



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

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: CD/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 17 septembre 2025

Mont-Vully. 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 Mont-Vully, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement: DIME) le 16 octobre 2013 (secteur Bas-Vully) et le 24 mars 2021 (secteur Haut-Vully);

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification consiste à modifier la zone spéciale pénitencier existante au plan d'affectation des zones (PAZ), à établir des secteurs constructibles et inconstructibles ainsi qu'à définir des prescriptions dans le règlement communal d'urbanisme (RCU). Il s'agit également d'intégrer au PAZ des secteurs d'harmonisation pour les abords des bâtiments protégés ainsi que des boisements hors-forêt protégés.

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° 50 du 13 décembre 2024.

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

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 25 février 2025.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 29 avril 2025.

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° 20 du 16 mai 2025 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 Mont-Vully, par lettre du 16 juin 2025, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par l'Etablissement de détention fribourgeoise (EDFR) en date du 11 juin 2025 ainsi que par le Service des bâtiments (Sbat) en date du 24 juin 2025.

III. Procédures, coordination

Un dossier pour l'harmonisation des PAL de la commune de Mont-Vully, secteurs Haut-Vully et Bas-Vully, a été élaboré et se trouve actuellement en cours d'examen préalable auprès des services du canton.

Le projet d'extension de l'établissement de détention de Bellechasse revêt un intérêt public cantonal, voire intercantonal, et répond à la nécessité d'offrir aux personnes détenues des conditions d'hébergement pénitentiaire adéquates. Conformément aux exigences des art. 18 LAT et 45 LATeC, les projets déposés conjointement à la modification du PAL justifient la création ou l'extension d'une zone spéciale et constitue un changement notable de circonstances. De ce fait, une extension de ce type de zone peut être effectuée indépendamment de la révision générale.

Cette modification du PAL de la commune de Mont-Vully est coordonnée avec les demandes de permis suivantes:

- > transformation et agrandissement du pôle alimentaire des établissements pénitentiaires de Bellechasse (FRIAC n° 2024-4-00668-O);
- > agrandissement et transformation de la prison centrale pour les établissements pénitentiaires de Bellechasse EDFR2 (FRIAC n° 2024-4-00674-O);
- > construction d'une route interne de desserte et agrandissement du parking extérieur existant (FRIAC n° 2024-4-00675-O);
- > construction d'un nouvel accueil comprenant un nouveau volume extérieur non chauffé et des transformations intérieures (FRIAC n° 2025-4-00043-O).



Elle est également coordonnée avec la modification du PAL de la commune de Morat, secteur Galmiz, ainsi qu'à la demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment pour la semi-détention et le travail externe (FRIAC n° 2024-4-00769-O), situé sur cette même commune. La modification du PAL de la commune de Morat, secteur Galmiz, n'a pas fait l'objet d'un droit d'être entendu. Les décisions d'approbation pour les deux dossiers seront notifiées et publiées simultanément.

IV. Appréciation de la DIME

1. Modifications au PAZ

1.1. Périmètre de la zone spéciale

Sur le territoire de la commune de Mont-Vully, les installations du site de Bellechasse sont en grande partie affectées à la zone spéciale PEN. Il s'agit d'une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT. Pour répondre aux besoins d'extension du centre pénitentiaire, la commune propose d'adapter la zone spéciale de la manière suivante:

Modification B: il est prévu d'intégrer à la zone spéciale PEN l'art. 1425 du Registre foncier (RF) (partiel), un secteur qui accueille une ancienne zone forestière qui n'existe plus aujourd'hui.

Modification C: il est prévu d'intégrer à la zone spéciale PEN l'art. 1426 (partiel) RF, un secteur situé à l'intérieur de la clôture et utilisé pour des activités pénitentiaires.

Modification H: il est prévu d'intégrer à la zone spéciale PEN l'art. 1426 (partiel) RF, un secteur situé à l'extérieur de la clôture et utilisé pour des activités pénitentiaires.

Modification G: il est prévu d'étendre la zone spéciale PEN sur l'art. 1425 (partiel) RF, un secteur situé à l'Est du centre pénitentiaire, dans le but de construire une nouvelle unité thérapeutique. Pour des raisons d'exploitation, cette nouvelle unité est prévue à proximité du centre médical existant. Cette proximité étant obligatoire, une extension de la zone spéciale est nécessaire.

Modifications D et E: il est prévu de sortir de la zone spéciale PEN les secteurs qui sont situés à l'extérieur de la clôture et qui sont utilisés à des fins agricoles.

Toutes ces modifications sont présentées en détail dans le rapport explicatif, à l'annexe 1. Leur nécessité est ainsi dûment justifiée. De même, le rapport démontre que le dimensionnement de la zone spéciale correspond strictement aux projets prévus. Le SeCA a préavisé favorablement ces modifications.

Sur la base de l'analyse du SeCA du 29 avril 2025, la DIME juge l'extension de la zone spéciale sur les art. 1425 (partiel) et 1426 (partiel) RF au PAZ comme justifiée quant aux besoins concrets présentés, conforme au cadre légal ainsi qu'à la planification supérieure. Au regard des principes de l'aménagement du territoire, les modifications sont jugées appropriées. La DIME peut ainsi approuver les modifications de la zone spéciale PEN telles que proposées.

1.2. Secteur constructible et inconstructible

La zone spéciale PEN s'étend à tous les terrains se trouvant à l'intérieur de la clôture. La commune propose d'intégrer une distinction sur les terrains en question par la création d'un secteur constructible, qui englobe les bâtiments existants et leurs abords, et d'un secteur inconstructible, qui englobe principalement les terrains dédiés uniquement à l'exploitation agricole ainsi que des routes

et un bâtiment existant utilisé comme rucher. Le RCU indique que les constructions hors sols n'y sont pas autorisées. Le SeCA préavis favorablement l'intégration au PAZ de ces deux secteurs ainsi que les dispositions définies à l'art. 28 RCU.

