



Autorisation n° JA100024

COMMUNE DE BOIS-D'AMONT ARCONCIEL

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL Quartier "PELOULA"

REGLEMENT 30.09.2021

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES, PERIMETRE DU PAD

al. 1 Le présent règlement fixe les prescriptions du PAD "Péloula" dans le but d'atteindre les objectifs du RCU.

Ces prescriptions s'appliquent au périmètre défini par le PAZ et indiqué sur le plan du géomètre et le PLAN GENERAL n° 344.01.

al. 2 **Cadre légal**

Les bases légales fédérales et cantonales (LAT, OAT, LATeC, ReLATeC) et le PAL sont applicables.

Sont réservées les dispositions des législations spéciales, fédérales et cantonales.

Article 2 COMPOSITION DU PAD

al. 1 Sont contraignants pour les autorités et les particuliers :

- le présent règlement
- PLAN GENERAL n° 344.01

Article 3 PERIMETRES / AFFECTATION / SENSIBILITE AU BRUIT

al. 1 Périmètres :

Le PLAN GENERAL n° 344.01 définit :

- les périmètres existants EX1, EX2, EX3 définis par les parcelles construites et EX4 par une parcelle construite à modifier
- les périmètres d'évolution des constructions A1, A2, A3, A4 en amont de la route de quartier
- les périmètres d'évolution des constructions B1, B2, B3, B4 en aval et au sud de la route de quartier

al. 2 Affectation /ordre de constructions :

Tout le périmètre du PAD est situé dans la zone RFD 1 du RCU et affecté à l'habitat individuel et aux activités compatibles admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'ordre des constructions est non contigu.

al. 3 Degré de sensibilité :

L'entier du PAD est de degré de sensibilité II OPB.

Article 4 REGLES DE CONSTRUCTION

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

5 JUIL. 2023

al. 1 Implantation, distances

- Pour les périmètres d'évolution des constructions A1, A2, A3, A4 / B1, B2, B3, B4 :

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés dans les périmètres d'évolution principaux des constructions définis au PLAN GENERAL n° 344.01.

Les bâtiments non habitables doivent être implantés dans les périmètres d'évolution principaux des constructions ou dans les périmètres d'évolution secondaires des constructions définis au PLAN GENERAL n° 344.01.

- Pour les périmètres d'évolution existants EX1, EX2, EX3 et EX4 :

Tous les bâtiments doivent être implantés dans les périmètres d'évolution définis au PLAN GENERAL n° 344.01. En cas de démolitions/reconstructions et de constructions nouvelles, les règles du PAD s'appliquent pour les implantations.

En cas de transformations, les volumes hors des périmètres d'évolution existants ne peuvent pas être agrandis.

Les bâtiments existants non transformés bénéficient de la garantie de la situation acquise.

Les annexes et petites constructions en EX1, EX2, EX3 et EX4 sont autorisées en dehors des périmètres d'évolution existants indiqués sur le PLAN GENERAL n° 344.01.

- Les limites des périmètres d'évolution EX1, EX2, EX3, EX4 / A1, A2, A3, A4 / B1, B2, B3, B4 constituent la distance minimale à la limite imposée aux constructions qui s'y implantent. L'article 132 LATeC n'est pas applicable.
- Les saillies sont autorisées dans les limites du PAD.

al. 2 Hauteurs

- Les hauteurs totales maximales sont définies par les directions et altitudes maximales des faîtes et par les altitudes maximales des périmètres secondaires figurant sur le PLAN GENERAL n° 344.01.
- Les bâtiments existants non transformés en EX1, EX2, EX3 et EX4 bénéficient de la garantie de la situation acquise. En cas de transformations, les volumes hors des périmètres d'évolution ne peuvent pas être rehaussés.

al. 3 Espace jardin / stationnement des périmètres A1-A2-A3-A4 :

Cet espace reçoit les stationnements des véhicules motorisés et vélos, les jardins et toits-terrasses. Les altitudes maximales des périmètres secondaires définies par le PLAN GENERAL n° 344.01 concernent tant les toits / toits-terrasses que les jardins en pleine terre. Les hauteurs de garde-corps sont de 1.50 m. au maximum en supplément.

