



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question 2024-GC-278

Remise en état des abords du lotissement « Les Terrasses d'Ogoz » à Pont-en-Ogoz, ter

Auteur :	Savary Daniel
Nombre de cosignataires :	0
Dépôt :	18.11.2024
Développement :	---
Transmission au Conseil d'Etat :	18.11.2024
Réponse du Conseil d'Etat :	07.01.2025

I. Question

Ensuite du maintien de l'initiative populaire cantonale « sauvez les Laviaux », pour la sauvegarde du lac de la Gruyère et de ses rives, dont le soussigné est membre du comité, il convient qu'un maximum d'informations soient connues du souverain avant la votation annoncée en 2025.

Le lotissement « Les Terrasses d'Ogoz » est l'un des mauvais exemples de projets hors proportion cités par les initiants car il entache irrémédiablement le paysage du lac de la Gruyère.

Le développement de ce lotissement, qui devait à terme compter dans les 200 logements, a été stoppé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME, anciennement DAEC) en raison de son incompatibilité avec les buts du droit fédéral, mais contre l'avis de la commune de Pont-en-Ogoz.

Néanmoins, les alentours des trois immeubles réalisés ne sont toujours pas remis en état depuis plusieurs années et présentent un glissement de terrain en amont du lotissement et un important stockage de terre en aval, balafrant ainsi le paysage d'une région hautement touristique.

Interpellé à ce sujet, le Conseil d'Etat explique que la remise en état des terres est différée depuis plus de trois ans en raison d'une étude géologique en cours.

Le journal « *La Liberté* » du 12 mars 2022 présentait, dans un article titré « Le virage bio des Terrasses d'Ogoz », un nouveau projet envisagé par le promoteur à la suite de la mise hors zone à bâtir des terrains prévus pour l'ensemble du lotissement. Dans cet article, on apprend qu'un « parc agricole avec une vocation d'accueil au public, de recherche et d'enseignement des techniques agricoles (...) » est envisagé. Pour ce faire, une « ferme ludique », « un marché couvert » et la création d'un parking sont nécessaires. Selon le promoteur, ce projet a été présenté officiellement au canton et une prise de contact devait être prise avec la DIME et le Service de l'agriculture.

Par ailleurs, le promoteur réclame toujours un montant de 19 millions de francs d'indemnités en raison du dézonage de son terrain. Le syndic de Pont-en-Ogoz a dit, lors de l'assemblée de commune du 14 décembre 2023 : « Si un paiement doit intervenir, la commune dénoncera le cas à la DIME et (le) fonds de plus-value indemnise la commune. Un rendez-vous a déjà eu lieu avec Monsieur Steiert qui a confirmé oralement que si un montant arrivait à la charge de la commune, le canton interviendrait. » Toujours selon le syndic, le canton semble responsable de la situation : « (...) il rappelle que la commune avait laissé ce terrain en zone à bâtir et que c'est le canton qui n'avait pas validé. » (extraits du procès-verbal de l'assemblée de la commune du 14 décembre 2023)

Finalement, et toujours selon « *La Liberté* » du 12 mars 2022, la commune de Pont-en-Ogoz envisage d'acquérir une partie des terrains du promoteur afin d'aménager un parking nécessaire, notamment aux visiteurs de l'île d'Ogoz, bien que l'affectation agricole de la zone ne le permette pas. La création d'une zone spéciale serait donc nécessaire.

De toute évidence, il apparaît que nombre de facteurs interviennent quant à l'avenir de la zone et la remise en état du terrain, le tout sur fond de saga judiciaire quant à l'éventuelle indemnisation du promoteur.

Partant, je remercie le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes dans le délai imparti et, surtout, dans un délai compatible avec la campagne qui s'annonce en vue de la votation sur l'initiative « sauvez les Laviaux » :

1. Le projet du promoteur présenté par « *La Liberté* » en mars 2022 est-il toujours d'actualité ?
2. Si oui, interfère-t-il d'une quelconque manière avec la procédure de remise en état des terrains, ouverte le 12 mars 2021 ?
3. Si oui, comment le Conseil d'Etat justifie-t-il cet état de fait ?
4. En cas d'indemnisation du promoteur en raison de la mise hors zone à bâtir de ses terrains, qui du canton ou de la commune de Pont-en-Ogoz devrait en supporter les conséquences financières ? Quid des responsabilités ? Le fond d'indemnisation cantonal est-il suffisamment alimenté pour subvenir au versement du montant en jeu ?
5. Cette procédure interfère-t-elle d'une quelconque manière avec la procédure de remise en état des terrains, ouverte le 12 mars 2021 ?
6. Un projet d'intérêt public et/ou de grande ampleur est-il en cours sur les terrains concernés ? Si oui, quelle est sa nature ?

