

COMMUNE DE BELMONT-BROYE

SECTEUR DOMPIERRE



Plan d'aménagement de détail « Sur l'Arbogne »

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

1. Règlement
2. Plan d'implantation
3. Rapport explicatif et de conformité selon art. 47 OAT
4. Annexes

Octobre 2017

URBASOL SA

Aménagement du territoire - Transports - Environnement
Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez - Tél. 026 466 22 33 - E-mail : info@urba

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL « SUR L'ARBOGNE »
DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION

Règlement

COMMUNE DE BELMONT-BROYE

SECTEUR DOMPIERRE



Plan d'aménagement de détail « Sur l'Arbogne »

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

Enquête publique
Octobre 2017

URBASOL SA

Aménagement du territoire - Transports - Environnement
Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez - Tél. 026 466 22 33 - E-mail : info@urbasol

Plan d'implantation et Règlement

**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 LAR. 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 (LAR), le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1^{er} décembre 2009 (ReLAR), 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

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 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.

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.

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.

Art. 3.5 Hauteur des constructions

La hauteur totale (h) par rapport au terrain naturel sera calculée selon le chiffre 5.1 de l'annexe de l'AHC. Les secteurs à prescription particulière sont fixés sur le plan Dompierre-Arbogne 01.02

	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'AHC.

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

Les accès et cheminements piétonniers seront réalisés selon les principes arrêtés au plan Dompierre-Arbogne 01.02.

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

Une aire de jeu et de détente est définie au plan 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

La Secrétaire

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

Le Syndic : La secrétaire :

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL « SUR L'ARBOGNE »
DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION

Plan d'implantation Dompierre-Arbogne 01.03

APPROBATION

Requérant(s) et/ou propriétaire Signatures

La Commune de Belmont-Broye

La Secrétaire

Le Syndic

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

Lieu et date :

La Secrétaire :

Le Syndic :

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

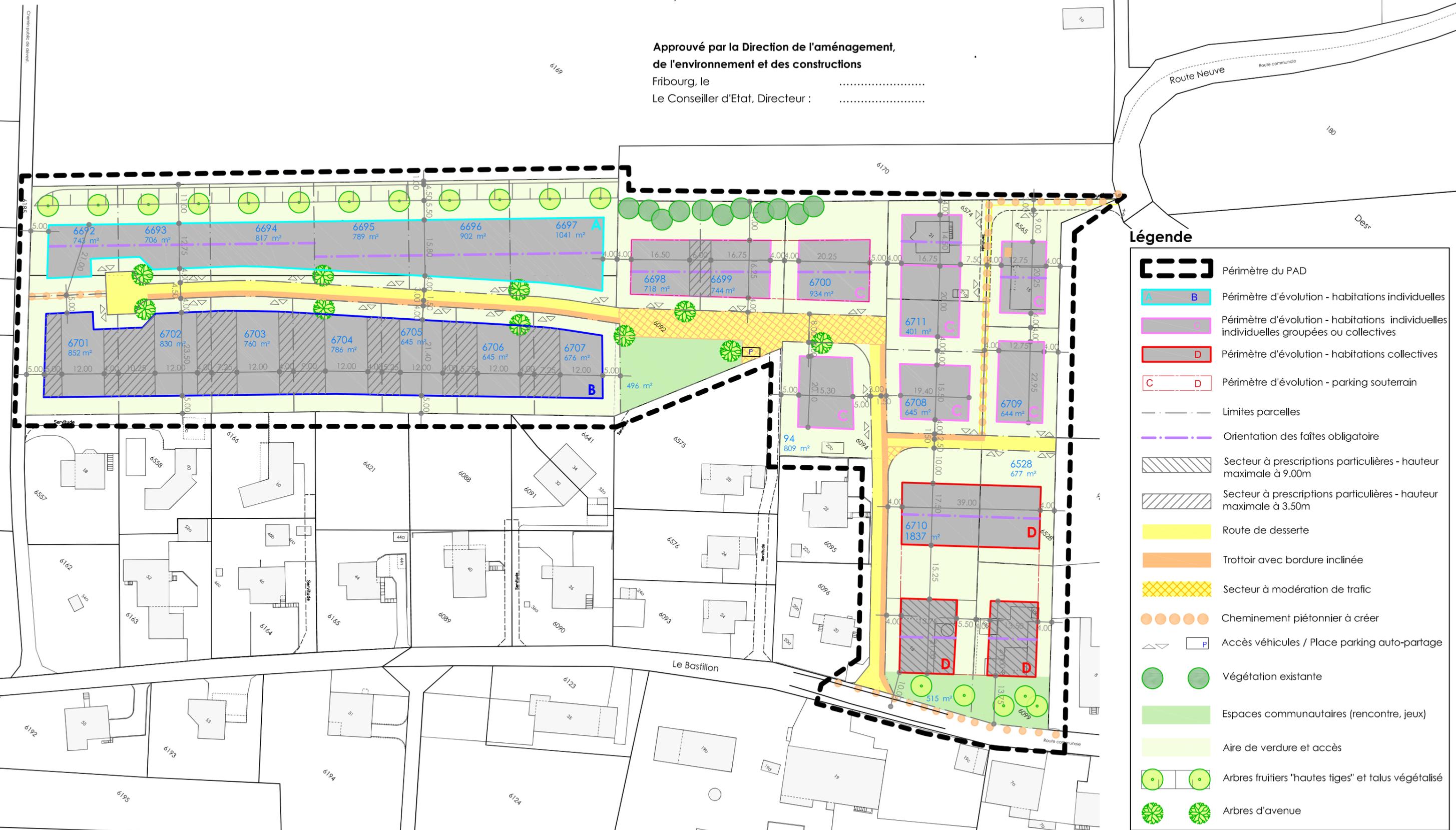
COMMUNE DE BELMONT-BROYE SECTEUR DOMPIERRE