Les surfaces non affectées au stationnement seront affectées aux jardins.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

5 JUL. 2023

al. 4 TABLEAU STd SP SdC – REPARTITION DES SURFACES

Périmètres	STd	SP	SdC
A1	1'852 m ²	1'110 m ²	555 m ²
A2	1'220 m ²	732 m ²	366 m ²
A3	1'220 m ²	732 m ²	366 m ²
A4	479 m ²	287 m ²	144 m ²
B1	2'872 m ²	1'723 m ²	862 m ²
B2	1'607 m ²	967 m ²	482 m ²
B3	1'698 m ²	1'019 m ²	510 m ²
B4	1'494 m ²	896 m ²	448 m ²
Ex1	1'009 m ²	605 m ²	302 m ²
Ex2	1'536 m ²	922 m ²	461 m ²
Ex3	933 m ²	560 m ²	280 m ²
Ex4	462 m ²	277 m ²	139 m ²
	16'382 m ²	9'827 m ²	4'915 m ²

STd Surface de terrain déterminante
 SP Surface de plancher
 SdC Surface déterminante d'une construction

Les reports entre périmètres sont autorisés au maximum à 300 m² SP et 150 m² SdC par périmètre. Ils devront être documentés dans chaque demande de permis de construire concernée par un report et inscrits au RF.

Article 5 ACCES AU DOMAINE PUBLIC / EQUIPEMENT / STATIONNEMENT

- al. 1 Les périmètres EX1, EX2 et EX3 conserveront leurs accès existants au domaine public, selon PLAN GENERAL n° 344.01.
- al. 2 Pour les nouvelles constructions périmètres A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 et EX4, l'accès véhicules motorisés et vélos au quartier sera fait par la route de quartier et par sa liaison à la route de Chésalles, selon le PLAN GENERAL n° 344.01.
- al. 3 L'accès piétons sera établi selon le PLAN GENERAL n° 344.01 entre les périmètres EX3 et B4.
- al. 4 Les eaux seront récoltées selon leur type, conformément au PGEE communal. Les eaux usées seront raccordées à la canalisation d'eaux mixtes sur le fond. Les eaux claires seront raccordées à distance par une nouvelle canalisation en direction de l'Ouest. Le quartier sera équipé des services usuels eau, électricité, télécommunications.
- al. 5 Pour le calcul du nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés, la norme VSS 640 281 – 2013 s'applique.
Le dimensionnement des places de stationnement pour les vélos sera défini lors de la mise à l'enquête des constructions. La norme VSS 640.065 – 2011 s'applique.
- al. 6 Un plan d'équipement de détail (PED) fixe les éléments de l'équipement. Il est déposé simultanément au présent PAD.
- al. 7 La reprise des infrastructures par la Commune fait l'objet d'une convention.

Article 6 ESTHETIQUE / TOITURES / FACADES

- al. 1 Toitures des bâtiments d'habitation :
Les bâtiments d'habitation auront des toitures à 2 pans, avec une pente entre 15° et 35°, la couverture sera de couleur brun-rouge ou grise. Les faîtes seront alignés aux directions et altitudes indiquées sur le PLAN GENERAL n° 344.01 avec une marge de +/- 10° pour la direction.
Les bâtiments existants non transformés bénéficient de la garantie de la situation acquise.
- al. 2 Toiture des constructions non habitables :
La forme des toitures est libre.
- al. 3 Façades :
La couleur des façades ne sera pas de tons clairs, foncés ou vifs et respectera un coefficient de réflexion (luminosité) compris entre 30 % et 70 %. Un échantillon sera présenté à la Commune avant réalisation.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

5 JUL. 2023

5 JUIL. 2023

Article 7 AMENAGEMENTS / ARBORISATION

al. 1 Dans les périmètres d'évolution B1, B2, B3 et B4, les espaces jardins sont destinés aux jardins privés des habitations.
Les stationnements pour véhicules motorisés seront disposés dans les espaces semi-privatifs/accès.

al. 2 L'arborisation sera faite d'essences indigènes.

