



Autorisation n° JA100024

# COMMUNE DE BOIS-D'AMONT ARCONCIEL

## PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL Quartier "PELOULA"

### REGLEMENT 30.09.2021

**Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du 05.07.2023**  
**06.02.2024**

## **Article 1 DISPOSITIONS GENERALES, PERIMETRE DU PAD**

1.1 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.

### **1.2 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**

2.1 Sont contraignants pour les autorités et les particuliers :

- le présent règlement
- PLAN GENERAL n° 344.01

## **Article 3 SECTEURS / PERIMETRES / AFFECTATION / SENSIBILITE AU BRUIT**

3.1 Secteurs et périmètres :

Le PLAN GENERAL n° 344.01 définit :

- les secteurs existants et leurs périmètres d'évolution EX1, EX2, EX3, EX4, déterminés par les espaces déjà bâtis au moment de l'édification du PAD.
- le secteur à urbaniser A en amont de la route de quartier et ses périmètres d'évolution des constructions A1, A2, A3, A4.
- le secteur à urbaniser B en aval et au Sud de la route de quartier et ses périmètres d'évolution B1, B2, B3, B4.

3.2 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.

3.3 Degré de sensibilité :

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

## Article 4 REGLES DE CONSTRUCTION

### 4.1 Règles applicables à tous les secteurs

Ces règles réfèrent au PLAN GENERAL n° 344.01.

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

4.1.2 Les saillies au sens des articles 76 ReLATeC et 3.4 AIHC/annexe A sont autorisées à dépasser les périmètres d'évolution des constructions d'un mètre au maximum.

4.1.3 Les hauteurs totales maximales sont définies en altitude pour chaque périmètre d'évolution.

Ces hauteurs sont mesurées au faîte, lequel correspond au point culminant de la charpente du toit.

La forme des toitures est définie à l'article 6 du présent règlement.

### 4.2 Règles applicables aux secteurs existants

4.2.1 Le maintien des bâtiments existants et la transformation dans leur volume existant sont autorisés. Ils bénéficient de la garantie de la situation acquise.

4.2.2 Les bâtiments nouveaux et les agrandissements sont autorisés à l'intérieur des périmètres d'évolution EX1, EX2, EX3 et EX4.

La direction et l'altitude des faîtes indiquées au plan sont à respecter.

En cas de transformation, les volumes hors des périmètres d'évolution ne peuvent pas être réhaussés.

4.2.3 Les annexes et petites constructions non habitables sont autorisées à dépasser des périmètres d'évolution, en application de l'article 82 ReLATeC.

### 4.3 Règles applicables aux secteurs A et B,

respectivement aux périmètres d'évolution A1, A2, A3, A4 / B1, B2, B3 et B4

4.3.1 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.

#### 4.3.2 Secteur B – espaces jardins

Les annexes ou petites constructions non habitables sont autorisées dans les espaces jardins dans des dimensions maximales de 2.50 m. x 2.50 m., hauteur 2.50 m., sur terrain aménagé.

#### 4.3.3 Secteur A – espaces jardins / stationnements / toits-terrasses

Les toits seront plats, accessibles ou non, végétalisés ou non.

Les toits plats accessibles recevront une balustrade qui ne sera pas prise en compte dans la mesure de la hauteur.

#### 4.4 TABLEAU STd SP SdC – REPARTITION DES SURFACES – IBUS 0,6 / IOS 0,3

Par périmètre :

Périmètres	STd	SP	SdC
A1	1'773 m <sup>2</sup>	1'064 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>
A2	1'250 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
A3	1'250 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
A4	<u>491 m<sup>2</sup></u> 4'764 m <sup>2</sup>	<u>295 m<sup>2</sup></u> 2'859 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup> 1'429 m <sup>2</sup>
B1	2'863 m <sup>2</sup>	1'718 m <sup>2</sup>	859 m <sup>2</sup>
B2	1'593 m <sup>2</sup>	956 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>
B3	1'627 m <sup>2</sup>	976 m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup>
B4	<u>1'549 m<sup>2</sup></u> 7'632 m <sup>2</sup>	<u>929 m<sup>2</sup></u> 4'579 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup> 2'290 m <sup>2</sup>
Ex1	1'009 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>
Ex2	1'524 m <sup>2</sup>	914 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>
Ex3	933 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Ex4	<u>462 m<sup>2</sup></u> 3'928 m <sup>2</sup>	<u>277 m<sup>2</sup></u> 2'356 m <sup>2</sup>	<u>139 m<sup>2</sup></u> 1'178 m <sup>2</sup>
	16'324 m <sup>2</sup>	9'794 m <sup>2</sup>	4'897 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> SP et 150 m<sup>2</sup> SdC par périmètre. Ils devront être documentés dans chaque demande de permis de construire concernée par un report et inscrits au RF.

Les droits de construire par périmètre s'étendent aux périmètres d'évolution principaux et secondaires ainsi qu'aux jardins attenants pour l'édification d'annexes et petites constructions non habitables.

