



## Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question 2024-GC-229

### Les Terrasses d'Ogoz : comment ces constructions ont-t-elles pu voir le jour ?

---

Auteur :	Savary Daniel
Nombre de cosignataires :	0
Dépôt :	23.09.2024
Développement :	---
Transmission au Conseil d'Etat :	23.09.2024
Réponse du Conseil d'Etat :	07.01.2025

---

#### I. Question

Les Terrasses d'Ogoz sont un lotissement isolé d'une vingtaine d'appartements, réparti dans trois immeubles, implanté au milieu de la zone agricole, dans le paysage magnifique du Lac de la Gruyère, dans la commune de Pont-en-Ogoz. Cette construction interpelle tant elle semble incongrue à cet emplacement loin de tout village. Elle entache malheureusement le haut lieu touristique que représente l'île d'Ogoz, située à proximité immédiate. Pire, les alentours ne sont, à ce jour, toujours pas remis en état et présentent une balafre dans la campagne (question 2024-GC-164).

Comment ces constructions ont-elles pu voir le jour ?

Selon les conditions du permis de construire du 8 mai 2013, 23-11/A/0714, il est indiqué que ce permis remplace un premier permis de construire, daté du 27 mai 2003, n° 02 3 0216 03207, qui a été prorogé à plusieurs reprises jusqu'au 31 décembre 2013, soit sur une période de plus de dix ans et au travers de la refonte totale de la loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et de son règlement d'application.

Dans le permis de construire du 8 mai 2013, il n'est pas fait mention du préavis défavorable du SeCA du 21 septembre 2012. En substance, ce préavis stipulait que les travaux projetés étaient situés à l'intérieur du plan d'aménagement de détail (ci-après : PAD) « Cité d'Ogoz ». Le secteur concerné était donc soumis aux prescriptions particulièrement précises et contraignantes de ce PAD. Pourtant, le projet des Terrasses d'Ogoz n'était pas conforme au PAD sur plusieurs points. Pour ces raisons, le Service des constructions et de l'aménagement (ci-après : SeCA) a émis un préavis défavorable en précisant néanmoins que le projet déposé respectait dans « les grandes lignes l'esprit du PAD » ce qui est, de facto, faux.

En effet, le nouveau projet en modification du permis de construire initial est d'une typologie très éloignée de ce qui était exigé dans le PAD « cité d'Ogoz », soit de l'habitat en rangée de petites dimensions et non des immeubles de plusieurs étages. Ni la distribution en rues piétonnes, ni le fonctionnement général du quartier prévu par le PAD ne ressemblent un tant soit peu au nouveau

projet. Selon le PAD, la distribution verticale du quartier était assurée par des funiculaires ou autres moyens de transports équivalents. Les plans d'enquête de la demande de modification du permis de construire présentent bien une amorce de funiculaire mais, dans les faits, celle-ci n'a jamais été construite et rien dans la réalisation visible aujourd'hui ne laisse à penser que ce funiculaire ait pu être planifié d'une quelconque manière. Le promoteur des Terrasses d'Ogoz ne fait d'ailleurs aucun mystère de son intention de supprimer les funiculaires lors du début des travaux, selon le journal *La Liberté* du 3 juillet 2014. Pourtant, cette distribution verticale au moyen de funiculaires était l'essence même du fonctionnement du PAD « cité d'Ogoz » sur laquelle se basait le premier permis de construire du 27 mai 2003, prorogé dix ans pour être finalement modifié et délivré à nouveau le 8 mai 2013.

De plus, il est étonnant que malgré la révision en cours de son plan d'aménagement local, la commune de Pont-en-Ogoz ait maintenu jusqu'en 2013 la validité du PAD « cité d'Ogoz » datant de 1992, PAD manifestement obsolète selon les dires mêmes du promoteurs (*La Liberté* du 3 juillet 2014). Pourtant, c'est bien sur la base de ce PAD, qui n'a pas été respecté dans son essence et qui aurait dû être abrogé de toute évidence, que le permis de construire des immeubles visibles aujourd'hui a été délivré, malgré un préavis défavorable du SeCA.

