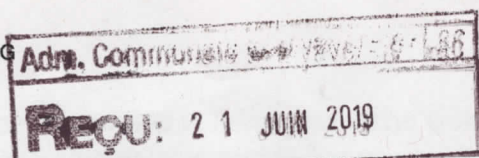


ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels  
Planche-Supérieure 3 1700 Fribourg

Commission de bâtisse  
EMS Broye  
Madame Catherine Plüss  
Prédiente  
p.a Administration communale  
Rue de l'Hôtel de Ville 11  
1470 Estavayer-le-Lac



Commission des biens culturels CBC  
Kulturgüterkommission KGK

Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

T +41 26 305 12 87, F +41 26 305 13 00  
www.fr.ch/sbc

Réf: Stanislas Rück  
T direct: +41 26 305 12 85  
Courriel Stanislas. Rueck@fr.ch

Reçu le 28 JUIN 2019

*Fribourg, le 17 juin 2019*

### **Estavayer-le-Lac, art 3256 PAD Le Moulin – Implantation d'un EMS**

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

Nous vous adressons ce courrier en votre fonction de présidente de la Commission de bâtisse suite aux échanges dans les bureaux de l'administration communale d'Estavayer-le-Lac du 3 mai 2019 concernant l'objet cité en titre. Lors de cette séance le Service des biens culturels a été formellement informé de l'abandon du projet d'extension de l'EMS « Les Mouettes » et que suite à une évaluation de plusieurs sites, celui dit « du Moulin » a été retenu pour l'implantation d'un EMS entièrement nouveau à 90 lits. De plus le Service a été informé que le propriétaire actuel du site allait développer lui-même le projet de construction avec son architecte et qu'à ce titre, il sollicitait un accompagnement du Service pour avancer dans ce projet. Le Service a soumis les intentions d'implantation et le cadre légal et réglementaire du site à la Commission des biens culturels lors de sa séance plénière du 6 juin 2019. La Commission se prononce comme suit :

Il va de soi que le SBC confère des conseils à tout propriétaire qui développe un projet de construction dans la mesure où ce dernier est en lien avec un bâtiment ou un site protégé. Pour les aspects qui sortent de la thématique du patrimoine, le propriétaire est sensé s'adresser à la commune respectivement au SECA au niveau cantonal. Aussi la Commission s'interroge sur la procédure choisie par l'association respectivement la Commission de bâtisse. Même si de toute évidence cette question n'est pas à priori de la compétence de la Commission des biens culturels, elle a tout son sens, dans la mesure où il n'est pas utile que le Service et la Commission s'engagent dans une voie qui ne répondrait pas aux règles des marchés publics. Pour éviter des démarches inutiles, nous vous remercions dès lors de clarifier ce point par un avis juridique et de nous en faire part.

La volonté d'implanter le nouvel EMS sous forme d'un seul volume de 3-4 niveaux à proximité ou à cheval de la limite NE de la parcelle 3256 appelle les remarques suivantes :



- L'article 3256 se situe dans une zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail. Autant le PAL en vigueur que le nouveau en procédure préalable fixe des objectifs pour les aspects patrimoniaux. Le PAL de 2014 encore en vigueur demande de *développer un quartier respectueux dans sa volumétrie et son architecture du voisinage de la vieille ville et du Sacré-Cœur*. La révision générale soumise en examen préalable définit des objectifs généraux, soit *atteindre une qualité urbanistique, architecturale, paysagère et environnementale accrue, inscrire la planification dans le contexte existant (naturel et construit), offrir des espaces extérieurs de qualité et coordonner leur aménagement avec une valorisation des espaces publics, des routes adjacentes et de leurs carrefours, etc.* Et des objectifs spécifiques pour le PAD 33 « Musée du Moulin », *permettre la requalification urbaine du quartier, favoriser une densification du site etc.*
- Dans son examen préalable le SBC avait demandé d'ajouter dans les objectifs généraux « *La réduction de l'impact des nouvelles constructions sur le site, de conserver le gabarit et le caractère architectural des constructions, de maintenir des dégagements visuels et de prendre des mesures paysagères.* ». En plus pour le PAD 33 spécifiquement le Service a demandé de rajouter comme objectif « *La mise en valeur du Moulin et du Sacré-Cœur ainsi que leurs abords* ».
- La version de la révision générale en cours est à ce titre déterminante, que le secteur concerné est situé dans un périmètre environnant de catégorie 1 au sens du plan directeur et que ce dernier fixe entre autre les objectifs de conservation suivants : *adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspects) au caractère du site construit, conserver les composants principales du caractère du site (espaces libres significatifs, végétations et constructions anciennes) et finalement prendre des mesures pour réduire l'impact des constructions et des aménagements qui altèrent le caractère du site.*
- En conclusion, la Commission et le Service doivent évaluer la pertinence d'un projet de construction, indépendamment qu'ils le font partant du PAL en vigueur ou de la révision en cours en interprétant les objectifs d'intégration fixés au PAL dans le sens voulu par le Plan directeur cantonal, cela d'autant plus que le PAD qui doit transposer ces objectifs dans son plan et son règlement n'est pas encore fait.

Partant de l'intention de la Commission de bâtisse, de réaliser un seul volume sous forme d'une barre sans lien spatial ni fonctionnel avec les bâtiments de l'ancien moulin. Il paraît d'emblée évident qu'un tel projet n'arrivera pas à remplir les conditions fixés par le RCU dans le sens du Plan directeur. Est-ce qu'une autre forme de bâtiment ou organisation du programme arriverait à répondre aux objectifs, la Commission en est convaincue mais cela dépendra de la capacité des architectes à produire une solution et de celle du maître de l'ouvrage à imaginer un fonctionnement qui tire profit du potentiel du site dans le sens des objectifs d'intégration et de conservation. Une étude de faisabilité, moins détaillée et moins coûteuse qu'un concours pourrait déjà apportée des réponses. Transcrits en objectifs de projet ces derniers peuvent être résumés comme suit :

- Le volume dominant du site est et doit rester le Sacré Cœur devant la silhouette des remparts et de la cité. Les nouveaux volumes doivent clairement se subordonner d'une part et rester contextuels par rapport aux volumétries de l'ancien moulin protégé. Dans ce sens les gabarits admissibles ne dépasseraient guère ceux du quartier réalisé dans le cadre du PAD « Ruisseau du Moulin ».



- Même si le nouveau quartier du PAD « Gare Casino » obstruera les vues lointaines depuis le plateau de la gare, les percées de vue depuis le Sacré Cœur et en allant au Sacré Cœur doivent restées ouvertes et les nouvelles implantations doivent assurer une continuité de la perméabilité et du caractère végétal entre le moulin et le Sacré Cœur en lien avec son parc. L'aspect de parc et de la ceinture verte très perméable à l'avant de la cité est la caractéristique principale du secteur et doit être conservée mieux que dans le quartier voisin du « Ruisseau des Moulins » où les constructions avec toutes leurs annexes et aménagements ont totalement fait disparaître ces qualités caractéristiques du site.
- Et pour conclure l'intégration spatiale du moins, mais si possible aussi fonctionnelle que les bâtiments protégés du moulin, est indispensable pour répondre aux objectifs fixés au RCU.

Sans revenir sur la question de l'obligation légale d'un concours, la Commission estime que c'est non seulement le seul mais aussi le meilleur moyen pour mettre en balance les besoins d'un programme des locaux avec le potentiel caractéristique d'un site.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

Jean-Pierre Doutaz  
Président

Stanislas Rück  
Chef de Service  
Secrétaire de la Commission des biens culturels