## **Article 5 ACCES AU DOMAINE PUBLIC / EQUIPEMENT / STATIONNEMENT**

- 5.1 Les périmètres EX1, EX2 et EX3 conserveront leurs accès existants au domaine public, selon le PLAN GENERAL n° 344.01.
- 5.2 Pour les nouvelles constructions périmètres A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 ainsi que 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.
- 5.3 L'accès piétons sera établi selon le PLAN GENERAL n° 344.01 entre les périmètres EX3 et B4.
- 5.4 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.
- 5.5 Pour le calcul du nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés, la norme VSS 40 281 – 2019-03 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 40 065 – 2019-03 s'applique.
- 5.6 Un plan d'équipement de détail (PED) fixe les éléments de l'équipement. Il est déposé simultanément au présent PAD.
- 5.7 La reprise des infrastructures par la Commune fait l'objet d'une convention.

## **Article 6 ESTHETIQUE / TOITURES / FACADES**

- 6.1 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.
- 6.2 Toiture des constructions non habitables :  
La forme des toitures est libre pour les secteurs B et existants.  
Les toits seront plats pour le secteur A.
- 6.3 Façades :  
La couleur des façades respectera un coefficient de réflexion / luminosité compris entre 30 % et 65 %. Des références sont données dans le rapport explicatif, article 4.6.  
Un échantillon sera présenté à la Commune avant réalisation.

## Article 7 AMENAGEMENTS EXTERIEURS / ARBORISATION

### 7.1 Affectation des espaces

#### 7.1.1 Dans le secteur A,

Les espaces jardins / stationnements / toits-terrasses sont destinés aux accès, stationnements des véhicules et aux jardins.

#### 7.1.2 Dans le secteur B,

Les espaces semi-privatifs / accès sont destinés aux accès et stationnements des véhicules.

Les espaces jardins sont destinés aux jardins privatifs des habitations.

#### 7.1.3 Dans les secteurs existants,

Les aménagements extérieurs recevront les accès, stationnements de véhicules et jardins.

#### 7.1.4 Les jardins

Ils sont destinés au délasserment, jardinage, jeux d'enfants et activités similaires.

Ils seront en grande partie végétalisés.

### 7.2 Arborisation / végétation

7.2.1 L'arborisation sera faite d'essences indigènes.

7.2.2 L'arbre protégé reporté sur le PLAN GENERAL n° 344-01 est mis sous protection par le PAL, article 14 du RCU.

Il est à conserver ou à remplacer en cas d'abattage.

7.2.3 L'arborisation du secteur A reprendra les plants représentés sur le PLAN GENERAL n° 344-01.

Les espaces définis en plan comme « prairie maigre » seront plantés comme tels.

7.2.4 L'arborisation du secteur B reprendra les plants représentés sur le PLAN GENERAL n° 344-01.

7.2.5 Chaque permis de construire d'une ou plusieurs habitations reprendra les aménagements extérieurs plantés et représentés sur le PLAN GENERAL n° 344.01.

Les plantations seront réalisées par les propriétaires des fonds.

La plantation interviendra au plus tard 1 an après la construction.

### 7.3 Remblais

- 7.3.1 Les remblais dans les secteurs existants sont limités par l'article 58 ReLAtéC.
- 7.3.2 Les remblais entre bâtiments dans le secteur A sont autorisés jusqu'aux altitudes des toits-terrasses de l'espace jardins / stationnements / toits-terrasses attenants.
- 7.3.3 Les remblais en aval des constructions des périmètres B1 et B2 sont autorisés jusqu'à 2.00 m. sur terrain naturel.
- 7.3.4 Une transition soignée et en continuité 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**

- 8.1 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).
- 8.2 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**

- 9.1 Ce quartier sera soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile.
- 9.2 Les places nécessaires sont à réaliser, pour le quartier, en abris privés communs et selon les ITAP 84 (règle des 2/3 applicable).
- 9.3 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**

- 10.1 Le présent PAD, plans et règlement, entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

L'effet suspensif d'éventuels recours est réservé.

**Commune d'Arconciel**  
**PAD Quartier « Péloula »**

Requérants et/ou propriétaires :

Signatures :

art. 1	Hoirie Python : Python Hélène, Bongard Margareth, Python Laurette, Python Olivier, Python Stéphane, Python Henri	p.p : Python Hélène .....
		p.p : Bongard Margareth .....
art. 2	Gendre Management SA	.....
art. 3	Bazzucchi Gregory, Bazzucchi Radita-Mihaela	.....
art. 592	Bulliard Philippe :	p.p : Vonlanthen André .....
art. 131	Ménétrety Rosalie, Ménétrety Matthieu	p.p : Ménétrety Matthieu .....
art. 231	Python Louis	p.p : Vonlanthen André .....
art. 312	Orphanos Yannis, Hayoz Valérie	.....
art. 590	Trinchan Yolande, Trinchan Michel	p.p : Trinchan Michel .....
art. 591	Hoirie Trinchan Krattinger Christine, Trinchan Bernard, Trinchan Gérard, Trinchan Michel, Trinchan Philippe	p.p : Trinchan Michel .....

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n° ..... du .....

Adopté par le Conseil communal,

La Secrétaire :

Le Syndic :

Arconciel, le .....

.....

.....

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

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Fribourg, le .....

.....