



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: EG/ja

T direct: + 41 26 305 47 98

Courriel: elian.guinnard@fr.ch

Fribourg, le 24 avril 2024

Romont, commune. Approbation de la révision générale 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 Romont, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 30 juin 2004;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Romont pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la DAEC (actuellement DIME) le 30 juin 2004, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 10 du 8 mars 2019. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO. Une enquête publique complémentaire a été publiée dans la FO n° 2 du 15 janvier 2021.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique a suscité 15 oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque sur plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 8 novembre 2021.

Recours: deux recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la DIME. Par décisions séparées de ce jour, la DIME statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 3 août 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° 34 du 25 août 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 Romont s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par des tiers. La DIME a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants. Le Service des biens culturels (SBC), le Service de l'environnement (SEn) et le Service de la mobilité (SMo) ont ainsi transmis au SeCA leur réponse relative aux arguments avancés par la commune.

III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

Sur la base du préavis de synthèse du 3 août 2023, la DIME approuve les extensions "En Raboud/La Maillarde" et "En Bresogne", qui sont situées dans des secteurs d'extension du territoire d'urbanisation selon le plan directeur cantonal (PDCant).

> Extension, Secteur "Arrufens/La Thiolère"

Dans le cadre de son préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement cette extension, les surfaces concernées n'étant pas désignées comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation dans la carte de synthèse du PDCant.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'extension "Arrufens/La Thiolère" au PDCom.**

> **Extension, Secteur Est (art. 354 du Registre foncier/RF)**

Dans le cadre de son préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement cette extension, qui n'est pas située dans un secteur d'extension du territoire d'urbanisation selon le PDCom.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'extension projetée sur l'art. 354 RF au PDCom.**

1.2. Densification

Le PDCom ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte. Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a identifié les modifications du PAL proposées qui entraînent une densification et préavisé défavorablement ces mesures sur les secteurs ne bénéficiant pas du niveau de desserte en transports publics requis.

> **Augmentation de l'IBUS pour la zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS de 0.5 (0.6 pour les habitations individuelles groupées) à 0.7 (0.8 pour les habitations individuelles groupées) sur les parcelles situées en dehors du rayon correspondant à une desserte en transports publics de niveau C dans les secteurs "Maula/Vignetta" et "Petits quartiers/Glaney". Les parcelles concernées sont identifiées sur les cartes en annexe 1 de la présente décision.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 0.7 pour les habitations individuelles et de 0.8 pour les habitations individuelles groupées définis à l'art. 27 du règlement communal d'urbanisme (RCU) en ce qui concerne les parcelles identifiées sur les cartes en annexe 1 à la présente décision.** Sur ces parcelles, la DIME décide de fixer un IBUS directement applicable de 0.6 pour tout type de constructions.

> **Augmentation de l'IBUS entraînée par la zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS de 0.8 à 1 + 0.4 entraînée par le passage des art. 864 et 865 RF de ZRMD à ZRMD I, ces parcelles ne bénéficiant pas d'une desserte en transports publics suffisante.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 1 + 0.4 défini à l'art. 28 RCU pour les parcelles identifiées sur les cartes en annexe 1 à la présente décision** (art. 864 et 865 RF tels qu'inscrits sur les plans du dossier concerné). Pour ces parcelles, la DIME fixe un IBUS directement applicable de 0.8.

> **Augmentation de l'IBUS entraînée par le passage de l'art. 869 RF de zone mixte (ZM) 3 à ZM 1**

Remarquant que le changement d'affectation de l'art. 869 RF entraînait une densification (de 0.75 à 1 + 0.4), le SeCA a préavisé défavorablement l'IBUS défini à l'art. 28 RCU pour cette parcelle,

étant donné qu'elle ne bénéficie pas d'une desserte en transports publics suffisante pour permettre une densification au sens du PDCant.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. **Dès lors, la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 1 + 0.4 défini à l'art. 30 RCU pour la parcelle n° 869 RF**(n° de parcelle tel qu'apparaissant sur les plans du dossier concerné), identifié dans la carte en annexe 1 à la présente décision. Pour ce bien-fonds, la DIME fixe un IBUS directement applicable de 0.75.

> **IBUS complémentaire pour le stationnement**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement l'IBUS complémentaire relatif au stationnement souterrain pour les zones de village (ZV) 2, de centre (ZC) 1, ZC 2, ZC 3, ZRMD 1, ZRMD 2, ZM 1, ZM 2 et ZM 4 et indiqué quel type de formulation doit être privilégié pour atteindre le but visé.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu, dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS complémentaire relatif au stationnement souterrain défini aux art. 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31 et 33 RCU.**

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

> **Secteur Petits quartiers - Art. 870 (partiel) et 1191 RF – De zone agricole (ZA) à ZRMD I**

Le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone à bâtir dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023. Cette modification n'est en effet pas admissible selon le PDCant, les surfaces concernées n'étant pas identifiées comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation et la commune n'ayant pas de potentiel pour de nouvelles mises en zone à bâtir de type résidentiel selon la fiche T102 du PDCant.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle demande à la DIME d'approuver la mise en zone à bâtir des art. 870 (partiel) et 1191 RF. L'analyse du SeCA n'est pas contestée, mais la commune indique que l'inscription des surfaces concernées comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation est prévue dans le cadre du futur plan directeur régional (PDR), que ces surfaces sont contigües à la zone à bâtir, qu'elles sont déjà construites et qu'elles font l'objet de négociations en lien avec le déplacement du quai militaire.

La DIME rappelle qu'une modification des limites du territoire d'urbanisation proposée dans le cadre d'un PDR n'entre en vigueur qu'après son intégration formelle au PDCant. Cela implique notamment que la modification proposée ait été approuvée préalablement dans le cadre de la décision d'approbation du PDR, qu'elle soit inscrite dans un paquet de modification du PDCant adopté par le Grand Conseil et que celui-ci soit approuvé par la Confédération. Le PDR de la Glâne n'a pas encore fait l'objet d'une procédure d'approbation. Par ailleurs, la modification du territoire d'urbanisation concernée a été préavisée défavorablement par le SeCA dans le cadre de l'examen préalable du PDR. Il ne peut donc en aucun cas être tenu compte d'une éventuelle future inscription de ces surfaces comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation. Pour le reste, la DIME indique que les arguments évoqués ne permettent pas de déroger aux principes du PDCant en matière d'urbanisation. En conséquence, **la DIME décide de ne pas approuver la mise en ZRMD I des art. 870 (partiel) et 1191 RF.**



> **Art. 431 (partiel) RF – De zone d'intérêt général (ZIG) I à ZC 1**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a demandé à la commune des justifications concernant ce changement d'affectation et réservé son avis définitif sur cette modification.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune a apporté les compléments d'informations demandés. Elle indique que ces surfaces ne sont plus utiles pour remplir un rôle d'intérêt public et assure que le futur développement des infrastructures scolaires peut se faire sur les espaces encore libres de construction dans les ZIG avoisinantes.