Par ailleurs, il est étonnant que les trois immeubles aient été conçus selon une typologie répondant à une zone de moyenne densité, type de zone que la commune prévoyait à cet endroit en contradiction avec les principes de base de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Lors de la construction des trois immeubles, cette future zone de moyenne densité n'était pas légalisée.

Enfin, et concernant les trois bâtiments réalisés des Terrasses d'Ogoz, il est piquant que le Tribunal cantonal, dans son arrêt du 13 mai 2020, précise qu'il aurait été pertinent de « se poser la question de savoir s'il était justifié de maintenir la parcelle 3074 déjà construite en zone à bâtir ».

Le déclassement de l'ensemble des terrains destinés à recevoir les 200 logements prévus à terme pour les Terrasses d'Ogoz a été confirmé par l'arrêt du 18 janvier 2021 du Tribunal fédéral.

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :

1. Est-il correct qu'un permis de construire soit prorogé à plusieurs reprises sur une période de plus de dix ans, de 2003 à 2013, malgré la modification majeure durant cette période des bases légales cantonales en matière d'aménagement du territoire et des constructions (LATEC et ReLATEC) ?
2. Est-il correct qu'un permis de construire soit délivré en 2013 sur la base d'un PAD de 1992, non construit, manifestement obsolète et en cours d'abrogation ? Est-il correct que le projet de 2013 s'éloigne autant du PAD de 1992 ?
3. Est-il correct qu'un permis de construire soit délivré dans une zone qui était l'objet d'intenses tractations quant à son maintien en zone à bâtir et qui n'était manifestement pas conforme à l'esprit du droit fédéral en cours de révision ? Ne fallait-il pas attendre jusqu'à droit connu ?
4. Selon les règles de la bonne foi, n'y a-t-il pas eu défaillance des différentes instances pour que ces constructions aient pu être réalisées ?
5. En vertu de ce qui précède, le permis de construire des Terrasses d'Ogoz aurait-il dû être délivré ? Si non, le permis de 2013 est-il à considérer comme pleinement valable ?
6. Beaucoup considèrent le dossier des Terrasses d'Ogoz comme une erreur. Les trois immeubles réalisés entachent le paysage, leurs alentours ne sont toujours pas remis en état dix ans après les travaux de construction et les permis de construire, délivrés en 2003 et 2013, ont servi de

justificatif au maintien en zone à bâtir de toutes les parcelles devant accueillir les 200 logements prévus à terme pour le lotissement complet des Terrasses d'Ogoz. La commune de Pont-en-Ogoz n'a toujours pas terminé la révision de son PAL et doit faire face aux revendications du promoteur qui réclame plusieurs millions d'indemnités en compensation du dézonage de ses terrains. La prolongation du permis de construire de 2003 et le permis de construire de 2013 semblent être à l'origine de ces différentes déconvenues. La commune de Pont-en-Ogoz, la préfecture de la Gruyère et l'Etat de Fribourg ont-ils une responsabilité dans cet état de fait ?

## II. Réponse du Conseil d'Etat

Il doit être relevé au préalable que les questions du député Savary se rapportent à des décisions préfectorales (octroi de permis de construire, prolongation de permis) qui ont été valablement délivrés au terme de procédures en bonne et due forme et qui sont entrées en force. Le Conseil d'Etat précise en particulier que s'il peut être considéré que les travaux pour la réalisation d'un projet au bénéfice d'un permis de construire ont débuté au sens de l'art. 100 ReLATEC, l'autorisation délivrée reste valable pour une durée indéterminée de sorte qu'il n'y a plus lieu pour le bénéficiaire du permis de demander des prolongations de cette autorisation pour terminer les travaux.

Le Conseil d'Etat ne saurait ainsi revenir sur des décisions entrées en force, sous peine de procéder à une nouvelle instruction des causes, ce que prohibe le cadre légal. Les limites fixées par le cadre légal et l'ordre juridique étant ainsi posées, il peut être répondu comme suit aux questions.

