérant a droit à son obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet du permis de construire est donc de constater que le projet de construction respecte le droit public (cf. ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution, plus judicieuse à ses yeux ou ceux du

voisin, peut entrer en considération (cf. arrêts TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018 consid. 3.1; TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire, dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. 4.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Les avis de ces services spécialisés constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale émanant d'une autorité ou de l'administration, qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité, à l'attention d'une autre autorité, à propos de faits et de circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'expert en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, une pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut dès lors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (cf. ATF 132 II 257 consid. 4; arrêts TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; TC FR 602 2020 49 du 25 août 2020 consid. 2.2). 5. La recourante soutient que des circonstances particulières justifieraient l'octroi d'une dérogation aux dispositions relatives à la protection du bâtiment. Elle invoque notamment d'importantes rénovations

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 antérieures qui, selon elle, auraient diminué l'intérêt public à la conservation de l'immeuble. Elle produit, à l'appui de ses allégations, un nouveau rapport dendrochronologique établi par un expert privé, lequel contredirait les conclusions du SBC et du SAEF. 5.1. Selon l'art. 6 al. 1 de la loi du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral – dont l'ISOS fait partie (art. 1 de l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, OISOS ; RS 451.12) – indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'OISOS précise les objectifs de sauvegarde applicables aux parties de site (art. 9 al. 4 OISOS): sauvegarde de la substance/état existant (objectif A, conservation intégrale et suppression des interventions parasites), sauvegarde de la structure (objectif B, conservation de la disposition, de la forme et des éléments essentiels), ou sauvegarde du caractère (objectif C, maintien de l'équilibre et conservation des éléments originels). Lors de l'accomplissement d'une tâche fédérale (au sens des art. 2 et 3 LPN), une dérogation à l'obligation de conservation n'est possible qu'en présence d'intérêts nationaux équivalents ou supérieurs (art. 6 al. 2 LPN). Cette disposition confère un poids prioritaire à la conservation des objets d'importance nationale inventoriés; cela n'exclut pas une pesée des intérêts, mais seuls des intérêts d'importance nationale peuvent justifier une dérogation à l'art. 6 al. 1 LPN (cf. arrêt TF 1C_131/2021 du 4 janvier 2023 consid. 3.1). En revanche, les interventions qui n'ont pas d'effets sur la réalisation des objectifs de sauvegarde ne représentent pas une atteinte et sont admissibles. De légères atteintes sont également admissibles si elles sont justifiées par un intérêt qui prime l'intérêt à protéger l'objet (art. 10 al. 1 OISOS). Autrement dit, des atteintes sensibles à un objet ne sont donc admissibles que si elles sont justifiées par un intérêt d'importance nationale qui prime l'intérêt à protéger l'objet (art. 6 al. 2 art. 10 al. 2 OISOS). A contrario, lorsque l'objet protégé n'est pas touché de manière sensible (ou grave), une pesée libre des intérêts, au sens de l'art. 3 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), est suffisante, tout en veillant à ménager le plus possible l'objet inventorié (art. 6 al. 1 LPN; cf.

arrêt TF 1C_131/2021 du 4 janvier 2023 consid. 3.1). Le canton de Fribourg considère l'inventaire ISOS comme un recensement cantonal pour les sites d'importance régionale ou locale, au sens de la loi fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC; RSF 482.1; cf. PDCant, Fiche T115. Sites construits protégés et chemins historiques, p. 9). Le PDCant définit des catégories de protection (1, 2 et 3) basées sur l'importance du site (nationale, régionale, locale) et son objectif de sauvegarde (A, B, C). La catégorie 1 implique notamment la conservation des biens culturels immeubles, l'adaptation des nouvelles constructions/transformations au caractère du site, la conservation des espaces libres significatifs, et la réduction de l'impact des aménagements existants qui altèrent ce caractère (cf. idem, p. 2). L'aménagement du territoire doit être conçu de manière à favoriser la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel bâti, cette protection constituant un facteur de qualité pour le développement des localités et les immeubles font, dans ce cadre, l'objet d'une protection spécifique au PDCant (cf. PDCant, Fiche T117. Immeubles protégés, p. 1). Les immeubles protégés notamment avec un objectif de sauvegarde A (généralement de catégorie 1) sont considérés de haute qualité: il s'agit d'objets particulièrement représentatifs, rares ou d'exécution très soignée, dont