Plan d'aménagement de détail "Sur l'Arbogne"

Plan d'implantation
Dompiere-Arbogne 01.03

Ech. 1:1000
Givisiez, octobre 2017

URBASOL Mont-Carmel 2 1762 Givisiez
Tél.026/466 22 33 Fax 026/466 22 32 E-mail info@urbasol.ch



Légende

- Périimètre du PAD
- Périimètre d'évolution - habitations individuelles
- Périimètre d'évolution - habitations individuelles groupées ou collectives
- Périimètre d'évolution - habitations collectives
- Périimètre d'évolution - parking souterrain
- Limites parcelles
- Orientation des faîtes obligatoire
- Secteur à prescriptions particulières - hauteur maximale à 9.00m
- Secteur à prescriptions particulières - hauteur maximale à 3.50m
- Route de desserte
- Trottoir avec bordure inclinée
- Secteur à modulation de trafic
- Cheminement piétonnier à créer
- Accès véhicules / Place parking auto-partage
- Végétation existante
- Espaces communautaires (rencontre, jeux)
- Aire de verdure et accès
- Arbres fruitiers "hautes tiges" et talus végétalisé
- Arbres d'avenue

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL « SUR L'ARBOGNE »
DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION

Rapport explicatif et de conformité selon l'art. 47 OAT

COMMUNE DE BELMONT-BROYE

SECTEUR DOMPIERRE



Plan d'aménagement de détail « Sur l'Arbogne »

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

Enquête publique

Octobre 2017

URBASOL SA

Aménagement du territoire - Transports - Environnement
Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez - Tél. 026 466 22 33 - E-mail : info@urbasol

Rapport explicatif et de conformité selon l'article 47 OAT

1	Préambule.....	2
2	Justification des modifications suite à l'approbation.....	3
2.1	Etude complémentaire périmètre d'évolution D	4
2.2	Ajout des périmètres d'évolution des parkings souterrains	6
2.3	Modifications des articles 3.5 (hauteurs) et 3.7 (toitures)	8
2.4	Modification de l'article 4.1 (voies de circulation)	9
2.5	Indications sur le traitement des modifications de terrain	9
2.6	Modification de l'article 5.2 (eaux pluviales)	10
2.7	Modification de l'article 5.3 (énergie)	11
2.8	Concernant les périmètres d'évolution C	11
2.9	Adaptations formelles	12
3	Procédure.....	13
3.1	Procédure	13
3.2	Information aux tiers concernés	13

Annexes

Plan d'implantation en vigueur	Dompierre-Arbogne 01.02
Plan des modifications	Dompierre-Arbogne
Plan figuratif	Dompierre-Arbogne 05.03

1 Préambule

Le présent plan d'aménagement de détail (PAD) « Sur l'Arbogne » se situe dans la zone résidentielle à densité répartie (ZRDR) telle que définie par le plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Belmont-Broye, secteur Dompierre, approuvé le 27 avril 2016. Ce secteur est soumis à l'étude d'un PAD, au sens de l'art. 62 LATeC.

