



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: EF/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 3 janvier 2024

Pont-la-Ville, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Pont-la-Ville, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 22 mai 2019;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation de la révision générale, approuvée par la DAEC (actuellement: DIME) le 22 mai 2019.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 43 du 29 octobre 2021. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions: la mise à l'enquête n'a pas suscité d'oppositions.

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 11 janvier 2022.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 27 juin 2023.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME a fait publier dans la FO n° 29 du 21 juillet 2023 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Pont-la-Ville s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME.

III. Appréciation de la DIME

1. Planification supérieure et coordination avec les communes voisines

Lors de l'élaboration du dossier de révision générale, la région ne disposait pas encore d'un plan directeur régional (PDR). Le 29 août 2023, le PDR de la Gruyère a été approuvé par le Conseil d'Etat.

Suivant l'avis du SeCA, la DIME demande à la commune d'analyser les éventuelles lacunes de son dossier par rapport aux outils et principes du PDR et de les mettre en œuvre lors d'un nouveau dossier d'adaptation.

Le PDR devient liant pour les autorités communales dès son adoption. Dès cette date, tout dossier de révision ou de modification d'un PAL en cours et à venir, quelle que soit l'état d'avancement du dossier et la teneur des modifications en question, sera examiné intégralement sous l'angle du PDR. Néanmoins, les adaptations du territoire d'urbanisation proposées par la région devront être intégrées au plan directeur cantonal (PDCant) et approuvées par le Conseil Fédéral avant qu'elles ne puissent être appliquées à l'échelle locale. En effet, la DIME ne peut pas approuver des extensions au plan directeur communal (PDCom) qui ne seraient pas conformes au PDCant.

2. Modifications découlant des conditions d'approbation

2.1. Conditions d'approbation

Dans sa décision du 22 mai 2019 sur la révision générale du PAL de Pont-la-Ville, la DAEC n'a pas approuvé les éléments suivants:

- > les extensions "Route du Village" et "En Malamolière" au PDCom;
- > l'agrandissement du périmètre de protection du site construit au plan d'affectation des zones (PAZ);
- > la création d'un secteur à mesures d'harmonisation au PAZ dans l'environnement de la chapelle de Thusy;



- > la prolongation de la haie protégée au PAZ dans le secteur "Le Genevrex", sur l'art. 86 du Registre foncier (RF).

De plus, les modifications suivantes ont été demandées:

- > l'affectation du secteur practice de la zone de golf (GO) à la zone agricole;
- > la limitation des logements de gardiennage à un logement par zone dans les zones d'intérêt général;
- > l'intégration de la mise en œuvre du plan général d'évacuation des eaux dans le PAL.

Le SeCA a constaté dans son préavis de synthèse que la grande majorité des conditions ont été remplies. La DIME ne commente ci-après que les modifications du dossier qui nécessitent des compléments ou une évaluation plus fine.

2.2. Urbanisation

> **Art. 22 RF (partiel): secteur practice du Golf de la Gruyère**

L'art. 23 du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la zone GO prévoit que le secteur practice est d'une durée limitée. Il est indiqué que "cinq ans après l'approbation de la zone de golf par la DAEC, le secteur practice doit être réaffecté à la zone agricole". Etant donné l'approbation de cette prescription le 5 juin 2013, le délai de 5 ans est échu depuis le 5 juin 2018. Lors de la révision générale, la DAEC avait donc demandé que le secteur practice soit affecté en zone agricole dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

La commune n'a pas réalisé cette condition. Elle explique dans le rapport que le déplacement du practice n'a toutefois pas encore pu être réalisé, car le projet de réaménagement du golf a pris du retard pour des motifs économiques et techniques. Par conséquent, le Golf de la Gruyère a adressé une demande au Service des biens culturels (SBC) en date 12 juin 2018 afin de prolonger l'exploitation du practice sur le terrain sis à l'Est de l'église pour cinq ans supplémentaires, en attendant que sa relocalisation soit réalisable. Le SBC a préavisé favorablement cette demande le 29 juin 2018. La commune a donc maintenu le secteur practice en zone GO dans le présent projet d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation. L'affectation du secteur practice à la zone GO fait l'objet d'une prolongation de délai de cinq ans supplémentaires, soit dix ans à partir de l'approbation de la zone GO et du plan d'aménagement de détail (PAD) "Golf de la Gruyère" par la DAEC (5 juin 2023). Le RCU a été adapté en conséquence.

Dans son préavis, le SeCA a constaté que ce délai est à nouveau échu et a préavisé défavorablement l'affectation de l'art. 22 (partiel) RF en zone GO (secteur practice). Selon le service, ce secteur doit être affecté en zone agricole. Le SeCA a précisé que, selon l'art. 86 LATeC, c'est la DIME qui approuve les plans et leur réglementation. Un préavis du SBC n'est ainsi pas suffisant pour envisager une prolongation du secteur practice.

Dans sa détermination, la commune souligne l'importance du practice pour le Golf de la Gruyère. Elle soutient le maintien du practice à l'emplacement actuel jusqu'à la réalisation du nouveau practice à l'intérieur de la zone GO. La commune relève que les installations existantes sont discrètes et l'impact du practice sur le site protégé et le paysage est modeste. Elle demande que le practice puisse continuer à être exploité jusqu'à la réalisation d'un nouveau practice dans le cadre du projet de réaménagement du parcours du golf.