La DIME prend acte des arguments présentés par la commune et décide d'approuver le changement d'affectation de l'art. 431 (partiel) RF de ZIG I à ZC I.

> **Secteur Les Chavannes – Art. 329, 330, 337 et 2182 RF – De zone d'activités (ZACT) 1 à ZV 2**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement cette modification en l'absence d'une étude acoustique tenant compte d'un horizon temporel fixé à 10 ans. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver le changement d'affectation des art. 329, 330, 337 et 2182 RF de ZACT 1 à ZV 2.**

> **Secteur Dzerfin – Art. 735, 736 et 737 RF – De ZM 2 à ZM 1**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement cette modification ainsi que le maintien en zone à bâtir des art. 735, 736 et 737 RF (n^{os} de parcelles tels qu'apparaissant sur les plans du dossier concerné).

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée sur cette mesure. Elle demande le maintien en zone à bâtir des parcelles concernées. Elle souligne que ces parcelles sont situées à proximité directe de la caserne de Drogne, qu'elles disposent d'une desserte adéquate en transports publics et qu'elles sont déjà en partie occupées par des constructions. Enfin, la commune affirme que ces parcelles font l'objet de projets de construction en cours.

La DIME note tout d'abord qu'une demande de permis d'équipement de détail pour les art. 735, 736 et 737 RF a été déposée en janvier 2024, soit après la publication du préavis de synthèse du SeCA dans lequel le dézonage de ces articles était envisagé. Aucun élément à disposition de la DIME (procédures de demande préalable par exemple) ne semble confirmer l'existence de projets concrets concernant ces biens-fonds avant la publication du préavis de synthèse. Ces surfaces sont certes situées à proximité d'une infrastructure militaire importante. La zone militaire ne constitue toutefois pas une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et l'entier des éléments liés à l'infrastructure militaire doit être situé exclusivement à l'intérieur de cette zone. Sur le principe, la seule existence d'une zone militaire ne peut donc aucunement servir de justification à une urbanisation contiguë à cette zone. La ZM dans le secteur Dzerfin doit de ce fait effectivement être considérée comme une zone à bâtir isolée. Enfin, l'existence de constructions dans la ZM ne permet pas d'ignorer les dispositions de la LAT et de justifier le maintien d'une zone à bâtir isolée. Les constructions licites existantes qui deviennent non conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un dézonage bénéficient de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 24c LAT et sont examinées sous l'angle des dispositions dérogatoires du droit relatives aux constructions situées hors de la zone à bâtir. Il ne convient pas de maintenir une zone à bâtir non conforme à la LAT en raison

d'inquiétudes liées au devenir des bâtiments existants. Pour le surplus, la DIME constate que ce secteur n'est pas soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD), comme cela doit être le cas pour toute ZM non construite (art. 52 LATeC). De plus, comme relevé par le SeCA dans son préavis, l'affectation de ces biens-fonds en ZM 1 avec un secteur à prescriptions spéciales n'autorisant que les logements de gardiennage ne correspond pas à une ZM selon la LATeC et aurait pour effet d'affecter ces parcelles à une ZACT sur le plan matériel. Dans ce contexte, l'affectation de ce secteur ne pourrait dans tous les cas pas être admise sans que ces surfaces soient inscrites dans la stratégie régionale des ZACT au PDR. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver le maintien en zone à bâtir des art. 735, 736 et 737 RF**. En conséquence de cette décision, ces biens-fonds sont affectés à la ZA.

> Route de l'Industrie – De ZM 3 à ZM 4

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé favorablement le changement d'affectation de ce secteur, à l'exception de l'affectation en ZM 4 de l'art. 243 RF, celui-ci devant être affecté à la zone militaire. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME refuse d'approuver l'affectation de l'art. 243 RF à la ZM 4** et demande que cet article soit affecté à la zone militaire.

Zones d'activités

> Secteur La Maladaire – De ZACT 1 à zone de protection des abords de la Fille-Dieu (ZPA), 27'777 m²

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé favorablement ce changement d'affectation sous réserve de l'attribution d'un degré de sensibilité au bruit (DS) de III pour la ZPA et de la validation du SEN dans le cadre de la coordination prévue à l'art. 11a OPAM (ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs).

Cette mesure ayant fait l'objet d'un recours à la DIME contre la décision communale d'adoption du PAL, les aspects soulevés par la recourante sont traités de manière plus détaillée dans la décision sur recours rendue simultanément à la présente décision d'approbation.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la recourante ainsi que la commune se sont déterminés sur cette mesure.

La recourante affirme notamment que le changement d'affectation est contraire au PDCant et aux paysages d'importance cantonale.

La recourante perd de vue que le PDCant et les paysages d'importance cantonale n'affectent pas le sol. Les zones à bâtir ne peuvent y être représentées qu'à titre indicatif. Le dézonage par une autorité communale d'une zone à bâtir mal située ne pourrait en aucun cas être contraire au PDCant pour le seul motif que celle-ci y est représentée comme faisant partie de la zone à bâtir existante. La DIME constate que le changement d'affectation est pertinent du point de vue de l'aménagement du territoire en raison de la localisation, de l'occupation actuelle et de la desserte en transports publics du secteur concerné. Dès lors, cette modification du PAL n'est pas contraire à la LAT ni au PDCant et la DIME ne saurait remettre en question l'autonomie communale sur ce point. Dans ce contexte, la DIME n'a pas à se prononcer plus largement sur les arguments développés par l'Autorité communale dans le rapport explicatif.

