Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire
—
Question 2026-GC-78
Bâtiments protégés hors zone : entre préservation du patrimoine et intérêts agricoles le canton tranche-t-il toujours en faveur du patrimoine ?

Auteurs :	**Kolly Gabriel / Glasson Benoît**
Nombre de cosignataires :	**0**
Dépôt :	**25.03.2026**
Développement :	**---**
Transmission au Conseil d'Etat :	**25.03.2026**
Réponse du Conseil d'Etat :	**27.10.2026**

I. Question

Le cas d'un agriculteur de Morens récemment relayé par *La Liberté* met en évidence une situation préoccupante : une exploitation agricole active se voit freinée dans son développement par le maintien d'un bâtiment protégé, vétuste et sans utilité agricole actuelle. Cette situation pose clairement la question de la proportionnalité entre protection du patrimoine et réalité du terrain.

Personne ne conteste l'importance de préserver le patrimoine. En revanche, il est légitime de se demander si, dans certains cas, la protection n'est pas appliquée de manière trop rigide, au détriment d'investissements agricoles nécessaires à la survie et à la modernisation des exploitations. La loi fribourgeoise prévoit que la démolition d'un immeuble protégé peut être autorisée lorsque des intérêts prépondérants le justifient.

Dès lors, nous demandons au Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :

1. Le Conseil d'Etat estime-t-il que la pratique actuelle laisse une place suffisante aux besoins concrets des exploitations agricoles lorsqu'un bâtiment protégé bloque un projet indispensable ?
2. Quels critères concrets permettent aujourd'hui de reconnaître qu'un intérêt agricole est prépondérant sur un intérêt patrimonial ?
3. Combien de demandes de démolition de bâtiments protégés hors zone à bâtir ont été déposées ces dix dernières années et combien ont abouti ?
4. Le Conseil d'Etat entend-il adapter sa pratique afin d'éviter que la protection du patrimoine ne se transforme, dans certains cas, en obstacle excessif au maintien d'une agriculture productive ?
5. Dans le cadre de la mise en œuvre de la LAT 2, le Conseil d'Etat prévoit-il une approche plus pragmatique pour les bâtiments protégés devenus inadaptés aux besoins actuels des exploitations ?

II. Réponse du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat rappelle en préambule que la protection du patrimoine bâti et le maintien d'une agriculture productive constituent deux intérêts publics reconnus par le droit fédéral et cantonal. La législation fribourgeoise, comme le droit fédéral, ne consacre pas une primauté systématique de l'un sur l'autre, mais impose au contraire souvent une pesée des intérêts au cas par cas, fondée sur le principe de proportionnalité. Cette approche guide l'ensemble de la pratique cantonale.

Il convient au préalable de relever que le nombre de bâtiments protégés hors de la zone à bâtir s'élève à 2203 (414 en catégorie 1, 1110 en catégorie 2 et 679 en catégorie 3), soit 6,6 % du total de 33 354 bâtiments hors de la zone à bâtir. Sur ces 2203 objets protégés, un peu plus de 800 bâtiments sont des fermes, lesquelles ne représentent par conséquent qu'un peu plus de 2 % de l'ensemble des bâtiments existants hors de la zone à bâtir. Ces chiffres montrent que la problématique évoquée par les députés demeure très peu fréquente, ce d'autant que le cas illustrant la présente question est particulier et, selon l'appréciation des services consultés dans le cadre de la présente réponse, non représentatif de la pratique.

En dehors de la zone à bâtir, les projets touchant des bâtiments existants doivent respecter les dispositions de la loi du 22 mai 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700), lesquelles exigent notamment de prendre en considération les différents intérêts en présence dans le cadre de l'examen des demandes de permis. La protection du patrimoine bâti et le maintien d'une agriculture productive constituent deux des intérêts publics reconnus par le droit fédéral et le droit cantonal dont la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) doit tenir compte dans le cadre de ses autorisations spéciales (art. 136 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATeC, RSF 710.1), en tant qu'autorité compétente pour l'application du droit fédéral régissant les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir.

Le principe de la pesée des intérêts est ancré à l'art. 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1). La DIME doit ainsi identifier pour chaque projet l'ensemble des intérêts en présence, les apprécier sur la base des circonstances concrètes du cas d'espèce et fonder ses décisions sur cette appréciation. La pesée des intérêts se fait ainsi non pas de manière abstraite, mais de cas en cas.

Lorsque des intérêts de protection du patrimoine entrent en conflit avec des besoins de même niveau liés à l'exploitation agricole, l'autorité compétente est donc tenue de procéder à une soigneuse pesée des intérêts. Ni le droit fédéral ni le droit cantonal n'excluent la possibilité d'autoriser la démolition d'un bâtiment protégé lorsque des intérêts prépondérants le justifient.