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 la substance d'origine est préservée (cf. idem). Pour cette catégorie, la protection s'étend aux éléments suivants: l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures) avec ses éléments caractéristiques; la structure porteuse primaire et le gros œuvre; l'environnement ou cadre immédiat (jardins, cours, places, etc.); la structure porteuse secondaire et le second œuvre; l'organisation générale des espaces intérieurs et leur matérialisation; les éléments décoratifs des façades; l'environnement ou cadre étendu (jardins, parcs, allées, etc.); les aménagements intérieurs et décors représentatifs (de qualité artisanale ou artistique); les biens culturels meubles attachés à l'immeuble (cf. idem, p. 2).

5.2. Au niveau communal, l'art. 10 RCU, actuellement en vigueur, dispose que les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et leurs composantes principales, en fonction de leur valeur intrinsèque. En l'occurrence, pour la valeur A, il s'agit de conserver la structure constructive et les composantes principales du caractère architectural du bâtiment du point de vue de la protection du site, et de conserver les composantes principales de l'enveloppe du bâtiment, les éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs, ainsi que les aménagements intérieurs et décors et les composantes principales des aménagements extérieurs. Les autres bâtiments et objets portés à l'inventaire des biens culturels doivent être conservés et entretenus. Selon le RCU en cours d'approbation (art. 11), les bâtiments et objets présentant un intérêt au titre de la protection des biens culturels (art. 3 LPBC) sont protégés et mentionnés, à titre indicatif, au plan d'affectation des zones. L'annexe du RCU contient les listes faisant foi des bâtiments et objets protégés, avec leur valeur au recensement et leur catégorie de protection. La protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments à conserver sont définis selon trois catégories. Pour la catégorie 1, il s'agit de protéger l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture), de la structure porteuse intérieure, et de l'organisation générale des espaces intérieurs, de conserver les éléments décoratifs des façades et les éléments essentiels des aménagements intérieurs matérialisant l'organisation spatiale, et de protéger les éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de leur qualité artisanale ou artistique (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, tentures murales, etc.). Enfin, l'annexe 2 du projet de RCU prévoit des prescriptions particulières pour les bâtiments protégés. Pour les immeubles de catégorie 1, comme en l'espèce, ces prescriptions

