

COMMUNE DE BELMONT-BROYE
SECTEUR DOMPIERRE

CANTON DE FRIBOURG

PAD
« SUR L'ARBOGNE »

R E G L E M E N T

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL

Octobre 2017

1	DISPOSITIONS GENERALES.....	1
Art. 1.1	But	1
Art. 1.2	Cadre légal	1
Art. 1.3	Documents	1
2	AFFECTATION DU SOL	2
Art. 2.1	Affectation	2
Art. 2.2	Types d'habitation	2
3	REGLES ET PRINCIPES IMPERATIFS	3
Art. 3.1	Ordre de construction.....	3
Art. 3.2	Périmètres d'évolution	3
Art. 3.3	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS).....	3
Art. 3.4	Indice d'occupation du sol (IOS)	3
Art. 3.5	Hauteur des constructions.....	4
Art. 3.6	Traitement architectural	4
Art. 3.7	Toitures.....	4
Art. 3.8	Superstructures	4
Art. 3.9	Protection civile	5
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6
Art. 4.1	Voies de circulation, accès et cheminements piétonniers	6
Art. 4.2	Places de stationnement pour voitures	6
Art. 4.3	Talus végétalisé	6
Art. 4.4	Modifications du terrain	6
Art. 4.5	Aire de verdure et arborisation	7
Art. 4.6	Aire de jeux et de détente.....	7
5	ENVIRONNEMENT	8
Art. 5.1	Gestion des eaux usées	8
Art. 5.2	Gestion des eaux pluviales	8
Art. 5.3	Energie	8
Art. 5.4	Archéologie.....	8
6	DISPOSITIONS FINALES	9
Art. 6.1	Entrée en vigueur	9
Art. 6.2	Adoption et Approbation	9

1 DISPOSITIONS GENERALES

Art 1.1 But

Ce plan d'aménagement de détail est un PAD, au sens de l'article 62 LATEC. Il a pour but de définir les lignes directrices de construction afin d'offrir une solution urbanistique et architecturale intéressante pour ce secteur situé à proximité du centre de Dompierre.

Le périmètre du PAD comprend les parcelles articles 6092, 6094, 6099, 6528, 6565, 6574 et de 6692 à 6711 situées en zone résidentielle à densité répartie (ZRDR).

Le PAD est établi par la Commune de Belmont-Broye et les propriétaires des terrains, il répond à l'obligation mentionnée au plan d'affectation des zones.

Art. 1.2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement sont la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2 décembre 2008 (LATEC), le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1^{er} décembre 2009 (ReLATEC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière. Il se réfère également au PAL, qui contient le PAZ, le RCU et le PDCom.

Art. 1.3 Documents

Le PAD comporte les documents impératifs suivants :

Le plan d'implantation ~~Dompierre-Arbogne 01.03~~

Le présent règlement PAD « Sur l'Arbogne » ~~décembre 2015~~

Il est accompagné du rapport explicatif et de ses annexes :

Plan de géomètre

Plan des données de base Dompierre-Arbogne 02.02

Coupe explicative Dompierre-Arbogne 04.02

Plan figuratif Dompierre-Arbogne 05.03

Liste des teintes de tuiles

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
2 OCT. 2016

2 AFFECTATION DU SOL

Art. 2.1 Affectation

Les terrains compris dans le périmètre du PAD sont destinés à l'habitation. Des activités de services peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci. Elles doivent se situer à l'intérieur des bâtiments d'habitation selon l'art. 53 al. 2 LATEC.

Art. 2.2 Types d'habitation

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 RELATEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) et aux habitations individuelles (art. 55 RELATEC).

3 REGLES ET PRINCIPES IMPERATIFS

Art. 3.1 Ordre de construction

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 3.2 Périmètres d'évolution

Le plan ~~Dompierre-Arbogne-01.02~~ d'implantation définit les périmètres d'évolution à respecter.

Art. 3.2.1 Périmètres d'évolution des constructions

Les constructions principales devront s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution. Les balcons ou tout autre type d'éléments de construction en saillie pourront déborder des périmètres d'évolution conformément à l'article 76 ReLATEC. L'application de l'art. 132 al. 1 LATEC est réservé.

Tout bâtiment comptant plus de 30 m de longueur doit comporter, tant en plan qu'en façade, un traitement différencié qui permette de lire 2 corps de bâtiment.

