



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Commune de Grolley-Ponthaux			
v/Conseil ☐			
R 08 MAI 2026 GED			
Syndic	Conseil	Coll.	Admin.

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: GG/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 6 mai 2026

Grolley-Ponthaux, commune, secteur Grolley. 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 code de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA, RSF 150.1);
le plan d'aménagement local (PAL) de Grolley, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 26 janvier 2022;
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 26 janvier 2022.



II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la modification du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 46 du 18 novembre 2022 et n° 10 du 8 mars 2024. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

Oppositions: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 27 mai 2024.

Recours: aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la DIME.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 10 octobre 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° 45 du 7 novembre 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.

Détermination: la commune de Grolley-Ponthaux s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME.

III. Appréciation de la DIME

1. Modifications découlant des conditions d'approbation

1.1. Conditions d'approbation

Dans sa décision sur la révision générale du PAL de l'ancienne commune de Grolley, la DAEC n'avait pas approuvé plusieurs éléments et avait émis certaines conditions relatives à des thématiques particulières. Le SeCA a constaté dans son préavis de synthèse que l'ensemble des conditions avait été rempli. La DIME fait sien le préavis du SeCA et ne commente ci-après que les modifications du dossier qui nécessitent des compléments ou une évaluation plus fine. Les références aux biens-fonds se basent sur le fond cadastral figurant sur le plan d'affectation des zones (PAZ).

1.2. Urbanisation

Conformément à la décision de la DAEC de janvier 2022 sur la révision du PAL, les extensions de l'urbanisation non approuvées ont été retirées du plan directeur communal (PDCom), ainsi que les limites d'urbanisation. De même, les mises en zone à bâtir refusées ont été abandonnées dans le cadre du présent dossier et supprimées du PAZ (dans le présent dossier, correspond aux modifications 7b, 8b, 9b, 11b, 23b, 24b, 102b et 106b du PAZ).

La DIME constate que les adaptations mentionnées ci-dessus se conforment à la décision d'approbation et, de fait, les admet.

Condition En référence au préavis de synthèse du SeCA, la DIME demande à la commune d'affecter les art. 185, 186 et 953 du Registre foncier (RF) au "domaine militaire", par cohérence avec la fiche de coordination du centre logistique de l'armée de Grolley du plan sectoriel militaire, approuvée par le Conseil fédéral le 26 septembre 2025. Au surplus, les éventuelles mesures du projet d'agglomération de 5e génération (PA5) qui concernent la commune devront être reprises dans le dossier d'harmonisation de la commune fusionnée de Grolley-Ponthaux.

> Modifications n^{os} 5b et 6b – De zone d'activités et zone mixte en zone résidentielle à moyenne densité B

Le SeCA avait préavisé défavorablement le changement d'affectation en zone résidentielle à moyenne densité B des art. 551, 1279, 1287, 1324, 1325, 1326, 1327, 1340, 1341 et 1342 RF, pour cause de non-conformité aux critères de densification et de protection contre le bruit.

La commune s'est déterminée sur ses éléments. Elle a indiqué sa volonté de retourner les art. 1287 et 1325 RF en zone mixte, afin de résoudre simultanément les problématiques de densification et de protection contre le bruit, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) étant de 0.60 et le degré de sensibilité de III. La commune a ajouté qu'un secteur à prescriptions particulières sera défini sur ces deux parcelles prévoyant que: "A l'intérieur du secteur à prescriptions particulières, les surfaces destinées aux activités représenteront au minimum 15 % de la surface de plancher totale de chaque bâtiment".

La commune a proposé d'affecter les art. 551, 1324, 1326, 1327, 1340, 1341 et 1342 RF en zone résidentielle à faible densité dont l'IBUS fixé dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) est de 0.60. Un secteur à prescriptions particulières sera défini sur ces parcelles prévoyant que: "A l'intérieur du secteur à prescriptions particulières, la hauteur totale (h) maximale = 9.00 m."

Pour ce qui concerne l'art. 1279 RF, la commune a maintenu sa décision de l'affecter en zone résidentielle à moyenne densité B. De son avis, la distance de construction de 20.00 mètres à partir de l'axe de la route garantit la conformité de toute future construction aux valeurs limites d'immission au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), ce qui permet également d'éviter toute mesure d'assainissement de la route cantonale de Ponthaux.