concernent notamment la conservation de la structure porteuse (murs, pans de bois, poutres, charpente), ainsi que le maintien des éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols. Les réaménagements intérieurs doivent en tenir compte. 5.3. En l'espèce, le bâtiment litigieux se situe dans le secteur "Bourg médiéval" d'Estavayer-le-Lac, inscrit à l'ISOS (objectif de sauvegarde A: sauvegarde de la substance; catégorie 1 au sens du PDCant). Ce secteur, qualifié de ville haute intra-muros, présente des qualités spatiales et historico-architecturales exceptionnelles. Il se caractérise par une trame urbaine dense et orthogonale d'origine médiévale, des façades principalement des XVIIIe et XIXe siècles, et des éléments structurants tels que la collégiale Saint-Laurent, le "castrum" (noyau fortifié originel), et l'enceinte urbaine. La Grand-Rue, où se trouve le bâtiment, constitue l'axe historique principal. Le bâti, largement préservé, présente une grande homogénéité, malgré quelques altérations localisées. Il témoigne de l'évolution urbaine d'Estavayer-le-Lac, du Moyen Âge au XIXe siècle, avec des éléments d'architecture rurale et bourgeoise. L'importance historique du bourg, rare à l'échelle suisse, et son rôle de repère visuel (collégiale) renforcent sa valeur patrimoniale (cf. Fiche ISOS "Estavayer-le-Lac", disponible sur www.gisos.bak.admin.ch/sites/1484, consulté le 31 mars 2025).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 Au niveau cantonal, l'immeuble est inscrit dans la liste des biens culturels d'importance nationale dans le canton de Fribourg (cf. révision 2021, état au 1er janvier 2024, ancienne maison F. _____, disponible sur <https://www.fr.ch/dfac/sbc/recensement-des-immeubles-et-des-sites-construits/psc-protection-des-biens-culturels>, consulté le 31 mars 2025). Dans le PAL actuellement en vigueur, l'immeuble n'est pas mentionné spécifiquement dans la liste qui figure à l'annexe 5 du RCU. Cela ne signifie toutefois pas que l'immeuble ne bénéficie d'aucune protection par le droit cantonal. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un cas isolé, puisque pratiquement aucun immeuble d'habitation du bourg médiéval n'y figure et que la volonté du planificateur communal était manifestement d'y faire figurer uniquement certains monuments historiques d'importance communale de type église, château, domaine et maison de maître. En revanche, le PAL en cours d'approbation se veut plus exhaustif et s'aligne sur la protection cantonale. Il reprend l'état des bâtiments protégés au niveau cantonal. L'immeuble en question (ancienne maison F. _____) y est ainsi expressément recensé en catégorie A, avec un niveau de protection de degré 1 (cf. annexe 3 du RCU). Il est donc soumis aux prescriptions particulières applicables aux bâtiments protégés qui figurent à l'annexe 2. Le projet prévoit l'installation d'un ascenseur sur mesure au centre de la cage d'escalier, motivée par l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Cette installation nécessite la démolition des poutres de la pièce du rez-de-chaussée, lesquelles seraient réutilisées comme chevêtres. Aucuns travaux de démolition ne sont prévus aux étages supérieurs. Dans son préavis du 12 août 2024, le SBC considère que l'installation de l'ascenseur, compte tenu de la classification du bâtiment en valeur A et de sa protection en catégorie 1, porterait une atteinte irréversible à la structure porteuse protégée, en violation de l'art. 11 RCU et des prescriptions de l'annexe 2 du RCU (version en cours d'approbation). Il rappelle qu'il avait déjà exprimé cette position lors d'une visite locale le 11 janvier 2024, organisée dans le cadre de l'examen d'un avant-projet. Malgré les transformations antérieures du bâtiment, l'analyse dendrochronologique a confirmé son homogénéité et sa datation (XVIe-XVIIe siècles), ce qui lui confère une valeur patrimoniale particulière à Estavayer-le-Lac. Le SBC avait alors indiqué ne pas pouvoir entrer en matière sur un projet d'ascenseur portant atteinte à la structure ancienne, la valeur A du bâtiment imposant la conservation de la substance en place. Suite aux explications fournies par la