La commune, pour sa part, conteste la nécessité de transmettre un rapport justificatif dans le cadre d'une coordination au sens de l'art. 11a OPAM pour ce changement d'affectation, comme demandé par le SEn, dans son préavis repris par le SeCA. Le secteur en question n'est en effet plus concerné par les problématiques OPAM selon la commune.

Le SEn s'est déterminé sur les arguments avancés par la commune. Ce service indique que l'infrastructure soumise à l'OPAM a été démantelée entre l'établissement de son préavis et le droit d'être entendu. Dès lors, le secteur de la Maladaire ne se trouve plus dans un secteur de consultation OPAM et la coordination au sens de l'art. 11a OPAM n'est pas nécessaire pour ce changement d'affectation.

Etant donné ce qui précède, la DIME décide d'approuver le changement d'affectation des art. 560, 334, 336, 335, 343 et 2187 (partiel) RF de ZACT 1 à ZPA.

> **Modification non répertoriée – Art. 722 et 2090 RF – Adaptation de la limite de la ZACT 1**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement cette modification, qui n'était pas justifiée dans le rapport explicatif. Une constatation de nature forestière était par ailleurs demandée par le Service des forêts et de la nature (SFN).

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée sur cette mesure. Elle informe la DIME qu'elle procèdera à la constatation de nature forestière exigée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Elle indique également que l'imprécision de l'ancien plan d'affectation des zones (PAZ) explique la nécessité d'adapter aujourd'hui les limites de la zone à bâtir.

La DIME prend note des arguments de la commune. L'adaptation des limites de la zone à bâtir sur ces parcelles sera examinée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans l'intervalle et en attendant la constatation de nature forestière demandée, **la DIME décide de ne pas approuver l'adaptation des limites de la ZACT 1 (extension jusqu'à la limite communale) sur les art. 722 et 2090 RF.**

Zones d'intérêt général

> **Art. 184 (partiel) RF – de zone libre (ZL) à ZIG 2**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé favorablement ce changement d'affectation, sous réserve de prescriptions plus restrictives concernant la réalisation de nouveaux bâtiments.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle est d'avis que la parcelle en question devrait tout de même pouvoir faire l'objet de travaux et indique que des prescriptions particulières seront définies dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Consulté à propos de la détermination communale, le SBC indique que l'intérêt à la protection du site ISOS (inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse) commande que les nouvelles constructions soient strictement interdites dans ce secteur. En conséquence, la DIME approuve le changement d'affectation de l'art. 184 (partiel) RF de ZL à ZIG 2 et maintient la condition reprise du SBC dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023.

Condition Des prescriptions interdisant les nouvelles constructions devront être émises pour l'art. 184 RF.

> **La Vignetta - Art. 952 et 1213 RF – Maintien en ZIG 2**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement le maintien en ZIG de l'entier des surfaces des art. 952 et 1213 RF et demandé dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation un redimensionnement de la ZIG dans ce secteur basé sur une justification précise des besoins à moyen terme.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle indique, d'une part, que le PDR prévoit une amélioration de la connexion de ce secteur au réseau de mobilité douce et que des réflexions pour une amélioration de la desserte en transports publics sont en cours. D'autre part, la commune indique, comme dans le rapport explicatif, que ce secteur est destiné à accueillir plusieurs infrastructures sportives de portée régionale. Elle fait notamment référence à l'extension du tennis, à la réalisation de nouveaux terrains de football et à un centre équestre. La commune ajoute qu'en raison des incertitudes existantes sur les secteurs plus centraux, liées au projet de déplacement du quai militaire, une marge de manœuvre lui est nécessaire pour la réalisation à moyen terme d'infrastructures d'intérêt public.

La DIME relève que, bien que la commune précise les constructions envisagées dans le secteur, elle ne présente pas de manière détaillée le besoin pour ces infrastructures, l'horizon temporel et les alternatives. La commune fait référence dans sa détermination à une stratégie globale de dimensionnement de la ZIG, qui semble bien établie et aboutie. La DIME s'étonne dès lors que les documents liés à cette stratégie communale n'aient pas fait partie du dossier de révision générale du PAL et qu'ils n'aient pas non plus été joints à la détermination communale afin que ses doutes exprimés dans le préavis de synthèse sur la pertinence du maintien en ZIG des surfaces concernées puissent être levés. Dans tous les cas, la DIME rappelle que la mesure envisagée ne consiste pas à dézoner les parcelles concernées, mais à différer l'approbation du maintien en ZIG de ces surfaces, dans l'attente d'un redimensionnement de ladite zone, justifié comme il se doit par des besoins avérés en infrastructures publiques à moyen terme. La commune aura donc tout loisir, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, de présenter les documents élaborés dans le cadre de sa stratégie globale de dimensionnement des ZIG et d'apporter les précisions adéquates quant aux infrastructures nécessaires. La DIME précise par ailleurs que, suite à la définition précise du tracé Rail 2000, qui devrait intervenir d'ici la fin 2026, la commune aura l'occasion de tirer parti des opportunités qui se présenteront dans les secteurs plus centraux (une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 LAT pouvant effectivement être évoquée à ce moment pour proposer certaines modifications du PAL). Etant donné ce qui précède, **la DIME décide de différer l'approbation du maintien en ZIG 2 des parties non construites des art. 952 et 1213 RF.** La pertinence du maintien en zone à bâtir de ces surfaces et le dimensionnement adéquat de la ZIG 2 dans ce secteur seront examinés dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Dézonages

> **Art. 850, 851 et 852 RF – De ZRFD à ZA**

Le dézoning de ces parcelles, préavisé favorablement par le SeCA le 3 août 2023, n'a pas été remis en question dans le cadre du droit d'être entendu. La DIME approuve l'affectation à la ZA des art. 850, 851 et 852 RF.



2. Energie

La DIME prend acte de la validation par le Service de l'énergie (SdE) du plan communal des énergies. Elle fait sienne la condition émise par le SdE et reprise dans le préavis de synthèse du 3 août 2023.

Condition Les périmètres favorables au chauffage à distance et aux énergies renouvelables devront être représentés sur le PDCom.

3. Nature, paysage et environnement

La DIME fait siennes les conditions du SFN, reprises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Les sites de reproduction des batraciens sur le PDCom devront être corrigés pour correspondre à l'inventaire préalable des biotopes.