Le dossier d'examen préalable a été déposé au SeCA à la date du 19 février 2013. Par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 51 du 18 décembre 2015, la commune de Belmont-Broye a mis à l'enquête publique le PAD « Sur l'Arbogne ».

La mise à l'enquête publique a suscité le dépôt d'une opposition qui a été traitée par le Conseil communal. Ce dernier a adopté son PAD le 22 mars 2016 et rejeté l'opposition. Un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la DAEC, qui l'a rejeté le 30 mars 2017.

Le dossier d'examen final a été réceptionné par le SeCA le 24 mars 2016. Les préavis des services de l'Etat sont parvenus à la Commune le 7 décembre 2016. Cette information a fait également l'objet d'une publication dans la FO n° 49 du 9 décembre 2016.

Par courrier daté du 20 janvier 2017, la Commune a fait valoir son droit d'être entendu suite à l'avis de la DAEC et a pris position sur les différents points mis en cause.

Le plan d'aménagement de détail « Sur l'Arbogne » est approuvé par la DAEC le 30 mars 2017. La décision d'approbation du PAD prend en compte les éléments du droit d'être entendu et les requêtes des services tout en précisant qu'ils doivent faire l'objet d'une enquête publique.

2 Justification des modifications suite à l'approbation

La commune comprend les différentes considérations énoncées par la DAEC dans sa décision et adapte les articles du RCU concernés par celles-ci. Les modifications définies ci-dessous répondent à cet objectif.

L'enquête publique porte sur les éléments suivants :

Modifications suite à l'approbation de la DAEC

- Etude complémentaire du périmètre d'évolution D
- Ajout des périmètres d'évolution des parkings souterrains
- Modifications des articles 3.5 (hauteurs) et 3.7 (toitures)
- Modification de l'article 4.1 (voies de circulation)
- Indications complémentaires sur le traitement des modifications de terrain
- Modification de l'article 5.2 (eaux pluviales)
- Modification de l'article 5.3 (énergie)

Modifications suite au préavis

- Concernant les périmètres d'évolution C

Adaptation formelle

- Adaptation de l'article 3.8 (superstructures)
- Adaptation de l'article 4.5 (aire de verdure et arborisation)
- N° d'article 4.6 (aire de jeux et de détente)

Note :

- Légende des changements dans le règlement : **Rouge** - addition
~~Barré~~ - suppression

- Suite à la fusion, la nomenclature « Commune de Dompierre » a été remplacé dans le RCU et le plan d'implantation pour « Commune de Belmont-Broye ».

- De même façon les numéros d'immeubles ont été corrigés et adaptés à la nouvelle numération de la commune de Belmont-Broye.

2.1 Etude complémentaire périmètre d'évolution D

Les périmètres d'évolution des constructions D, en particulier à proximité de la route Le Bastillon, forment la transition avec le vieux village. Le SBC craint que les restrictions initialement proposées ne répondent pas de manière suffisante à l'objectif d'intégration et permettent des bâtiments importants perpendiculairement à la route. Le souci est partagé par la Commune qui décide de réviser attentivement les prescriptions pour ce secteur.

En effet, le traitement de l'interface avec la zone de protection ainsi que l'intégration des constructions au site construit et paysager correspondent à des objectifs du PAD. Mais également, la recherche d'une densification reste un objectif général.

Afin de garantir ces objectifs et de donner une ligne claire aux futures constructions sans pénaliser trop fortement leur constructibilité, la présente adaptation du PAD fixe des prescriptions particulières plus restrictives quant à la limite du périmètre, l'orientation des volumes, à la hauteur des bâtiments, la toiture, etc.