Les petites constructions jusqu'à 15 m² d'emprise au sol (abri, couvert à bois, cabane de jardin, etc.) peuvent être autorisées hors des périmètres d'évolution.

Art. 3.2.2 Périmètres d'évolution des parkings souterrains

Les parkings souterrains sont autorisés dans les périmètres d'évolution des parkings souterrains. Ceux-ci correspondent aux périmètres d'évolution des constructions pour les secteurs A, B et C.

Prescriptions particulières :

¹ Un périmètre de parking souterrain débordant le périmètre d'évolution D est prévu. Sa limite et son accès sont définis sur le plan ~~Dompierre-Arbogne-01.02~~ d'implantation

² Un périmètre de parking souterrain débordant le périmètre d'évolution C est également envisagé sur les parcelles 6698, 6699 et 6700. Sa limite et son accès sont définis sur le plan ~~Dompierre-Arbogne-01.02~~ d'implantation

Art. 3.3 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Pour l'ensemble du périmètre du PAD l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0,80. La surface de planchers (SP) sera au maximum de 16'484 m². La répartition se fait comme suit :

Périmètre d'évolution A :	0.50
Périmètre d'évolution B :	0.60
Périmètre d'évolution C :	0.90
Périmètre d'évolution D :	1.20

Art. 3.4 Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

2 OCT. 2018

Art. 3.5 Hauteur des constructions

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
2 OCT. 2018

La hauteur totale (h) par rapport au terrain naturel sera calculée selon le chiffre 5.1 de l'annexe de l'AIHC. Les secteurs à prescription particulière sont fixés sur le plan ~~Dompierre-Arbogne 01-02~~ d'implantation

	Toit à 2 pans	toit plat
Habitations collectives :	11.00 m	9.00 m
Habitations individuelles groupées :	8.50 m	7.00 m
Habitations individuelles :	8.50 m	7.00 m

La hauteur de façade à la gouttière (hf) maximale par rapport au terrain naturel sera calculée selon le chiffre 5.2 de l'annexe de l'AIHC.

Habitations collectives :	9.00 m
Habitations individuelles groupées :	7.00 m
Habitations individuelles :	7.00 m

Prescriptions particulières :

¹ Une hauteur maximale de 9.00 m est fixée pour le secteur à prescriptions particulières compris dans le périmètre d'évolution D. La hauteur de façade à la gouttière est également limitée à 6.00 m pour ledit secteur.

² Une hauteur maximale de 3.50 m est fixée pour le secteur à prescriptions particulières compris dans les périmètres d'évolution B et C.

Art. 3.6 Traitement architectural

Une attention toute particulière devra être attachée à l'esthétique des constructions qui devront former une entité architecturale homogène, en particulier au niveau des matériaux, des couleurs et des espaces extérieurs.

Les teintes criardes sont interdites. Des échantillons de couleurs des différents éléments de construction et des matériaux sont à soumettre au Conseil communal, avec le dossier d'enquête publique.

Afin d'obtenir une cohésion architecturale au sein du PAD et avec le quartier existant, les constructions en forme de « dôme » sont interdites.

Art. 3.7 Toitures

Les toitures à pans ont deux pans égaux recouverts de tuiles terre-cuite de teinte naturelle (voir annexe : liste des teintes de tuiles). Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées.

Les toitures à deux pans et les orientations des faîtes indiquées au plan d'implantation sont obligatoires pour parcelles 6099, 6528, 6710, 6692, 6693, 6694, 6695, 6696 et 6697. Les petites constructions ne sont pas soumises à cette obligation de toiture à 2 pans.

Pour les parcelles 6565, 6574, 6698, 6699, 6700, en cas de toiture à deux pans, l'orientation doit respecter le plan d'implantation. La rénovation du hangar de l'article 6710 est autorisée dans le volume du gabarit existant. En cas de démolition-reconstruction, l'orientation est adaptée.

Art. 3.8 Superstructures

Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tours de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.

Les antennes individuelles de radio et télévision sont interdites.

La pose d'installation solaire doit être conforme à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme (RCU). La réalisation de telles installations se fera conformément à la brochure édictée par l'Etat de Fribourg : « Recommandations concernant l'intégration architecturales des installations solaires ».

Art. 3.9 Protection civile

Le quartier est soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile. Les abris individuels ne sont pas autorisés.

Les places nécessaires sont à réaliser, pour le quartier, en abris privés communs et selon les ITAP 84 (règle des 2/3 applicable).