Condition La constatation de nature forestière du 22 novembre 2006 dans le secteur En Raboud devra être prolongée sur les art. 722, 2090 et partiellement 1239 RF.

Condition La représentation de l'aire forestière devra être mise à jour conformément aux remarques émises par le SFN.

La DIME fait siennes les conditions du SEN, section sites pollués, reprises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Le renforcement de la végétation prévu au PDCom sur les art. 349 et 564 RF devra être supprimé.

La DIME fait sienne la condition du SEN, section lacs et cours d'eau, reprise dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Le réseau hydrographique et l'espace réservé aux eaux devront être adaptés sur le PAZ selon la donnée actualisée.

La DIME fait siennes les conditions de la Commission des dangers naturels (CDN), reprises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition La représentation des dangers naturels sur le PAZ devra être adaptée conformément aux remarques de la CDN.

Condition L'art. 54 RCU devra être remplacé par l'article type proposé dans le préavis de la CDN.

Condition Les chapitres 7.3.17 et 7.3.19 du rapport explicatif devront être adaptés et complétés conformément aux remarques de la CDN.

La DIME fait sienne la condition du Service des ponts et chaussées, reprise dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Un article relatif à la thématique du trafic et de la protection contre le bruit routier devra être ajouté au RCU.

La DIME fait sienne la condition du SEN, section risques chimiques et techniques, reprise dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Un article relatif à la gestion des risques chimiques et technologiques devra être ajouté au RCU.

Condition La liste des installations soumises à l'OPAM figurant en page 110 du rapport explicatif devra être mise à jour. Le rapport explicatif devra être complété selon les remarques du SEn, section risques chimiques et techniques.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Plan directeur communal

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que les points de vue caractéristiques, en particulier sur et depuis la vieille ville, soient identifiés sur le PDCom.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. La vieille ville étant bien visible depuis l'entier du territoire communal, la commune est d'avis que l'identification de points de vue caractéristiques sur et depuis la vieille ville est inutile, voire impossible, à moins d'inscrire comme tel une très large étendue de territoire.

Le SBC s'est déterminé sur les arguments avancés par la commune, il rappelle que l'identification des points de vue caractéristiques est une exigence de la fiche T 115 du PDCant.

Considérant que l'exigence du SBC consiste à demander à la commune un travail d'identification des points de vue caractéristiques et non d'emblée à imposer des éléments déjà identifiés, la DIME estime que cette demande ne peut pas être contestée. En effet, dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation, l'examen par le SBC des points de vue caractéristiques qui auront été identifiés par la commune et inscrits au PDCom fera l'objet d'un droit d'être entendu et la décision consécutive de la DIME sur cet aspect ouvrira les voies de recours usuelles. L'exigence consistant à demander l'identification des points de vue caractéristiques dans le dossier d'adaptation à venir, découlant directement des exigences du PDCant, ne peut quant à elle pas être rejetée. Dès lors, **la DIME décide d'exiger que les points de vue caractéristiques soient identifiés au PDCom.**

Plan d'affectation des zones

La DIME fait sienne la condition du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), reprise dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Les périmètres archéologiques représentés sur le PAZ devront être mis à jour.

> Périmètre de protection du site construit Les Chavannes

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que le périmètre figurant au PAZ soit adapté selon la proposition du SBC et que les espaces libres constructibles et inconstructibles à l'intérieur du périmètre soient identifiés. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver le périmètre de protection du site construit dans le secteur Les Chavannes**, qui devra être adapté selon les remarques du SBC.

> **Secteur La Côte**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé qu'un périmètre de protection du site construit soit reporté au PAZ pour le secteur La Côte, figurant à l'ISOS comme périmètre environnant de catégorie 1.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Pour des raisons d'égalité de traitement entre les propriétaires de ce secteur, la commune entend poursuivre le traitement des demandes de permis de construire en continuant d'appliquer les mesures définies en 2018 en accord avec le SeCA et le SBC et se prononce contre l'inscription de ce secteur dans un périmètre de protection du site construit.

Le SBC, consulté à propos de la détermination communale, rappelle que le secteur de La Côte constitue un périmètre environnant de catégorie 1 selon le PDCant et que des mesures de conservation pour un tel secteur sont rendues obligatoires selon la fiche T 115 du PDCant.

La DIME reconnaît que des mesures dans le traitement des demandes de permis de construire ont effectivement pu être définies sur ce secteur en accord avec le SeCA et le SBC, ceci dans le but d'assurer une forme de protection du site inscrit à l'ISOS en l'absence d'une planification suffisante relative à cet aspect tout en évitant de bloquer l'entier des demandes de permis de construire. De telles mesures sont précisément définies à titre transitoire jusqu'à ce qu'une planification communale conforme au nouveau PDCant et aux jurisprudences récentes garantissent les mesures de protection adéquates pour un tel secteur inscrit à l'ISOS. Elles ne peuvent en aucun cas servir de justification pour éviter d'inscrire dans la planification les mesures exigées par le PDCant. Par conséquent, la DIME décide d'exiger qu'un périmètre de protection du site construit soit reporté au PAZ pour le secteur La Côte, conformément aux exigences de la fiche T 115 du PDCant.

Condition Un périmètre de protection du site construit sur le secteur La Côte sera reporté au PAZ.

> **Zone de protection du site**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que la zone de protection du site soit étendue à l'Est jusqu'à la Glâne ainsi qu'au Nord-Est pour correspondre au périmètre environnant de catégorie 1 identifié à l'ISOS.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle estime que l'affectation des surfaces concernées en ZA suffit à garantir la protection du site ISOS d'importance nationale.

Le SBC s'est prononcé sur les arguments avancés par la commune. En l'occurrence, il estime que l'affectation en ZA ne garantit pas la protection du site de la même manière que la zone de protection du site. Dans ce contexte, la zone de protection du site doit correspondre à la délimitation indiquée par l'ISOS.