La DIME a sollicité les avis du Service de l'environnement (SEn) et du Service des ponts et chaussées (SPC) sur les propositions de la commune. Le SEn a souligné que l'ensemble des propositions de la commune permettait d'assurer la conformité à l'OPB, tenant compte que toutes les parcelles déjà bâties accueillent des bâtiments situés à plus de 20 mètres de l'axe de la route et que pour la seule parcelle non bâtie, l'art. 1279 RF, une prescription particulière garantit une constructibilité au-delà des 20 mètres (une étude acoustique sera néanmoins exigée pour toute nouvelle construction sur l'art. 1279 RF, conformément à l'art. 31 al. 1 et annexe 3 OPB). Le SPC partage l'avis favorable du SEn, constatant que les valeurs limites d'immission, au sens de l'OPB, seront respectées grâce à la distance de construction de 20 mètres et qu'il n'y a plus d'abaissement du degré de sensibilité au bruit avec le maintien des art. 1287 et 1325 RF en zone mixte.

Compte tenu de ce qui précède, la DIME décide que les propositions de la commune émises dans le cadre de sa détermination sont acceptées et applicables dès l'entrée en force de la présente décision.



Condition Toute nouvelle demande de permis de construire située sur l'art. 1279 RF devra être accompagnée d'une étude acoustique pour garantir la conformité à l'OPB.

Pour le reste, la DIME admet la planification d'une zone résidentielle à moyenne densité B avec plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire sur l'art. 547 RF et l'affectation en zone résidentielle à moyenne densité B de l'art. 552 RF.

Condition La commune intégrera sur le PDCom des nouveaux cheminements de mobilité douce entre le quartier du "Pâquier" et la gare ferroviaire, comme demandé par le Service de la mobilité (SMo).

> **Modifications A, B et C – De zone de protection du château en zone agricole en zone de protection du patrimoine et en zone de centre A**

Faisant suite à la décision de la DAEC sur la révision générale, la commune a adapté ses mesures de planification pour ce secteur central et sensible en affectant l'entier de l'art. 1446 RF en zone de centre A avec un PAD obligatoire, en maintenant l'art. 136 RF en zone agricole et en affectant l'art. 132 RF en zone de protection du patrimoine.

La DIME se rallie à l'analyse et à l'avis favorable du SeCA et admet l'ensemble des mesures de planification précitées.

> **Modification n° 26b – De zone de centre à prescriptions particulières en zone résidentielle à faible densité**

La commune est revenue à l'affectation initiale suite au refus de la DAEC d'admettre l'affectation en zone de centre lors de la révision du PAL. La DIME n'apporte pas de commentaire et admet cette modification du PAZ.

> **Modification 110 – De zone de centre en domaine ferroviaire**

La DIME admet l'affectation des art. 147 et 181 RF, propriété des Chemins de fer fédéraux, en "domaine ferroviaire".

> **Modifications n°s 111a, 111b, 112a, 112b, 113a et 113b – Distinction des types d'affectation de zones**

La commune a distingué certains types d'affectation en fixant deux IBUS pour un même type, selon si le secteur bénéficiait ou non de la desserte C en transports publics. Les IBUS prévus sont les suivants:

- > zones résidentielles à moyenne densité A et B: respectivement 1.30 et 0.75;
- > zones de centre A et B: respectivement 1.30 et 0.80;
- > zones de centre village A et B: respectivement 0.70 et 0.60.

Pour le reste, à savoir la zone d'activités, la zone mixte, la zone d'intérêt général, la zone résidentielle à faible densité et la zone péricentrale, la commune se conforme à ce qui avait été décidé par la DAEC lors de la révision du PAL.

Partant, la DIME approuve l'ensemble des indices fixés par la commune.

1.3. Nature, paysage et dangers naturels

> **Modification n° 117 – Adaptation et complément de l'inventaire des boisements hors-forêt**

Condition Les conditions du Service des forêts et de la nature et de la Commission des dangers naturels, relatives notamment à l'inventaire préalable des biotopes, à la protection des reptiles et à la représentation et aux dispositions des dangers naturels pourront être reprises dans le dossier d'harmonisation du PAL.

1.4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Condition La lisibilité des périmètres archéologiques sera à améliorer.