recourante le 25 octobre 2024, le SBC a confirmé sa position le 14 novembre 2024. Il relève que le maître d'ouvrage et son représentant ne souhaitent pas modifier le projet ni tenir compte des réserves émises par le SBC. Analysant la détermination de la recourante du 25 octobre 2024 et les nouveaux éléments apportés, le SBC souligne que toute bâtisse ancienne possède un héritage archéologique et une chronologie architecturale dont chaque phase protégée doit être considérée à sa juste valeur. Même si le rez-de-chaussée a subi des transformations (installation d'un système de chauffage et ajout d'un nouvel escalier), le rapport dendrochronologique du 23 septembre 2024 confirme une datation homogène de la structure aux environs de 1644/45, à l'exception de deux solives issues d'un probable emploi datant de 1396. Le SBC note que, curieusement, les solives concernées par le déplacement lors de l'installation de l'ascenseur (n° 106 et 107, correspondant aux poutres 8 et 9 du projet) ne figurent pas parmi les échantillons analysés dans le rapport dendrochronologique du 23 septembre 2024 produit par la recourante. Il estime, toutefois, que ces solives datent très probablement de la même époque que les solives d'extrémité, contemporaines l'une de l'autre. Il réfute donc l'affirmation selon laquelle 60 à 70 % du plafond aurait été refait.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 De son côté, le SAEF souligne également, dans son préavis défavorable du 23 août 2024, que le projet concerne un bâtiment protégé, recensé en valeur A et classé en catégorie 1. Il estime que la création de l'ascenseur porterait atteinte à la substance archéologique protégée, ce qui est inadmissible pour un bâtiment bénéficiant de ce niveau de protection. Il précise que les poutres du rez-de-chaussée doivent être conservées et ne peuvent être modifiées. De plus, le SAEF considère que la transformation des espaces n'est pas conforme à la réalité historique du bâtiment. En conséquence, le SAEF conclut qu'un ascenseur n'est pas envisageable dans ce bâtiment historique. Suite aux explications fournies par la recourante le 25 octobre 2024, le SAEF a confirmé son préavis défavorable le 13 novembre 2024. Il indique avoir pris connaissance de l'argumentaire de l'architecte, en particulier du point B concernant les préavis cantonaux, ainsi que des documents annexes. Il maintient son opposition au projet, soulignant que le bâtiment est protégé et recensé en valeur A1. Il précise que les datations dendrochronologiques complémentaires fournies par la recourante confirment l'existence d'ensembles archéologiques cohérents conservés au sein du bâtiment, ensembles qui seraient affectés par les travaux. Le SAEF réaffirme que la création de l'ascenseur porterait atteinte à la substance archéologique protégée, ce qui est inadmissible pour un bâtiment de cette catégorie de protection. Il insiste sur la nécessité de conserver les poutres du rez-de-chaussée en l'état et réitère que la transformation des espaces n'est pas conforme à la réalité historique du bâtiment. Dans ces circonstances, force est de constater que les services concernés (SBC et SAEF) ont bien pris en compte les arguments et l'expertise dendrochronologique du 23 septembre 2024 produits par la recourante dans sa détermination du 25 octobre 2024. La Cour ne peut que confirmer la pesée des intérêts effectuée par ces services spécialisés. Il convient en effet de rappeler que le bourg médiéval d'Estavayer-le-Lac bénéficie du plus haut niveau de protection du site construit au niveau de l'ISOS (objectif de sauvegarde A) et l'immeuble en question est inscrit dans la planification cantonale et communale en catégorie 1. La réglementation communale précitée, en vigueur et en cours d'approbation, inclut manifestement la protection de la structure porteuse et des poutres. Contrairement à ce que soutient la recourante, il existe donc bien un intérêt public prépondérant à la protection de tels bâtiments en Suisse. Les transformations antérieures, notamment l'installation d'un chauffage central et la création d'une cage

d'escalier, ne privent pas le bâtiment de sa protection. Au contraire, le rapport dendrochronologique du 23 septembre 2024, produit par la recourante elle-même, démontre que, malgré ces différents travaux, la grande majorité des poutres de la structure porteuse datent du XVII^e siècle, avec quelques solives remontant même au XIV^e siècle. Seules deux solives du deuxième étage datent du début du XIX^e siècle, étage non concerné par les travaux. On ne saurait donc manifestement pas en conclure que la majorité de la charpente ne serait pas d'origine. Dans ce contexte, le maintien des préavis défavorables par les services concernés, considérant le projet incompatible avec le niveau de protection de l'immeuble, est justifié. 5.4. Les autres arguments avancés par la recourante ne sont pas non plus de nature à permettre une dérogation à ce niveau de protection. La recourante invoque d'abord l'intérêt privé à améliorer l'accessibilité de son immeuble pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. Il existe, certes, un intérêt général à ce qu'un nombre suffisant de logements puissent être accessibles pour de telles personnes. Toutefois, l'immeuble en question est situé en vieille ville d'Estavayer-le-Lac. Il est courant, et même