La DIME relève que bien que la ZA soit une zone de non bâtir, le droit fédéral identifie à l'art. 16a LAT certaines constructions conformes à l'affectation de cette zone. Par ailleurs, l'art. 24 LAT permet la réalisation de constructions imposées par leur destination. L'art. 43 RCU concernant la zone de protection du site interdit quant à lui strictement la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'extension hors du volume bâti des constructions existantes de même que leur reconstruction. Cet article, plus restrictif que les dispositions valables en ZA, correspond à l'intérêt prépondérant de préservation des vues sur le site ISOS national. Il convient donc d'affecter à la

zone de protection du site l'ensemble des surfaces délimitées par l'ISOS. Dès lors, **la DIME décide d'exiger que la zone de protection du site soit étendue à l'Est jusqu'à la Glâne ainsi qu'au Nord-Est pour correspondre au périmètre environnant de catégorie 1.**

Règlement communal d'urbanisme

> Art. 20 RCU

L'art. 20 RCU, traitant de la vieille ville de Romont, site ISOS d'importance nationale, comprend de nombreuses dispositions. Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, un nombre relativement important d'entre elles a été préavisé défavorablement. Les conclusions de la DIME relatives aux éléments de l'art. 20 RCU remis en cause dans le préavis de synthèse sont exposées ci-après.

Les mesures suivantes, issues du préavis de synthèse du 3 août 2023, n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu:

- > lettre a: les aspects de protection du site doivent être ajoutés afin de préciser la destination de la zone;
- > lettre l, alinéa 1: des prescriptions plus précises et un objectif d'harmonisation avec les constructions existantes devront être introduits concernant les possibilités de transformation et de reconstruction des constructions existantes. Un objectif de conservation de la configuration générale du sol devra également être introduit à cet article. Des règles d'harmonisation ou un renvoi à l'art. 10b RCU devront également être intégrées à cet article;
- > lettre j: des règles d'intégration plus précises devront être définies pour les constructions complémentaires ou extensions admissibles. Il devra notamment être précisé que les constructions complémentaires ou extensions sont subordonnées au bâtiment existant.

Les mesures suivantes, issues du préavis de synthèse du 3 août 2023, ont été contestées ou ont fait l'objet de remarques dans le cadre du droit d'être entendu:

> Lettre p

Sur la base du préavis du SBC, le SeCA avait préavisé défavorablement la lettre p de l'art. 20 RCU dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023.

Concernant les périmètres des constructions mixtes nouvelles à l'art. 20 lettre p RCU, la commune de Romont, dans sa détermination suite au droit d'être entendu, indique que le SBC a vraisemblablement basé son préavis sur une version ancienne du zoom sur la vieille ville et non sur la version mise à l'enquête publique. Ainsi, selon la commune, les périmètres A et B avaient été validés sur le principe par le SBC.

Le SBC, consulté à propos de la détermination communale, confirme qu'il s'agit d'une erreur et préavise favorablement les périmètres des constructions mixtes nouvelles A et B telles que figurant sur le PAZ mis à l'enquête publique. Concernant le périmètre C, la commune prend note de la remarque du SBC et indique qu'elle modifiera les dispositions de ce périmètre comme demandé. En conséquence, les périmètres des constructions mixtes nouvelles représentés sur le zoom de la vieille ville au PAZ peuvent être préavisés favorablement à l'exception du périmètre C (gabarit) dont les dispositions devront être revues.



> Lettre q

Le SeCA a préavisé défavorablement l'art. 20 lettre q RCU dans son préavis de synthèse du 3 août 2023. En effet, cet article ne contient pas de mesure pour limiter l'impact des constructions gênantes comme demandé par la fiche T 115 du PDCant.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle est d'avis que la sélection opérée entre les constructions incluses à l'intérieur des périmètres des constructions secondaires existantes dans le zoom de la vieille ville au PAZ et celles qui en ont été exclues constitue une mesure suffisante pour limiter l'impact des constructions gênantes. Les constructions secondaires incluses dans les périmètres en question ont en effet été qualifiées de non gênantes contrairement à celles qui ont été exclues de ces périmètres et ne bénéficient que de la garantie de la situation acquise.

Le SBC, consulté à propos de la détermination communale, précise que les périmètres des constructions secondaires existantes ont effectivement été validés par le SBC, à la condition que lors de projet sur ces secteurs, les ajouts gênants non historiques ne puissent pas être maintenus. Cette condition est en effet indispensable dans l'objectif relevé par la fiche T 115 du PDCant relatif à l'amélioration de la situation dans la catégorie de protection la plus élevée, comme cela est le cas pour la vieille ville de Romont. Etant donné ce qui précède, la DIME reprend les exigences du SBC concernant l'art. 20 lettre q RCU.

> Lettre s

Sur la base du préavis du SBC, le SeCA avait demandé que l'art. 20 lettre s RCU relatif l'aire de dégagement soit modifié. Le SBC avait précisé que les couverts ne devaient pas être admis dans l'aire de dégagement et admettait uniquement un arrêt de bus, dont la localisation devait être définie sur le zoom de la vieille ville. Le SBC souhaitait également limiter l'implantation des constructions (parking) envisagées en souterrain.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre de son droit d'être entendu. Elle invoque la difficulté, voire l'impossibilité d'anticiper la localisation du futur arrêt de bus et du parking envisagés. Dans ce contexte, il ne lui paraît pas adéquat de figer des implantations pour ces infrastructures dans le PAZ. Suite à la détermination de la commune, le SBC préavisé favorablement la possibilité de réaliser des abris-bus et retire son exigence de localiser sur le PAZ l'arrêt de bus et le parking projetés.

Etant donné ce qui précède, l'art. 20 lettre s RCU peut être préavisé favorablement.

> Lettre u

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, sur la base du préavis du SBC, a préavisé défavorablement l'alinéa 2 de l'art. 20 lettre u RCU. Les constructions souterraines ne doivent en effet pas être admises dans l'aire de parc selon le SBC.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle propose de maintenir la possibilité de réaliser des constructions souterraines à l'alinéa 2 en précisant que seules les constructions d'intérêt général seront admises.

Le SBC, consulté à propos de la détermination communale, admet la proposition de la commune.

Dès lors, la lettre u de l'art. 20 RCU peut être préavisée favorablement à la condition que l'alinéa 2 soit complété dans le sens de n'autoriser que les constructions souterraines d'intérêt général.