> **Modifications n°s D et 118b – Adaptations des vues protégées n° 2 et n° 3**

Le Service des biens culturels a constaté que l'adaptation de la vue protégée n° 3 l'avait trop réduite et que le cône de visibilité inscrit sur le PAZ n'était pas cohérent avec la fiche 3 de l'annexe 5 du RCU. Au surplus, il a demandé d'ajouter un objectif pour le PAD "Pré de la Ferme" demandant de prendre en compte cette vue protégée.

La commune a concédé qu'il y avait effectivement une légère incohérence, mais tout en précisant que l'art. 20 du RCU renvoyait explicitement aux fiches détaillées des vues annexées au règlement. Toutefois, pour éviter de mauvaises interprétations, la commune s'est engagée à adapter graphiquement l'emprise de la vue protégée n° 3 sur le PAZ. Pour le surplus, elle complètera les objectifs du PAD inscrits dans le RCU par la formulation suivante: "Prise en compte de la vue protégée (V3) mentionnée au PAZ et de la fiche détaillée annexée au RCU".

Condition Comme indiqué par la commune, ces conditions seront à intégrer dans le dossier d'harmonisation.

1.5. Mobilité

Condition La commune prendra en compte les remarques du SMO en matière de distances de construction aux routes et de hiérarchie du réseau routier dans l'harmonisation du PAL. La commune s'assurera si des mesures du PA5 en matière de stationnement nécessitent ou non une adaptation de son PAL. Des réflexions sur la coordination entre mobilité douce quotidienne et de loisirs et les éventuelles mesures qui en découlent pourront également faire partie des travaux d'harmonisation du PAL.

1.6. Dispositions relatives à la police des constructions

Le SeCA avait demandé à la commune de déterminer si certaines dispositions particulières devaient s'appliquer pour les constructions de minime importance, notamment pour les art. 23 et 25 du RCU relatifs aux zones péricentrale et résidentielle à faible densité.

La commune a également jugé indispensable de préciser l'application de ces dispositions. Elle a proposé de compléter les prescriptions particulières de la manière suivante.

Pour les périmètres à prescriptions spéciales 1, 2 et 3 en zone péricentrale (art. 23 al. 10 pts 5, 6 et 7 du RCU), la formulation serait la suivante: "La distance de construction, y compris pour les petites constructions au sens de l'AIHC, est fixée [...]".

Au surplus, la commune précise que les autres dispositions du périmètre à prescriptions spéciales 1 (art. 23 al. 10 pt 5) relatives à l'aspect des bâtiments (type de toiture, matériaux, orientation des ouvertures, etc.) ne s'appliquent pas aux petites constructions au sens de l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Concernant la zone résidentielle à faible densité, la commune a proposé de compléter le périmètre 1 (art. 25 al. 9 pt 2 du RCU) comme suit: "A l'intérieur du secteur Le Sansuvy, seules les petites constructions au sens de l'AIHC [...]". Les dispositions du périmètre 2 (art. 25 al. 9 pt 3 du RCU) seraient, elles, modifiées comme suit: "A l'intérieur des secteurs repérés en plan, les toitures sont à 2 pans, en tuile de teinte brune ou rouge à l'exception des petites constructions au sens de l'AIHC.".

La DIME considère que les compléments proposés par la commune permettent de clarifier l'application des dispositions selon le type de construction et, de fait, les admet.

Condition La DIME charge le SeCA d'annoter directement le RCU selon les formulations ci-dessus, les dispositions étant applicables dès l'entrée en force de la présente décision.

> **Art. 10 – Installations solaires**

Condition La DIME charge le SeCA de supprimer directement la mention à la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires, la nouvelle teneur de l'art. 32a OAT étant directement applicable.

> **Art. 21, 23 et 24 – Zone de centre, zone péricentrale et zone résidentielle à moyenne densité**

Le SeCA avait demandé à la commune de se déterminer et de préciser de quelle manière devaient être comprises et appliquées les dispositions relatives à la proportion de places de stationnement à réaliser en souterrain et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux en fonction du nombre de logements.