II. Réponse du Conseil d'Etat

1. *Le projet du promoteur présenté par « La Liberté » en mars 2022 est-il toujours d'actualité ?*

Ni le Conseil d'Etat ni la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) n'ont été approchés en relation avec le projet présenté par « *La Liberté* » en mars 2022. Le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) n'a réceptionné aucune demande préalable ou de permis de construire relative au projet présenté par « *La Liberté* » en mars 2022 pour la réalisation d'un tel projet.

2. *Si oui, interfère-t-il d'une quelconque manière avec la procédure de remise en état des terrains, ouverte le 12 mars 2021 ?*

Il est renvoyé à la réponse donnée à la question 1.

3. *Si oui, comment le Conseil d'Etat justifie-t-il cet état de fait ?*

4. *En cas d'indemnisation du promoteur en raison de la mise hors zone à bâtir de ses terrains, qui du canton ou de la commune de Pont-en-Ogoz devrait en supporter les conséquences financières ? Quid des responsabilités ? Le fond d'indemnisation cantonal est-il suffisamment alimenté pour subvenir au versement du montant en jeu ?*

La Commission d'expropriation est l'autorité compétente pour examiner si une mesure d'aménagement constitue une expropriation matérielle et pour calculer le montant de l'éventuelle indemnisation dans le cadre d'une demande déposée auprès d'elle par un-e propriétaire.

Selon l'art. 113c al. 2 let. a LATeC, les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement sont financées par le Fonds cantonal de la plus-value, à concurrence des montants disponibles. En revanche, les ententes éventuelles passées entre la commune et le ou la propriétaire devant la Commission d'expropriation ne sont pas couvertes par ce Fonds.

Conformément à l'art. 51d du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), les dépenses imposées aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle ne peuvent être financées par le Fonds cantonal que si les montants qui doivent être versés résultent d'une décision entrée en force de la Commission d'expropriation (al. 1). La commune adresse la demande de financement au SeCA, par écrit, dès qu'elle a connaissance de la demande d'indemnité pour expropriation matérielle (al. 2). Si la condition fixée par l'alinéa 1 est remplie, et dans la mesure où les ressources du Fonds le permettent, la Direction approuve la demande et verse le montant à la commune. Les demandes sont financées dans l'ordre des dates d'entrée en force des décisions selon l'alinéa 1 (al. 3). Les demandes qui ne peuvent pas être financées en raison d'une alimentation insuffisante du Fonds sont honorées dès que les montants disponibles le permettent. Il n'est pas payé d'intérêt (al. 4).

Si la Commission d'expropriation devait constater dans le cadre d'une demande pour expropriation matérielle qu'une indemnité est due, elle en fixe le montant dans sa décision. Une fois cette décision entrée en force, la commune est tenue d'indemniser les propriétaires à hauteur du montant fixé par la Commission. La commune peut alors demander que le Fonds sur la plus-value prenne en charge le montant d'indemnisation aux conditions fixées par les articles 51a al. 1 et 51d ReLATeC, comme cela a été précisé par le conseiller d'Etat-directeur au syndic.

Actuellement, le Fonds sur la plus-value s'élève à 1 100 000 francs.

5. *Cette procédure interfère-t-elle d'une quelconque manière avec la procédure de remise en état des terrains, ouverte le 12 mars 2021 ?*

Tel que mentionné ci-dessus, la Commission d'expropriation est l'autorité compétente qui statuera sur la requête en indemnité déposée par le ou la propriétaire, alors que la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit est menée par la DIME. Ces deux procédures distinctes sont donc indépendantes l'une de l'autre. Les explications relatives à l'instruction de la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit du déblai et du remblai en amont et en aval du lotissement les Terrasses d'Ogoz figurent dans la réponse à la question 2024-GC-275.

6. *Un projet d'intérêt public et/ou de grande ampleur est-il en cours sur les terrains concernés ? Si oui, quelle est sa nature ?*

Il est renvoyé à la réponse donnée à la question 1.