Décision relative à l'art. 20 RCU

La DIME relève que l'art. 20 RCU relatif à la zone de la vieille ville comprend de nombreuses dispositions interdépendantes. Certains éléments du préavis défavorable du SBC du 23 février 2022 ont pu être révisés suite à la détermination communale dans le cadre du droit d'être entendu. Toutefois, étant donné l'ampleur des dispositions préavisées défavorablement et leurs implications sur l'ensemble de l'article, **la DIME estime qu'il convient de ne pas approuver l'art. 20 RCU dans son ensemble**. Cet article devra être remanié sur la base des remarques du SBC et du SeCA. La DIME précise que dans l'intervalle, pour la zone de vieille ville, seules pourront être traitées les demandes de permis de construire ne comprenant que des travaux à l'intérieur du volume bâti existant à l'exclusion de toute modification en façade.

> Art. 21 RCU

En plus de l'identification des espaces libres non constructibles significatifs pour le site et de l'inscription à cet article des prescriptions correspondantes, le SeCA a demandé dans son préavis de synthèse du 3 août 2023 que l'art. 21 RCU soit complété conformément aux autres remarques du SBC. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'art. 21 RCU**, qui devra être modifié suivant les remarques du SBC.

> Art. 22 RCU

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que les espaces libres non constructibles significatifs pour le site soient identifiés sur le PAZ et que les dispositions correspondantes soient retranscrites à l'art. 22 RCU, aussi bien pour le secteur Les Chavannes (déjà indiqué plus haut) que pour le secteur Arrufens.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle prend note de cette exigence pour le secteur Les Chavannes, mais conteste cette obligation concernant le secteur Arrufens. Ce dernier n'étant selon les autorités communales pas inscrit dans un périmètre ISOS, la commune entend supprimer le périmètre de protection du site sur le secteur Arrufens. Par ailleurs, elle s'oppose à une interdiction des toitures plates dans cet article demandé par le SBC, estimant que cet aspect pourra être traité dans le cadre du futur PAD "Les Chavannes".

Le SBC s'est déterminé sur les arguments soulevés par la commune. Concernant le périmètre de protection du site construit sur le secteur Arrufens, le SBC constate qu'effectivement l'intérêt de protection de ce secteur n'est plus justifié au sens du PDCant et entre en matière sur la suppression de ce périmètre. Étant donné l'avis du SBC et afin d'éviter l'incertitude durant la transition entre la présente décision d'approbation et le dossier d'adaptation du PAL, **la DIME décide de ne pas approuver le périmètre de protection du site construit dans le secteur Arrufens**. Concernant l'interdiction des toitures plates exigée par le SBC à l'art. 22 lettre k RCU, le SBC indique que cette exigence émise dans son préavis du 23 février 2022 a été attribuée au mauvais alinéa. En effet, il n'est pas adéquat d'exiger l'inscription d'une mesure aussi précise que l'interdiction des toitures plates dans les objectifs d'un PAD à élaborer. Par contre, l'intérêt d'éviter les constructions à toitures plates s'applique à l'ensemble de la ZV 2, qui se situe dans un site construit sensible. L'interdiction des toitures plates est dès lors à inscrire à l'art. 22 RCU dans son ensemble et non spécifiquement à sa lettre k, qui concerne uniquement le secteur à PAD obligatoire "Chavannes-Est". En effet, étant donné le caractère du site, l'interdiction des toitures plates ne peut pas être relativisée.

Etant donné ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver l'art. 22 RCU**. Elle demande que les espaces libres non constructibles significatifs à l'intérieur du périmètre de protection du site dans le secteur Les Chavannes soient identifiés au PAZ et que les dispositions correspondantes soient inscrites à l'art. 22 RCU. La DIME exige également qu'une interdiction des toitures plates soit intégrée à l'art. 22 RCU.

> **Art. 23 RCU**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que l'art. 23 RCU soit complété avec une disposition interdisant les toitures plates.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle estime que l'interdiction des toitures plates pour la ZV 3 n'est pas forcément compatible avec la recherche de la meilleure intégration pour les constructions étant donné le contexte topographique et qu'une telle prescription ne serait pas compatible avec certaines constructions existantes dans cette zone.

Le SBC s'est à son tour déterminé sur les arguments soulevés par la commune. Il indique que ce site construit de catégorie 2 est particulièrement sensible et que la réalisation de toitures non traditionnelles dans ce secteur n'est pas compatible avec la préservation des caractéristiques du site construit, de même que la réalisation de constructions en terrasses.

Etant donné ce qui précède, **la DIME décide d'exiger l'interdiction de toitures plates à l'art. 23 RCU**.

Condition Une disposition interdisant les toitures plates devra être inscrite à l'art. 23 RCU.

> **Art. 29 RCU**

Dans le cadre de son préavis du 23 février 2022, le SBC a demandé que des règles d'harmonisation pour les nouvelles constructions et les démolitions/reconstructions soient introduites dans les périmètres de protection afin de les rendre les plus discrètes possible. Dans sa détermination suite au droit d'être entendu, la commune accepte d'ajouter de telles dispositions dans le RCU. Dès lors, la DIME fait sienne la condition émise par le SBC dans son préavis.

Condition L'art. 29 RCU devra prévoir des règles d'harmonisation pour les nouvelles constructions et les démolitions/reconstructions pour les secteurs situés dans des périmètres de protection.

> **Art. 50 RCU**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, reprenant une exigence du SBC, a demandé que l'art. 50 du RCU concernant le PAD-cadre soit complété avec un objectif visant à préserver les vues caractéristiques sur et depuis le site construit de la vieille-ville et de Belle-Croix.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu (argumentaire déjà exposé dans le chapitre relatif au PDCom).

Le SeCA relève que les arguments de la commune valant au niveau du PDCom, ne sont pas pertinents concernant l'objectif demandé par le SBC pour le PAD-cadre. En effet, le PAD-cadre concernant une portion de territoire déterminé, il fait sens d'étudier et de définir les aspects qui, à l'intérieur de cette portion de territoire, permettent de garantir la préservation des vues caractéristiques sur et depuis les sites évoqués.

Le SBC s'est déterminé sur les arguments avancés par la commune. Il rappelle que cet objectif découle directement des exigences de la fiche T 115 du PDCant et doit permettre de garantir les percées visuelles sur le site protégé de Romont. Le PAD-cadre permettant une requalification importante de tout un secteur central, il convient d'éviter que les futures constructions impactent les vues caractéristiques sur le site protégé de manière irréversible. Etant donné ce qui précède, la DIME décide d'exiger l'ajout d'un objectif à l'art. 50 RCU visant à "préserver les vues caractéristiques sur et depuis le site protégé".