Bâtiments actuels situés dans le périmètre d'évolution D

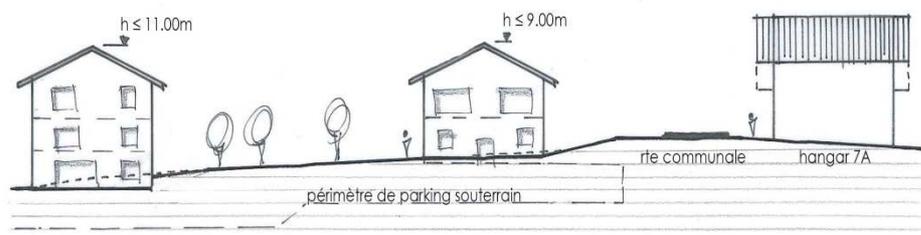
Le périmètre d'évolution D est consacré à l'habitation collective. Les nouvelles implantations et orientations imposées permettent de respecter au mieux le caractère spatial et l'image du centre village.



Orientation des faîtes des bâtiments intégrant les périmètres construits à protéger de catégorie 1 et 2 (périmètre ISOS). Les bâtiments protégés sont représentés en rouge, le périmètre d'évolution D en vert.

Les futurs bâtiments bordant la route Le Bastillon devront être orientés parallèlement et en retrait de celle-ci afin de créer une aire de détente et transition de qualité. Ces obligations s'inspirent du propre tissu construit du village historique et de l'implantation des bâtiments caractéristiques voisins. Un toit à deux pans est également obligatoire.

De même façon, la hauteur totale admise dans les périmètres bordant la route a été réduite. Le but est de permettre une légère densification en intégrant des nouvelles habitations avec un volume proche des bâtiments voisins.



Coupe explicative du périmètre d'évolution D, avec hauteurs maximales des futures constructions

Ces mesures permettent de garantir une intégration optimale des nouvelles constructions dans le site. Le règlement et le plan d'implantation Dompierre-Arbogne 01.02 sont modifiés de manière à reprendre ces prescriptions.



© Service des biens culturels Fribourg, 2005

Photo aérienne du centre village et la route Le Bastillon. Des importants volumes parallèles à la route marquent cet axe et le caractérisent.

2.2 Ajout des périmètres d'évolution des parkings souterrains

Le plan figuratif Dompierre-Arbogne 05.02 illustre les places de stationnement extérieures. Toutefois, une partie des stationnements voitures est prévue en souterrain, à l'intérieur des périmètres d'évolution.

Afin de préciser l'implantation des parkings souterrains et de gérer le stationnement dans le secteur D, l'article 3.2 du règlement a été modifié pour introduire le concept de périmètre d'évolution des parkings souterrains.

Cette modification apparaît également dans le plan d'implantation 01.02.

Art. 3.2 Périmètres d'évolution

Le plan Dompierre-Arbogne 01.02 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.

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.

2.3 Modifications des articles 3.5 (hauteurs) et 3.7 (toitures)

Le périmètre du PAD s'insère en bordure de l'espace bâti du village, en bordure de la route communale. Différents bâtiments protégés marquent cet axe et le caractérisent. Afin de garantir une intégration de qualité et une transition élégante, le PAD fixe des prescriptions quant à l'orientation des volumes, à la hauteur des bâtiments, le type de toiture, etc.

Des secteurs à prescriptions particulières limitent la hauteur des bâtiments afin de garantir une harmonie visuelle et protéger les dégagements des bâtiments existants.

Art. 3.5 Hauteur des constructions

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.

	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
Secteur à prescriptions particulières:	3.50 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. 3.7 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.

2.4 Modification de l'article 4.1 (voies de circulation)

La mention de cheminements piétonniers est intégrée au règlement.

Art.4.1 Voies de circulation, accès et cheminements piétonniers

Les accès et cheminements piétonniers seront réalisés selon les principes arrêtés au plan Dompierre-Arbogne 01.02.

2.5 Indications complémentaires sur le traitement des modifications de terrain

Le règlement fixe toute une série de mesures afin d'encourager une bonne gestion des mouvements de terre et le traitement paysager en limite de parcelle. Cependant, à la limite de la zone agricole, des modifications plus strictes sont nécessaires afin de mieux gérer l'intégration des nouvelles implantations. L'adaptation de l'article 4.4 vise à répondre à cet objectif en précisant l'aspect des talus.