La commune a pris le soin de réfléchir aux différents aspects relevés par le SeCA et a eu le souci de proposer une nouvelle formulation dans le but d'éviter toute mauvaise interprétation, tout en assurant une certaine marge de manœuvre pour les projets de transformation de bâtiments existants, typiquement. L'objectif principal est resté de limiter le stationnement en surface sans imposer de manière systématique un souterrain total et d'encourager la densification vers l'intérieur. Ainsi, la commune a proposé d'adapter les dispositions concernées de la manière suivante (art. 21 al. 10 pts 5 et 6, art. 23 al. 10 pts 3 et 4 et art. 24 al. 8 pts 5 et 6 du RCU):

- > seuil de 6 places: "50 % des places de stationnement (hors places visiteurs et clients) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 6 places de stationnement doit être souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré au volume des bâtiments principaux et/ou en continuité des volumes des bâtiments principaux.";
- > seuil de 12 places: "80 % des places de stationnement (hors places visiteurs et clients) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 12 places de stationnement doit être souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré au volume des bâtiments principaux et/ou en continuité des volumes des bâtiments principaux.".

La DIME considère que les adaptations proposées par la commune permettent de clarifier l'application de ces dispositions et, partant, les admet.



Condition La DIME charge le SeCA d'annoter directement le RCU selon les formulations ci-dessus, les dispositions étant applicables dès l'entrée en force de la présente décision.

> **Art. 26 – Zone d'intérêt général**

Condition La commune adaptera les dispositions de la zone d'intérêt général en fonction des remarques du SeCA dans le cadre de l'harmonisation du PAL.

> **Art. 34 – Zone de protection du patrimoine**

Condition Ajouter l'art. 34 dans le sommaire du RCU.

1.7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement et le programme d'équipement ont été actualisés en fonction de la décision d'approbation sur la révision du PAL et des adaptations apportées au présent dossier.

1.8. Plans d'aménagement de détail

Se référant au préavis du SeCA, la DIME admet l'abrogation des PAD "Les Noutes-Ouest", "Les Noutes-Est" et "Grolley-Centre-Gare" (modifications 114a, 115a et 115b du PAZ).

L'abandon du PAD "Village-Sud Grand-Pré" a été correctement publié dans la FO n° 46 du 18 novembre 2022.

La suppression du PAD "Route de la Broye" lié à la mise en zone mixte refusée dans le cadre de la révision du PAL et l'adaptation du périmètre du PAD "Pré du Château" également en conséquence du refus d'approuver une mise en zone sont admises par la DIME (modifications 20b et 21b du PAZ).

2. Modifications supplémentaires

> **Secteurs d'extension de l'urbanisation ajoutés sur le PDCom**

La DIME **n'admet pas les deux secteurs d'extension de l'urbanisation** ajoutés par la commune dans le présent dossier pour correspondre au plan directeur régional de la Sarine en cours de réalisation. Il apparaît que la DIME a préavisé défavorablement ces deux propositions d'ajout d'extensions du territoire d'urbanisation dans son préavis de synthèse du 23 avril 2024 sur le plan directeur régional.

> **Modification n° 114b – Nouveau secteur à prescriptions particulières en zone de centre A**

La DIME admet ce nouveau secteur qui vise notamment à mutualiser le stationnement pour les futures constructions et de garantir la création d'un cheminement de mobilité douce. Ceci s'inscrit dans le projet de requalification du secteur de la gare.

> **Modifications n°s 114c et 114d – Nouveaux PAD obligatoires "Pré de la Ferme" et "Place de la gare"**

La DIME approuve la planification des deux PAD susmentionnés, sans condition pour ce qui concerne le PAD "Place de la gare" et à la stricte condition d'ajouter un objectif garantissant la prise

en compte de la vue protégée n° 3 pour le PAD "Pré de la Ferme", comme relevé plus haut dans la présente décision.

> Modification n° 115c – Nouveau secteur à prescriptions particulières en zone résidentielle à faible densité

Ce nouveau secteur fait suite à l'abrogation de PAD et permet notamment de gérer la forme, la couleur et la matérialité des toitures, ainsi que la préservation d'un espace vert au centre du quartier. La DIME n'a pas de commentaire particulier à apporter et admet ce nouveau secteur sur le PAZ.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les deux secteurs d'extension de l'urbanisation inscrits sur le PDCom, sis dans les secteurs "Au Volavy" et "Au Martzé".
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME au considérant III ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations seront à intégrer dans le dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Grolley-Ponthaux.
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 III et IV.
2. L'émolument à la charge de la commune de Grolley-Ponthaux est fixé à Fr. 7'497.50.



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 Grolley-Ponthaux, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, 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.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).