La DIME reprend l'analyse du SeCA et admet l'intégration des secteurs susmentionnés au PAZ et les dispositions y relatives au RCU.

2. Biens culturels

2.1. Secteur d'harmonisation des abords des bâtiments protégés

Dans son préavis émis dans le cadre de l'examen préalable, le Service des Biens culturels (SBC) a demandé que des secteurs d'harmonisation des abords des bâtiments protégés soient définis au PAZ. Dans le dossier soumis à l'examen final, la commune présente 6 secteurs circulaires ponctuels.

Le SBC considère que les périmètres tels que représentés au PAZ ne prennent pas suffisamment en compte le projet original des bâtiments de Bellechasse. Pour y remédier et conserver la valeur patrimoniale et paysagère d'ensemble, le service spécialisé propose de créer un secteur d'harmonisation qui se baserait sur les plans et images aériennes historiques.

Le SeCA émet lui aussi un préavis défavorable quant aux secteurs proposés. En effet, les dimensions de ces secteurs n'étant pas indiquées, leur portée dans le territoire ne peut être déterminée précisément.

Dans sa détermination la commune propose de procéder à l'élaboration d'une nouvelle réglementation des abords des bâtiments protégés dans le cadre du dossier d'harmonisation.

La DIME salue la prise de position de la commune. Elle admet que les compléments et adaptations nécessaires au PAZ comme au RCU soient apportés dans le cadre du dossier d'harmonisation.

Condition Élaborer une réglementation quant aux secteurs d'harmonisation des abords des bâtiments protégés, sur la base d'un concept paysager et patrimonial d'ensemble.

3. Nature, paysage et environnement

3.1. Corridor à faune

Dans son préavis du 5 mars 2025, le Service des forêts et de la nature résume les modifications prévues dans le périmètre du corridor à faune d'importance suprarégionale FR-02. Il relève un risque significatif pour la fonctionnalité du corridor, lié à l'extension projetée à l'Est du secteur (modification G selon rapport) et souligne que cet élément doit être pris en compte dans le cadre de la modification du PAL.

Le service spécialisé demande que des mesures de compensation écologiques soient mises en œuvre dans le cadre des projets de construction et d'agrandissement concernés. Il s'agit de la création d'une nouvelle unité de soins en lien direct avec le centre médicalisé existant. L'emplacement de l'extension est déterminé par la proximité fonctionnelle obligatoire entre ces deux éléments.

Il est à noter que le projet d'extension en question représente la 3ème étape de développement du projet et fera l'objet d'une demande de permis ultérieure.

Le SeCA propose que le RCU soit complété pour exiger des mesures de compensation des couloirs à faune dans le cadre des aménagements extérieurs des futures constructions en cas d'impact sur les couloirs à faune.

La commune, de même que l'EDFR et le SBat s'étonnent dans leur détermination du fait que cet aspect n'ait pas fait l'objet d'une condition à l'examen préalable. L'importance de la mise en œuvre de mesures compensatoires n'est toutefois pas contestée. Ainsi toutes les déterminations reçues reconnaissent la nécessité de la transposition des mesures contraignantes dans le PAL et demandent que celles-ci soient intégrées dans le dossier d'harmonisation de PAL.

La DIME salue la prise de position de la commune, de l'EDFR et du SBat. Elle reprend ainsi les conclusions des services techniques et demande que le PAL soit adapté pour intégrer les mesures de compensation. Ces modifications au PAZ et au RCU seront à intégrer au dossier d'harmonisation du PAL de Mont-Vully avant la mise l'enquête publique.

Condition En raison de son impact significatif sur le corridor à faune, l'extension de la zone spéciale PEN à l'Est devra intégrer les mesures de compensation appropriées au PAZ et au RCU. Un concept paysager intégrant les mesures de compensation devra être produit.

3.2. Espace réservé aux eaux

La représentation de l'espace réservé aux eaux (ERE) ne correspond pas à la donnée actualisée selon le préavis du SEN.

Condition La donnée actualisée de l'ERE est à intégrer au PAZ.

V. Autres éléments

1. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 29 avril 2025 le SeCA demande des adaptations formelles, reprises des services et organes consultés. Il s'agit de coter la limite de la zone spéciale aux endroits où elle se désolidarise de la limite parcellaire.

Quant à la demande de la DIME de coter les limites de la zone spéciale, la commune de Mont-Vully précise dans sa détermination que le parcellaire étant extrêmement large et les points limites très peu nombreux, une cotation géométrique apportant la précision souhaitée ne peut être mise en œuvre. Elle préconise ainsi de procéder exceptionnellement à la localisation des limites de la zone spéciale par coordonnées géographiques.

La DIME prend note de l'avis de la commune et considère que les coordonnées géographiques indiquées au PAZ répondent dans ce cas de manière optimale à l'exigence de localisation des limites de la zone spéciale là où elle ne suit pas les limites parcellaires.

VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le PAZ et le RCU.
2. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.

3. Ces modifications et adaptations demandées par la Direction devront être intégrées au dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Mont-Vully et faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 9 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
4. 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 Mont-Vully est fixé à Fr. 3'440.-.



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation 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 Mont-Vully, 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);
- > à l'office fédéral du développement territorial ARE, 3063 Ittigen (1 ex. avec un jeu de préavis) ;
- > à l'office fédéral de l'agriculture OFAG, 3003 Berne (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.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > à la Préfecture du Lac, Schlossgasse 1, 3280 Morat (1 ex.).