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 ~~en principe~~ végétalisées. Les aménagements en cailloux, blocs de rochers ou éléments en béton ne sont **pas** autorisés ~~qu'à la base de talus, au maximum de 30% de la surface totale du talus.~~

2.6 Modification de l'article 5.2 (eaux pluviales)

Le règlement est modifié pour clarifier les mesures de rétention pour les nouvelles constructions. Selon le PED et à cause du raccordement au réseau communal, les calculs pour le diamètre du collecteur imposent une rétention individuelle pour chaque parcelle.

Cette modification au règlement a été validée par le SEN.

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~~ **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.

2.7 Modification de l'article 5.3 (énergie)

Le règlement est adapté et l'article est cité de manière plus précise afin de rester plus exigeant pour les futures réalisations.

Art. 5.3 Energie

~~Les panneaux solaires thermiques sont obligatoires.~~

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.

2.8 Concernant les périmètres d'évolution C

La demande du SBC de prolonger l'orientation des faîtes obligatoire pour les parcelles situées en périphérie du secteur C est admise, alors que la DAEC avait décidé de ne pas suivre cette condition.

Pour les parcelles 6565 et 6574, en cas de toiture à deux pans, l'orientation doit respecter le plan d'implantation afin que toutes les constructions affichent une orientation commune. Cette modification apparaît également sur le règlement (art. 3.7).



Image de la colline depuis Les Chavounettes

Dans cette réflexion et pour conserver un maximum de cohérence à la silhouette de crête, la Commune a décidé de revoir en profondeur ce secteur.

Le périmètre d'évolution C comprenant les parcelles 6698, 6699 et 6700 a été fractionné pour éviter des volumes importants, ce qui marquerait fortement l'image la colline.

L'introduction d'un secteur à prescriptions particulières contribue également à minimiser l'impact des futures constructions face au voisinage.

2.9 Adaptations formelles

Le présent document prend également compte des adaptations que la DAEC charge le SeCA d'apporter au règlement :

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, août 2001. ».

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. Le choix des essences sera indiqué dans les demandes de permis de construire mis à l'enquête publique.

Art. 4.5 4.6 Aire de jeux et de détente

Une aire de jeu et de détente est définie au plan Dompiere-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.

3 Procédure

3.1 Procédure

Le PAD « Sur l'Arbogne » a été mis à l'enquête en date du 18 décembre 2015. La décision d'approbation avec conditions date du 30 mars 2017.

Le projet de PAD est soumis à l'enquête publique selon l'art. 83 LATeC.

3.2 Information aux tiers concernés

Les modifications étant mineures, aucune séance d'information spécifique n'est prévue. Néanmoins, l'urbaniste mandaté par la Commune a pris contact avec le SBC, le SEn et le SdE pour clarifier et valider les adaptations présentées.

L'enquête publique complémentaire suite à la décision d'approbation est publiée dans la feuille officielle du Canton (FO) n° 41 du 13 octobre 2017 ainsi qu'affichée au pilier public.