Condition Un objectif visant à préserver les vues caractéristiques sur et depuis le site protégé devra être ajouté à l'art. 50 RCU.

> **Autres conditions relatives au RCU**

La DIME fait sienne les autres conditions du SBC et du SAEF, reprises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition L'art. 26.1 (sous la lettre k de l'art. 27 tel qu'apparaissant dans le RCU mis à l'enquête publique) devra être complété avec des mesures d'harmonisation pour les nouvelles constructions ou transformations.

Condition L'art. 10 RCU devra reprendre la terminologie utilisée dans le PDCant. A la lettre b, il devra renvoyer à l'annexe 2 du RCU.

Condition L'art. 12 RCU devra être adapté au PDCant.

Condition L'annexe 1 du RCU devra être modifiée pour correspondre aux données transmises par le SBC.

Condition L'annexe 2 du RCU devra être remplacé par les prescriptions communiquées en annexe du préavis du SBC.

Condition Les annexes 2 et 3 du RCU devront être complétées selon les recommandations du SAEF.

5. Mobilité

Règlement communal d'urbanisme

> **Art. 52 RCU**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023 le SeCA, sur la base du préavis du SMO, a demandé que l'art. 52 RCU soit modifié afin de réduire la possibilité d'offre complémentaire pour les deux-roues motorisés à 5 % de l'offre totale pour les voitures et de rendre obligatoire la mise en place de mesures de gestion du stationnement. Par ailleurs, la réduction des possibilités de stationnement liées aux activités, telle qu'elle avait été proposée dans le cadre de l'examen préalable de la révision générale, devait être réintroduite.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre de son droit d'être entendue. Concernant le stationnement des deux-roues motorisés, elle rappelle que le taux de 7 % avait été défini en accord avec le SMO sur la base d'une évaluation du contexte local de la commune de Romont. Le taux de 5 % serait insuffisant pour répondre au besoin de stationnement des deux-roues motorisés. Concernant les réductions des fourchettes données par la norme pour les activités, que le SMO demande de réintroduire, la commune estime que l'application stricte des normes VSS est déjà suffisamment limitante. Elle ne saisit pas non plus la nécessité de prévoir spécifiquement des

réductions supplémentaires en cas de complémentarité, étant donné que cet aspect est déjà précisé dans la norme en question. Concernant la mise en place de mesures de gestion du stationnement demandées par le SMO, la commune estime que les mesures prévues par le concept de stationnement sont suffisantes et qu'il n'est pas nécessaire de les transcrire à l'art. 52 RCU.

Le SMO, consulté suite à la détermination communale, admet le taux de 7 % pour le stationnement des deux-roues motorisés à l'art. 52 RCU. Suite à un échange avec le SMO le 15 février 2024, il ressort que les autres exigences émises dans le préavis de ce service concernant l'art. 52 RCU, soit les réductions des fourchettes données par la norme VSS pour les activités, la réduction supplémentaire souhaitée en cas de complémentarité et la mise en place de mesures de gestion du stationnement, sont abandonnées.

Etant donné ce qui précède, la DIME décide d'approuver l'art. 52 RCU sans condition.

Rapport explicatif

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, sur la base du préavis du SMO, avait demandé qu'une notice de trafic évaluant l'impact du PAD 2Chavannes-Est" sur le réseau routier soit ajoutée au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle relève que la formulation de cette demande ne permet pas de comprendre de manière précise ce qui est exigé de sa part. En effet, il est habituellement attendu que l'impact d'un futur PAD sur le trafic soit examiné dans le cadre du dossier du PAD en question. La commune propose que cette demande soit donc reportée au dossier de PAD.

Suite à un échange avec le SMO le 15 février 2024, le SeCA prend note que la demande émise par ce service dans son préavis du 14 février 2022 est abandonnée. La notice de trafic demandée devra être présentée dans le cadre de la mise à l'enquête publique du PAD "Chavannes-Est".

Concept de stationnement

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA, sur la base du préavis du SMO, avait préavisé défavorablement le concept de stationnement. Il était demandé que ce document soit revu sur la base des remarques émises par le SMO et qu'il soit transposé par des dispositions contraignantes dans les instruments du PAL (PDCom, PAZ, RCU).

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Alors que certaines remarques émises par le SMO sont contestées, la commune indique que les réflexions liées au stationnement sur le territoire communal ont été approfondies depuis la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL et que son concept de stationnement a déjà évolué. Le SMO, consulté suite à la détermination communale prend note de cette évolution.

Etant donné ce qui précède, la DIME décide de demander que les instruments du PAL soient adaptés sur la base d'un concept de stationnement approfondi depuis la mise à l'enquête publique du dossier de révision générale. Celui-ci devra être validé par le SMO avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

IV. Autres éléments

6. Equipement

La DIME prend acte de la validation de l'aperçu de l'état de l'équipement avec la remarque du SeCA relative au périmètre à PAD obligatoire "Chavannes Est". Dans le cadre de la présente décision d'approbation, le secteur Dzerfin est partiellement dézoné alors que la ZIG sur le secteur Bossens est remise en question, la DIME exigeant un redimensionnement de celle-ci. L'équipement de l'entier de ces secteurs prévu dans le programme d'équipement ne peut donc pas être admis. **La DIME n'approuve pas le programme d'équipement déposé avec le dossier de révision générale.**

7. Plans d'aménagement de détail

La DIME fait siennes les conditions émises par le SeCA dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Le maintien des PAD "En Bouley", "En Raboud-Ouest", "Pré des Comtes" et "Les Echervettes bis" devra être justifié dans le rapport explicatif. Leurs objectifs devront être détaillés dans le RCU. Le périmètre du PAD "En Bouley" devra être corrigé sur le PAZ.

> PAD "En Raboud"

Le SeCA a préavisé défavorablement l'abrogation de ce PAD, qui n'a pas été justifiée dans le rapport explicatif. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Par conséquent, **la DIME n'approuve pas l'abrogation du PAD "En Raboud".**

> PAD "Clos de l'âge II"

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a demandé que l'art. 26 lettre j RCU soit complété dans le sens d'une part, d'ajouter des objectifs plus précis concernant l'intégration au site construit protégé des éléments prévus au PAD et, d'autre part, de mentionner que l'éventuel parking de 50 places est envisageable uniquement en supprimant un nombre de places équivalent dans l'intra-muros. Ces mesures n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, la DIME approuve le périmètre à PAD obligatoire "Clos de l'âge II".