Il convient également de rappeler que la protection des bâtiments recensés est réexaminée dans le cadre de chaque révision générale des plans d'aménagement local et que c'est à cette occasion que les propriétaires peuvent faire valoir leurs droits pour obtenir de la part de l'Etat une nouvelle appréciation de l'état du bâtiment et son intérêt sur le plan patrimonial. Il arrive ainsi qu'à la demande du propriétaire, le Service de biens culturels (SBC) admette l'abandon de la mesure de protection vu l'état de délabrement du bâtiment considéré. Le cas mentionné par les députés illustre une situation particulière. S'il mérite d'être pris en considération, il ne reflète pas à lui seul la diversité des situations traitées par les autorités cantonales.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat peut répondre aux questions posées comme suit.

1. *Le Conseil d'Etat estime-t-il que la pratique actuelle laisse une place suffisante aux besoins concrets des exploitations agricoles lorsqu'un bâtiment protégé bloque un projet indispensable ?*

Le Conseil d'Etat estime que la pratique actuelle laisse une place suffisante à la prise en compte des besoins concrets des exploitations agricoles lorsqu'un bâtiment protégé hors zone à bâtir fait obstacle à un projet indispensable à l'agriculture. Les autorités examinent ces situations au cas par cas et évaluent notamment si le projet concerné est nécessaire à la poursuite ou au développement de l'exploitation et si des solutions alternatives compatibles avec la conservation du bâtiment protégé peuvent raisonnablement être envisagées.

2. *Quels critères concrets permettent aujourd'hui de reconnaître qu'un intérêt agricole est prépondérant sur un intérêt patrimonial ?*

Un intérêt agricole peut être reconnu comme prépondérant notamment si le projet est indispensable au bon fonctionnement ou à la viabilité économique de l'exploitation, si aucune alternative réaliste n'existe sur les plans technique ou foncier et si l'atteinte portée au bâtiment protégé est proportionnée au regard de sa valeur patrimoniale concrète. Sont également pris en considération l'état de conservation du bâtiment, son importance historique ou architecturale, ainsi que les effets du projet sur l'aménagement du territoire et le paysage.

3. *Combien de demandes de démolition de bâtiments protégés hors zone à bâtir ont été déposées ces dix dernières années et combien ont abouti ?*

Les demandes de démolition de bâtiments protégés situés hors zone à bâtir sont peu fréquentes et ne font pas l'objet d'un relevé statistique spécifique sur une longue période. Il n'est dès lors pas possible de fournir un décompte précis pour les dix dernières années. Les services concernés confirment toutefois que de telles demandes ont été déposées et que certaines ont abouti lorsque les conditions légales étaient remplies et qu'une pesée des intérêts conduisait à faire prévaloir l'intérêt agricole. Dans la grande majorité des cas, des solutions viables sont trouvées en amont pour concilier les intérêts patrimoniaux et les besoins agricoles.

4. *Le Conseil d'Etat entend-il adapter sa pratique afin d'éviter que la protection du patrimoine ne se transforme, dans certains cas, en obstacle excessif au maintien d'une agriculture productive ?*

Le Conseil d'Etat n'envisage pas de modifier sa pratique actuelle qu'il considère conforme aux bases légales en vigueur et suffisamment flexible pour tenir compte des situations concrètes. Il demeure néanmoins attentif au risque que la protection du patrimoine puisse, dans certains cas particuliers, constituer une entrave non justifiée au maintien ou au développement d'exploitations agricoles productives et il veille à l'application rigoureuse du principe de proportionnalité sur la base d'une soigneuse pesée des intérêts en présence.

5. *Dans le cadre de la mise en œuvre de la LAT 2, le Conseil d'Etat prévoit-il une approche plus pragmatique pour les bâtiments protégés devenus inadaptés aux besoins actuels des exploitations ?*

Dans le cadre de la mise en œuvre de la deuxième étape de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT 2), le Conseil d'Etat confirme que les principes qu'il a évoqués continuent de s'appliquer. Les dispositions de la LAT 2 ne modifient en rien l'appréciation que doivent faire les autorités compétentes lorsqu'elles sont saisies de telles demandes de permis. Les

projets touchant des bâtiments protégés hors zone à bâtir qui sont devenus inadaptés aux besoins actuels des exploitations agricoles continueront d'être examinés individuellement, sur la base d'une pesée des intérêts tenant compte à la fois des objectifs de la protection du patrimoine, de l'aménagement du territoire et des réalités économiques et fonctionnelles de l'agriculture.