Le 10 octobre 2023, la Préfecture de la Gruyère n'a pas prolongé la validité des permis de construire pour l'extension du golf de Pont-la-Ville. Elle a en effet estimé que les permis de construire délivrés pour le projet ne sont plus valables, faute de garanties. Les permis de construire portaient notamment sur la construction de quatre bâtiments, comprenant un hôtel ainsi que des appartements, le réaménagement et l'extension du parcours de golf et la construction d'une trentaine de résidences de luxe.

En raison des difficultés rencontrées par le projet d'extension du golf, la DIME prolonge à titre exceptionnel la zone GO sise sur le secteur practice pour une durée de 5 ans. En vertu de l'art. 45 LATeC, si le déplacement du practice n'est pas effectif dans les 5 ans dès l'entrée en force de la présente décision, le terrain retournera en zone agricole, sans autre procédure. La DIME se réservera alors le droit d'ouvrir une procédure de rétablissement de l'état conforme au droit.

> Zone équestre

Lors de la révision générale, la DAEC avait accepté le maintien de la zone équestre, ainsi que la délimitation entre le secteur constructible et le secteur aménageable, sur la base des informations fournies dans le rapport permettant de justifier le dimensionnement de la zone.

En juillet 2021, la commune a déposé un examen préalable du PAD "Centre Equestre". Dans ce dossier, le SeCA a constaté que les dispositions prévues diffèrent du projet présenté dans le cadre de la révision générale, notamment en termes de nouveaux logements et d'aménagements extérieurs. Etant donné que la délimitation d'une zone spéciale est étroitement liée à un projet et délimitée en fonction de besoins effectifs, le dossier d'examen final du PAD devra donc démontrer que la zone spéciale est justifiée dans sa dimension actuelle. En cas de besoin plus restreint que la zone telle que délimitée actuellement, le dossier d'examen final du PAD sera accompagné d'une modification du PAL comprenant une réduction de la zone spéciale.

Le SeCA renvoie à son préavis du 27 janvier 2023 pour le PAD "Centre Equestre".

Dans sa détermination, la commune informe qu'elle va adapter les secteurs prévus dans la zone équestre et que le dossier d'examen final du PAD sera accompagné d'une modification du PAL.

2.3. Périmètres archéologiques

Condition Selon la demande du Service archéologique de l'Etat de Fribourg, les périmètres archéologiques 2 et 18 doivent être adaptés et deux nouveaux périmètres sont à créer.

2.4. Nature, paysage et environnement

Le Service de l'environnement (SEn) a procédé à l'actualisation des données de délimitation des espaces réservés sur tous les cours d'eau et étendues d'eau du canton. Ce travail est maintenant achevé et les données de délimitation actualisées sont désormais mises à disposition du public sur le portail cartographique (map.geo.fr.ch). Pour tenir compte de ce changement de circonstances, un nouveau préavis a été produit le 20 février 2023 par le SEn. Un nouveau dossier d'adaptation sera nécessaire afin d'intégrer au PAL la donnée actualisée des espaces réservés aux eaux (ERE). En substance, le SEn demande le report au PAZ de la donnée actualisée de l'ERE et du réseau hydrographique. La commune devra, de plus, évaluer l'opportunité de dézoner les parcelles ou parties de parcelles sises dans l'ERE. Il convient de prendre contact directement avec le SEn afin d'obtenir les données actualisées.



Condition Les nouvelles données relatives à l'espace réservé aux eaux devront être transposées dans le PAL.

2.5. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 21 juillet 2023, le SeCA a listé les conditions formelles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

3. Modification supplémentaire ne découlant pas des conditions d'approbation

> Périmètres d'implantation à l'intérieur du périmètre de protection du site construit

Suite au refus de la DAEC des extensions prévues au PDCom, la commune a analysé la possibilité de valoriser davantage la zone à bâtir existante afin de compenser cette perte de potentiel. En raison de l'absence de desserte en transports publics de niveau C, une densification des zones à bâtir n'est pas envisageable. La commune a alors réanalysé l'opportunité de rendre certains terrains constructibles à l'intérieur du périmètre de protection du site construit.

Dans cette optique, deux périmètres d'implantation sont insérés à l'intérieur du périmètre de protection du site construit, respectivement sur les art. 4 et 23 RF. Ces périmètres autorisent la construction de bâtiments principaux. Ils sont placés à l'endroit le moins sensible des parcelles, de manière à minimiser les impacts sur les vues et sur les espaces non construits.

Bien que cette modification n'ait pas été demandée par la Direction, la DIME approuve l'introduction de périmètres d'implantation. En effet, le développement induit par cette modification est minime et la protection du site construit est garanti.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. La zone GO sise sur le secteur practice est approuvée pour une durée de 5 ans dès l'entrée en force de la présente décision. Passé ce délai, le terrain retournera en zone agricole, sans autre procédure.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune de Pont-la-Ville est fixé à Fr. 4'280.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DIME dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Pont-la-Ville, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).