1. *Est-il correct qu'un permis de construire soit prorogé à plusieurs reprises sur une période de plus de dix ans, de 2003 à 2013, malgré la modification majeure durant cette période des bases légales cantonales en matière d'aménagement du territoire et des constructions (LATEC et ReLATEC) ?*

Le projet qui avait fait l'objet d'une demande de permis en 2002 n'a finalement pas été réalisé. Pour le reste, l'art. 177 al. 2 aLATEC donne la possibilité à l'Autorité compétente de prolonger le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris.

2. *Est-il correct qu'un permis de construire soit délivré en 2013 sur la base d'un PAD de 1992, non construit, manifestement obsolète et en cours d'abrogation ? Est-il correct que le projet de 2013 s'éloigne autant du PAD de 1992 ?*

En 2011, une demande de permis a été déposée pour la construction de quarante-deux logements dans les périmètres A et B répartis dans trois bâtiments et construction de garages semi-enterrés. Le SeCA a émis un préavis défavorable le 21 septembre 2012 étant donné que le projet était prévu à l'intérieur du plan d'aménagement de détail (PAD) « Cité d'Ogoz » dans la commune de Pont-en-Ogoz, secteur le Bry, approuvé en 1992 et en vigueur au moment de l'examen de la demande, et que ce projet n'était pas en tous points conforme au dit PAD. En tant qu'autorité décisionnelle compétente, non liée par les préavis des services consultés dans le cadre de la procédure, le Préfet a néanmoins délivré le permis de construire en date du 8 mai 2013, après avoir procédé à une pesée des intérêts circonstanciée.

3. *Est-il correct qu'un permis de construire soit délivré dans une zone qui était l'objet d'intenses tractations quant à son maintien en zone à bâtir et qui n'était manifestement pas conforme à l'esprit du droit fédéral en cours de révision ? Ne fallait-il pas attendre jusqu'à droit connu ?*

L'art. 92 al. 2 LATeC donne la possibilité au préfet de suspendre la procédure de permis de construire, d'office ou sur requête, lorsque la construction doit être construite dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un plan d'aménagement de détail. En l'espèce, il apparaît que le Préfet n'avait pas été saisi d'une telle demande et qu'après un examen circonstancié du cas d'espèce, la Préfecture a jugé que les conditions légales étaient remplies pour délivrer le permis de construire.

4. *Selon les règles de la bonne foi, n'y a-t-il pas eu défaillance des différentes instances pour que ces constructions aient pu être réalisées ?*

Comme déjà indiqué, le permis de construire a été délivré après un examen circonstancié du cas d'espèce par l'autorité décisionnelle compétente. La construction réalisée à ce jour est au bénéfice d'un permis de construire en force et est dès lors parfaitement légale.

5. *En vertu de ce qui précède, le permis de construire des Terrasses d'Ogoz aurait-il dû être délivré ? Si non, le permis de 2013 est-il à considérer comme pleinement valable ?*

Il est renvoyé à la réponse à la question n° 4.

6. *Beaucoup considèrent le dossier des Terrasses d'Ogoz comme une erreur. Les trois immeubles réalisés entachent le paysage, leurs alentours ne sont toujours pas remis en état dix ans après les travaux de construction et les permis de construire, délivrés en 2003 et 2013, ont servi de justificatif au maintien en zone à bâtir de toutes les parcelles devant accueillir les 200 logements prévus à terme pour le lotissement complet des Terrasses d'Ogoz. La commune de Pont-en-Ogoz n'a toujours pas terminé la révision de son PAL et doit faire face aux revendications du promoteur qui réclame plusieurs millions d'indemnités en compensation du dézonage de ses terrains. La prolongation du permis de construire de 2003 et le permis de construire de 2013 semblent être à l'origine de ces différentes déconvenues. La commune de Pont-en-Ogoz, la préfecture de la Gruyère et l'Etat de Fribourg ont-ils une responsabilité dans cet état de fait ?*

Le Conseil d'Etat n'a pas à se prononcer sur une question de responsabilité de l'autorité communale et de la Préfecture en relation avec des décisions qui ont été prises dans le cadre de procédure menées en bonne et due forme et qui sont aujourd'hui entrées en force.