La coordination pour la réalisation des abris privés communs se fait par la Commune.

Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.

4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art. 4.1 Voies de circulation, accès et cheminements piétonniers

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
- 2 OCT. 2018

Les accès et cheminements piétonniers seront réalisés selon les principes arrêtés au plan ~~Dompierre-Arbogne-01-02- d'implantation~~.

Art. 4.2 Places de stationnement pour voitures

Le nombre de places de stationnement sera conforme à l'article 34 du RCU.

Chaque périmètre de construction planifiera ses propres places de parc. Les groupements sont autorisés.

Dans l'espace communautaire, une place de stationnement sera réservée pour une voiture utilisée en auto-partage (Mobility par exemple).

Les surfaces de stationnement extérieures auront un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales (pavés gazon, tout-venant engazonné,...).

Art. 4.3 Talus végétalisé

Les parcelles 6692 à 6697 ont un aménagement particulier de talus végétalisé et arborisé, défini en plan et coupe.

Une distance d'1 m est laissée au terrain naturel en limite de parcelle. Dans les 4.5 m suivants, le talus ne doit pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 2 (1=hauteur, 2=longueur). Il est végétalisé et planté. Les cailloux, blocs de rochers ou éléments en béton sont interdits.

Ce modelage sera considéré comme nouveau terrain naturel. Les aménagements extérieurs des constructions respecteront scrupuleusement cette modification du terrain naturel. Aucune modification de niveau n'est autorisée (voir annexe : coupe explicative).

Art. 4.4 Modifications du terrain

Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises, sous réserve de l'art. 4.3 du présent règlement. La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m. Le terrain aménagé doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 2 (1=hauteur, 2=longueur).

Les surfaces des talus résultant des modifications de terrain seront végétalisées. Les aménagements en cailloux, blocs de rochers ou éléments en béton ne sont pas autorisés.

Art. 4.5 Aire de verdure et arborisation

Toutes les surfaces n'ayant pas d'affectation feront partie de l'aire de verdure. Elles seront constituées de surfaces herbeuses ou/et d'une arborisation composée d'essences indigènes.

Les arbres fruitiers à hautes tiges et arbres d'avenue indiqués au plan sont à planter dans un délai maximum de 6 mois après la réalisation des équipements de base.

Art. 4.6 Aire de jeux et de détente

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
- 2 OCT. 2019

Une aire de jeu et de détente est définie au plan ^{d'implantation} ~~Dompierre-Arbogne 01.02~~. Elle répond aux besoins des habitations collectives des parcelles 6528 et 6710. Elle sera réalisée dans le cadre de l'équipement des terrains.

5 ENVIRONNEMENT

Art. 5.1 Gestion des eaux usées

Les eaux usées seront raccordées au collecteur communal selon le PGEE.

Art. 5.2 Gestion des eaux pluviales

La rétention d'eau est gérée sur l'ensemble du quartier selon le PED, avec rétention individuelle.

Le système de rétention individuelle est obligatoire à la source pour chaque bien-fonds nouvellement construit. Cette règle ne s'applique pas à la rétention en toitures, lesquelles seront aménagées en conséquence.

Un système séparatif des eaux est exigé.

Art. 5.3 Energie

Les nouveaux bâtiments ainsi que les bâtiments soumis à un assainissement du système de production de l'eau chaude sanitaire doivent couvrir une part minimale de 60 % des besoins en eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables ou la récupération de chaleur.

Art. 5.4 Archéologie

Avertir le SAEF au moins 3 jours ouvrables avant le début des travaux.

6 DISPOSITIONS FINALES

Art. 6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Art. 6.2 Adoption et Approbation

Commune de Belmont-Broye
PAD « Sur l'Arbogne »

Les requérants et/ou propriétaires
Commune de Belmont-Broye
Le Syndic

Le Secrétaire



[Handwritten signatures in blue ink]

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n° 51 du 18 décembre 2015

Mis à l'enquête publique complémentaire suite à la décision d'approbation.
Publication dans la feuille officielle n° 41 du 13 octobre 2017.

Adopté par le Conseil communal:

Belmont-Broye, le 20 novembre 2017

Le Syndic : *[Signature]* Le secrétaire : *[Signature]*

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):

Fribourg, le 2 OCT. 2018

Le Conseiller d'Etat, Directeur : *[Signature]*