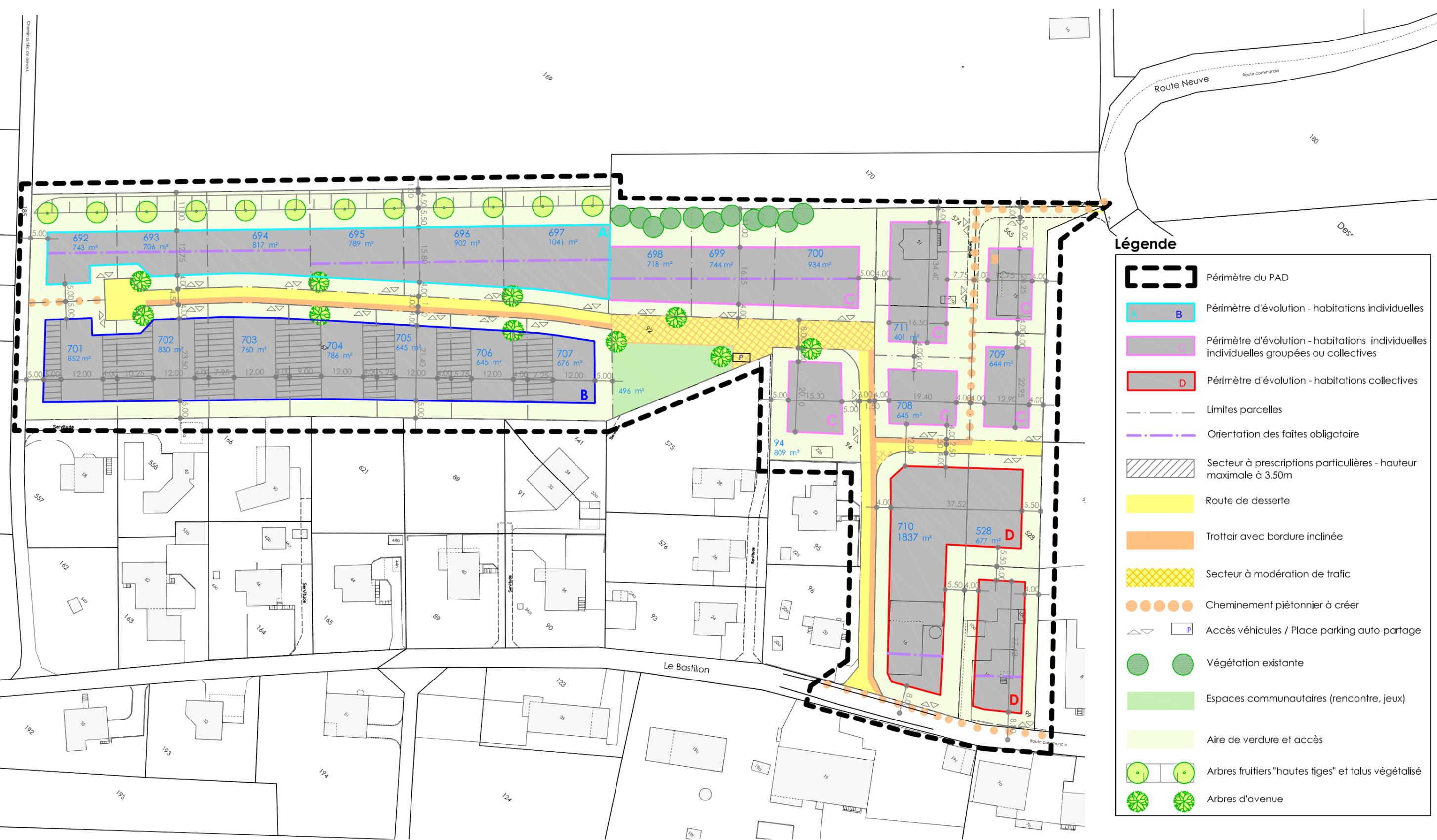
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL « SUR L'ARBOGNE »
DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION

Annexes

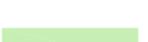
Plan d'implantation en vigueur Dompierre-Arbogne 01.02

Plan des modifications Dompierre-Arbogne

Plan figuratif Dompierre-Arbogne 05.03



Légende

-  Périimètre du PAD
-  Périimètre d'évolution - habitations individuelles
-  Périimètre d'évolution - habitations individuelles groupées ou collectives
-  Périimètre d'évolution - habitations collectives
-  Limites parcelles
-  Orientation des faîtes obligatoire
-  Secteur à prescriptions particulières - hauteur maximale à 3.50m
-  Route de desserte
-  Trottoir avec bordure inclinée
-  Secteur à modulation de trafic
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Accès véhicules / Place parking auto-partage
-  Végétation existante
-  Espaces communautaires (rencontre, jeux)
-  Aire de verdure et accès
-  Arbres fruitiers "hautes tiges" et talus végétalisé
-  Arbres d'avenue



Modifications suite à l'approbation de la DAEC

Modifications suite aux préavis

Légende

- Périètre du PAD
- B Périètre d'évolution - habitations individuelles
- Périètre d'évolution - habitations individuelles groupées ou collectives
- D Périètre d'évolution - habitations collectives
- C D Périètre d'évolution - parking souterrain
- Limites parcelles
- Orientation des faîtes obligatoire
- Secteur à prescriptions particulières - hauteur maximale à 9.00m
- Secteur à prescriptions particulières - hauteur maximale à 3.50m
- Route de desserte
- Trottoir avec bordure inclinée
- Secteur à modulation de trafic
- Cheminement piétonnier à créer
- Accès véhicules / Place parking auto-partage
- Végétation existante
- Espaces communautaires (rencontre, jeux)
- Aire de verdure et accès
- Arbres fruitiers "hautes tiges" et talus végétalisé
- Arbres d'avenue