Condition Les objectifs du PAD "Clos de l'âge II" à l'art. 26 lettre j RCU devront être précisés selon les remarques émises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023.

> PAD "Gare-Ouest"

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement le nouveau secteur à PAD obligatoire "Gare-Ouest", les justifications relatives à la nécessité de créer un PAD, à son périmètre et à ses objectifs étant absentes du rapport explicatif.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle indique que le nouveau secteur à PAD obligatoire se justifie par sa localisation centrale et la complexité du parcellaire à cet endroit.

La DIME relève que toute modification du PAL doit être dûment justifiée dans le rapport explicatif accompagnant le dossier au sens de l'art. 47 OAT. En l'occurrence, bien que la pertinence de créer

un PAD dans ce secteur ne soit pas remise en question sur le principe, le secteur à PAD obligatoire devra faire l'objet d'une justification détaillée également concernant les limites de son périmètre et les objectifs inscrits au RCU. **La DIME décide de reporter l'approbation du secteur à PAD obligatoire "Gare-Ouest".**

> PAD "Pré de la Grange II"

Dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023, le SeCA a préavisé défavorablement l'abrogation de ce PAD, car le rapport explicatif n'apportait pas de justification à cette mesure. Par ailleurs, aucune prescription particulière n'accompagnait l'abrogation du PAD alors que des prescriptions étaient proposées dans le document intitulé "Analyse PAD" sans que ce choix soit justifié dans le rapport explicatif.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle indique qu'il n'a pas été jugé nécessaire d'inscrire des prescriptions particulières au RCU pour ce secteur entièrement construit et dans lequel plusieurs constructions ont obtenu des dérogations.

La DIME considère qu'étant donné les enjeux minimes dans ce secteur déjà construit, la justification communale ne nécessite pas d'être étayée davantage. Elle approuve l'abrogation du PAD "Pré de la Grange II".

> PAD-cadre

La DIME approuve le secteur à PAD-cadre obligatoire et fait siennes les conditions émises par le SeCA dans son préavis de synthèse du 3 août 2023.

Conditions L'art. 234 RF devra être exclu du périmètre à PAD-cadre obligatoire. Le sous-périmètre à PAD obligatoire "Industrie Bondallaz" devra être ajouté sur le PAZ. Les objectifs inscrits à l'art. 50 RCU devront être complétés en cas de dérogations à l'IBUS envisagées.

8. Dispositions relatives à la police des constructions

La DIME fait siennes les conditions émises dans le préavis de synthèse du 3 août 2023, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition L'art. 34 RCU devra être modifié selon la remarque émise par le SeCA dans le préavis de synthèse du 3 août 2023.

Condition L'art. 45 lettre b RCU, relatif à la ZPA, devra indiquer un DS III et non un DS II.

Condition L'art. 30 RCU devra définir le pourcentage minimal d'activités par bâtiment. Dans l'intervalle, seules les constructions comprenant au minimum 20 % d'activités pourront être admises.

Condition L'art. 31 RCU devra définir le pourcentage minimal d'activités par bâtiment. Dans l'intervalle, seules les constructions comprenant au minimum 10 % d'activités pourront être admises.

Art. 8 RCU – Secteurs à PAD obligatoire ou à permis d'équipement de détail obligatoire

Cet article a été préavisé défavorablement dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023 en raison de l'inexactitude de son contenu. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'art. 8 RCU.**

Art. 46 RCU – Zone de protection des eaux

La pertinence de l'art. 46 RCU, relatif à la zone de protection des eaux, ayant été remise en question, celui-ci a été préavisé défavorablement dans le cadre du préavis de synthèse du 3 août 2023. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'art. 46 RCU.**

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 3 août 2023, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles 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.

V. 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:
 - > l'extension Arrufens/La Thiolère sur le PDCom;
 - > l'extension projetée sur l'art. 354 RF au PDCom;
 - > l'IBUS de 0.7 pour les habitations individuelles et de 0.8 pour les habitations individuelles groupées défini à l'art. 27 RCU pour les parcelles identifiées sur les cartes en annexe 1;
 - > l'IBUS de 1 + 0.4 défini à l'art. 28 RCU pour les parcelles identifiées sur les cartes en annexe 1;
 - > l'IBUS de 1 + 0.4 défini à l'art. 30 RCU pour la parcelle identifiée sur la carte en annexe 1;
 - > l'IBUS complémentaire relatif au stationnement souterrain défini aux art. 22, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 33 et 36 RCU;
 - > la mise en ZRMD I des art. 870 (partiel) et 1191 RF;
 - > le changement d'affectation des art. 329, 330, 337 et 2182 RF de ZACT 1 à ZV 2;
 - > le maintien en zone à bâtir des art. 735, 736 et 737 RF (n^{os} de parcelles tels qu'apparaissant sur les plans du dossier concerné);
 - > l'affectation de l'art. 243 RF à la ZM 4;
 - > l'adaptation des limites de la ZACT 1 (extension jusqu'à la limite communale) sur les art. 722 et 2090 RF;
 - > le périmètre de protection du site construit dans le secteur Les Chavannes, qui devra être adapté selon les remarques du SBC;
 - > l'art. 20 RCU, qui devra être révisé sur la base des remarques du SBC et du SeCA;



- > l'art. 21 RCU, qui devra être modifié suivant les remarques du SBC;
- > le périmètre de protection du site construit dans le secteur Arrufens;
- > l'art. 22 RCU, qui devra être modifié selon les remarques du SBC;
- > le programme d'équipement;
- > l'art. 8 RCU;
- > l'art. 46 RCU.

Par ailleurs, la DIME décide de reporter l'approbation:

- > du maintien en ZIG 2 des parties non construites des art. 952 et 1213 RF;
 - > du secteur à PAD obligatoire "Gare-Ouest".
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV 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 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 révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Romont est fixé à Fr. 12'190.-.

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 Romont, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 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 des ponts et chaussées, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Glâne, Au Château, case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).



896

897

898

838

842

847

845

2132

874.02201

874.02202

887

1004

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

871

1147

1008

877

878

344

606

343

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

</