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 caractéristique, que les bâtiments des centres historiques médiévaux, en raison de leur structure et de leur configuration, présentent des difficultés d'accès et sont dépourvus d'ascenseur. En ce sens, la protection du site construit, en particulier dans les bourgs médiévaux, implique inévitablement que certains immeubles demeureront moins accessibles que des constructions modernes. De la même manière, certains immeubles peuvent être situés dans des zones piétonnes historiques, limitant l'accès par véhicules motorisés. Il s'agit là de contraintes inhérentes à la nature même de ces lieux historiques, et qui font aussi partie de leur charme et de leur mise en valeur. La recourante ne prétend aucunement qu'il existerait une pénurie générale de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite à Estavayer-le-Lac, qui justifierait de mettre à néant l'intégrité d'un bâtiment protégé de catégorie 1, recensé dans un site construit de valeur A à l'ISOS. Le choix de résider dans un tel immeuble, avec ses contraintes d'accès, relève ainsi d'une décision de convenance, et implique nécessairement certains sacrifices en termes de commodité. La recourante ne fait valoir aucune situation particulière qui porterait atteinte à d'autres intérêts publics prépondérants. La Cour ne le voit pas non plus. Le bâtiment en question ne fait pas partie du champ d'application de la loi du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand, RS 151.3), et il ne s'agit en particulier pas ni d'une construction accessible au public (art. 3 let. a LHand), ni d'une habitation collective de plus de huit logements (art. 3 let. c LHand). A cela s'ajoute qu'il ressort des photographies produites au dossier que l'immeuble dispose déjà d'une chaise élévatrice motorisée, ce qui démontre que des mesures d'accessibilité ont déjà été prises par la recourante, réduisant d'autant l'intérêt, pour ce bâtiment spécifique, à l'installation d'un ascenseur. Troisièmement, la recourante elle-même admet que l'ascenseur, tel que projeté, ne donnerait pas un accès de plain-pied depuis la rue, un étage devant être monté à pied, ce qui limite considérablement l'amélioration de l'accessibilité réellement obtenue. Dans ces circonstances, l'intérêt privé allégué par la recourante, bien que légitime dans son principe, n'est pas suffisant, en l'espèce, pour justifier une dérogation aux mesures de protection qui vise l'immeuble en question, et ne saurait être considéré comme un intérêt public prépondérant à l'intérêt public à la protection du site construit. La recourante allègue ensuite un manque d'homogénéité dans la datation des poutres, s'étendant selon elle de 1396 à 1805, et produit une expertise privée du 13 janvier 2025 suggérant qu'un plus grand nombre de poutres dateraient de la période 1388-1396. Elle souligne que les deux poutres du rez-de-chaussée, dont la démolition est prévue par le

projet, dateraient respectivement de 1396 et 1644. Cet argument d'absence d'homogénéité n'est toutefois pas déterminant. La protection d'un site construit en valeur A, et en particulier d'un bâtiment protégé en catégorie 1, ne repose pas uniquement sur l'homogénéité de sa datation. Il existe un intérêt public majeur à la préservation d'éléments structurels, tels que des poutres, datant du XIV^e ou du XVII^e siècle, indépendamment de la présence d'éléments plus récents. Il convient en effet de rappeler que le bâtiment litigieux se situe au cœur du bourg médiéval d'Estavayer-le-Lac, secteur inscrit à l'ISOS, en raison de ses qualités spatiales et historico-architecturales exceptionnelles. Le secteur se caractérise notamment par des bâtiments principalement des XVIII^e et XIX^e siècles. La Grand-Rue, où se trouve le bâtiment, constitue l'axe historique principal, et le bâti y est largement préservé, témoignant de l'évolution urbaine de la ville. L'installation d'un ascenseur, impliquant la démolition de poutres des XIV^e et XVII^e siècles et le déplacement d'autres éléments structurels, porterait une atteinte irréversible à l'intégrité de ce tissu historique et à la substance même du bâtiment protégé. Les rénovations antérieures subies par le bâtiment au cours des siècles ne diminuent pas cet intérêt public. Au contraire, les photographies versées au dossier révèlent un intérêt architectural et patrimonial manifeste, justifiant pleinement la protection du site et du bâtiment en vertu de l'ISOS et