L'espace jardin / stationnement des périmètres d'évolution A1, A2 et A3 recevra des arbres d'avenue. Chacun de ces périmètres recevra au minimum deux arbres.
Un arbre majeur sera planté au coin N.E. du périmètre B3.

L'arbre protégé reporté sur le PLAN GENERAL n° 344.01 est mis sous protection par le PAL, article 14 RCU. Il est à conserver ou à remplacer en cas d'abattage.

La limite ouest avec l'article 125 RF et la limite nord avec l'article 131 RF seront bordées d'une clôture et d'une haie basse naturelle.

Les parties Est des périmètres A1, A2 et A3 seront végétalisées en prairie maigre.

Les plantations seront réalisées et entretenues par les propriétaires des fonds.
La plantation interviendra au plus tard 1 an après la construction.

al. 3 Dans les périmètres d'évolution A1, A2, A3 et A4, les essences choisies ne devront pas dépasser 8.00 m. de hauteur.

Dans le périmètre B3, l'essence choisie pour l'arbre majeur ne devra pas dépasser 12.00 m. de hauteur.

al. 4 Remblais :

L'article 59 ReLATEC n'est pas applicable à l'intérieur du PAD. Les remblais pour les périmètres B1 et B2 sont limités à 2.00 m. sur terrain naturel.

Une transition soignée doit être assurée entre l'ensemble des terrains aménagés du PAD, ainsi qu'avec les aires aménagées et non aménagées qui les bordent.

Article 8 NUISANCES SONORES

- al. 1 Toutes les mesures nécessaires à rendre minimales les nuisances sonores créées par le nouveau quartier seront prises.
Ces mesures seront conformes aux articles 31 et 7 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 portant sur la protection contre le bruit (OPB).
- al. 2 Les futures constructions répondront à la norme SIA 181 concernant le bruit aérien, les bruits de choc solidiens et les installations techniques.

Article 9 PROTECTION CIVILE

- al. 1 Ce quartier sera soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile.
- al. 2 Les places nécessaires sont à réaliser, pour le quartier, en abris privés communs et selon les ITAP 84 (règle des 2/3 applicable).
- al. 3 Les dossiers d'abris devront être déposés lors de la mise à l'enquête de chaque construction comprenant un abri.

Article 10 ENTREE EN VIGUEUR

- al. 1 Le présent PAD, plans et règlement, entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et des Constructions (DAEC).

L'effet suspensif d'éventuels recours est réservé.

Commune d'Arconciel
PAD Quartier « Péloula »

Requérants et/ou propriétaires :

Signatures :

art. 1 Hoirie Python :
Bongard Margareth, Python Gilbert,
Python Hélène, Python Henri

p.p : Python Hélène

H. Python

p.p : Bongard Margareth

Bongard M.

art. 2 Gendre Management SA

.....

art. 3 Hoirie Trinchan
Krattinger Christine, Trinchan Bernard,
Trinchan Gérard, Trinchan Michel,
Trinchan Philippe

p.p : Trinchan Michel

Trinchan

art. 125 Bulliard Philippe :

p.p : Vonlanthen André

AV

art. 131 Ménétrety Rosalie, Ménétrety Matthieu

p.p : Ménétrety Matthieu

.....

art. 231 Python Louis

p.p : Vonlanthen André

AV

art. 312 Trinchan Yolande, Trinchan Michel

p.p : Trinchan Michel

Trinchan

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n° *41* du *15 octobre 2021*

Adopté par le Conseil communal,

La Secrétaire :

La Vice-syndic

Le Syndic :

Arconciel, le *29 novembre 2021*

[Signature]

[Signature]

Approuvé par la Direction du développement territorial,
des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Fribourg, le *- 5 JUL. 2023*



[Signature]