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 des réglementations cantonales et communales. Elles montrent clairement que le projet affecterait de manière significative et irréversible l'organisation et la circulation des espaces intérieurs, éléments expressément protégés par les réglementations applicables aux bâtiments de catégorie 1 dans des sites de valeur A. Cette atteinte à la substance et à l'organisation spatiale du bâtiment est incompatible avec l'objectif de sauvegarde de l'ISOS et avec les exigences de maintien des immeubles protégés. Enfin, la recourante conteste la proportionnalité de la restriction à sa garantie de la propriété résultant du refus du permis de construire, motivé par la protection du site. Elle perd de vue toutefois que cette restriction est fondée sur une base légale suffisante. Elle est manifestement apte et nécessaire à atteindre le but d'intérêt public visé, soit la protection d'un bâtiment classé en catégorie 1, dans un site de valeur A, et plus particulièrement la préservation des poutres historiques du rez-de-chaussée, menacées par le projet. A cet effet, la Cour relève que la recourante a persisté dans son projet initial malgré les réserves exprimées par le SBC et le SAEF dans leur premier préavis et lors de l'examen préalable du projet. On ne saurait donc considérer qu'une mesure moins incisive aurait été suffisante pour garantir la protection des éléments patrimoniaux menacés. A cela s'ajoute que la recourante ne pouvait ignorer, lors de l'acquisition de l'immeuble, que celui-ci était grevé de restrictions de droit public à la propriété foncière, liées notamment à la protection du site construit et des biens culturels d'importance nationale, et qu'elle ne pourrait librement réaliser toute sorte de travaux. Or, l'étroitesse des lieux, visible sur les photographies, confirme l'impact significatif et irréversible qu'aurait l'installation d'un ascenseur sur la structure du bâtiment. Dans ces circonstances, en présence d'une atteinte sensible aux éléments protégés au sens de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 5.1), la pesée des intérêts effectuée par le Lieutenant de préfet, qui se fonde sur les préavis des services spécialisés, est conforme à l'art. 36 Cst., étant rappelé que, dans ce contexte, il exécute une tâche de la Confédération et qu'il ne peut prendre en considération que des intérêts publics nationaux équivalents ou supérieurs à l'intérêt à la protection du patrimoine. Le refus du permis de construire respecte, par conséquent, le principe de la proportionnalité. 5.5. En définitive, force est de constater que le projet n'est pas conforme à la réglementation communale en vigueur en matière de protection du site construit et des bâtiments protégés

en tant que biens culturels d'importance nationale, ni à celle en cours d'approbation, et qu'aucune dérogation aux objectifs de sauvegarde du bâtiment protégé ne se justifie au vu de la pesée des intérêts effectuées. Rien au dossier ne permet donc de remettre en doute la conclusion des services spécialisés à laquelle se réfère le Préfet dans sa décision. Dès lors que le projet ne peut pas être autorisé, ni selon le PAL en vigueur, ni selon sa révision générale en cours d'approbation, la question de l'octroi éventuel d'un effet anticipé positif aux plans ne se pose plus. Elle est dépourvue de portée propre et est liée par le sort des considérants qui précèdent. 6. Partant, le recours est mal fondé et doit être entièrement rejeté. 7. La recourante, qui succombe, supporte 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

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 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 versée le 30 janvier 2025. Il n'y a pas lieu d'allouer d'indemnité de partie. la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 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 31 mars 2025/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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