



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

Réf: SA/ja

REÇU le
3 OCT. 2018

Fribourg, le 2 octobre 2018

Commune de Belmont-Broye, secteur Dompierre. Approbation de la modification du plan d'aménagement de détail "Sur l'Arbogne"

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 Belmont-Broye, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 1^{er} août 2000;
le plan d'aménagement de détail (PAD) "Sur l'Arbogne", approuvé par la DAEC le 30 mars 2017;
le dossier,

considérant:

I. Objet

Le PAD "Sur l'Arbogne" se situe dans la zone résidentielle à densité répartie telle que définie par le PAL de la commune de Belmont-Broye, secteur Dompierre, actuellement en vigueur. Le présent dossier correspond au dossier d'adaptation du PAD suite aux conditions posées par la DAEC dans sa décision d'approbation du 30 mars 2017.

Préavis de synthèse du SeCA:

- > Favorable avec conditions.

II. Appréciation de la DAEC

Après examen du dossier, la DAEC relève les points suivants:

1. Adaptation aux conditions d'approbation

Pour rappel, les conditions d'approbation de la DAEC du 30 mars 2017 étaient les suivantes:

1. Concernant la volumétrie dans les périmètres de construction D:

- > une étude complémentaire présentant l'analyse du contexte bâti spécifique et permettant de vérifier si les objectifs du PAD sont atteints doit être fournie;
- > un article réglant l'implantation des constructions dans les périmètres de construction D doit être ajouté;
- > un article réglant la forme et le volume des constructions dans les périmètres de construction D doit être ajouté;
- > l'art. 3.5 "Hauteur des constructions" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les périmètres de construction D;
- > l'art. 3.6 "Traitement architectural" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les façades, les matériaux et teintes pour les périmètres de construction D;
- > l'art. 3.7 "Toiture" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les périmètres de construction D et préciser que le sens des faîtes est imposé parallèle à la route Le Bastillon;
- > le plan d'implantation 01.02 doit être repris conformément au préavis du Service des biens culturels (SBC) concernant l'ajout de fronts d'implantation obligatoires pour les périmètres de construction D.

2. L'art. 5.2 "Gestion des eaux pluviales" doit être complété afin de présenter clairement les mesures d'infiltration ou de rétention à mettre en place pour les nouvelles constructions.

3. L'art. 5.3 "Energie" doit être adapté afin d'une part, de préciser que les panneaux solaires sont admissibles uniquement dans la limite du droit fédéral et, d'autre part, d'indiquer l'affectation des panneaux solaires et le degré de couverture minimal des besoins en énergie.

4. L'art. 4.4 "Modifications du terrain" doit être adapté afin de préciser le traitement des modifications de terrain, l'aspect des talus et d'interdire les aménagements en cailloux et blocs de rochers.

5. Les périmètres d'évolution des parkings souterrains ainsi que leurs accès doivent être ajoutés en plan et réglementés.

Suite à l'analyse du dossier d'adaptation, il apparaît que les conditions 2, 3 et 4 ont bien été remplies. Par conséquent, la DAEC admet l'adaptation des art. 5.2, 5.3 et 4.4.

- > à défaut, les accès se situent de manière assez claire, au Nord pour les périmètres D, au Sud pour les périmètres C.

c. Détermination du SMO

Après examen, le SMO peut admettre le plan d'implantation 01.03. L'absence de distinction entre les accès aux parkings souterrains et aux parkings extérieurs soulève toutefois le problème du stationnement extérieur lié aux visiteurs. Le règlement devrait préciser l'accès aux parkings visiteurs, le but étant d'éviter du trafic dispersé à l'intérieur du quartier.

d. Décision de la DAEC

La DAEC prend acte des déterminations de la commune et du SMO et décide de ne pas demander d'adaptation du présent dossier de PAD. Néanmoins, la Direction demande que dans le cadre des demandes de permis de construire, les accès à la parcelle soient clairement distingués de ceux aux parkings souterrains et que le stationnement visiteur soit précisé.

2. Modification ne correspondant pas à une adaptation aux conditions d'approbation

La DAEC constate que la commune a intégré dans le dossier les modifications suivantes, non demandées dans sa décision d'approbation du 30 mars 2017:

- > art. 3.2 du règlement: obligation pour les bâtiments de plus de 30 m de longueur de présenter en plan et en façade un traitement différencié qui permet de lire deux corps de bâtiments;
- > art. 3.5 du règlement: différenciation des hauteurs autorisées pour les toits plats (hauteurs moins importantes proposées) par rapport aux toits à deux pans;
- > art. 3.7 du règlement: ajout de l'obligation de toitures à deux pans pour les parcelles 6099, 6528, 671, 6692, 6693, 6694, 6695, 6696 et 6697 RF. L'article précise que les petites constructions ne sont pas soumises à cette obligation;
- > art. 3.7 du règlement: ajout de l'obligation du respect de l'orientation du faîtage indiqué en plan en cas de toitures à deux pans pour les parcelles 6565, 6574, 6698, 6699 et 6700 RF.

Les services étant favorables à ces modifications supplémentaires, la DAEC décide de les admettre.

3. Remarques formelles sur le plan et le règlement

La DAEC charge le SeCA des corrections formelles suivantes:

- > retirer la mention "plan Dompierre-Arbogne 01.02" lors des renvois qui y sont fait et de la remplacer par "plan d'implantation". Cette correction est à appliquer aux art. 1.3, 3.2, 3.2.2, 3.5, 4.1 et 4.6;
- > retirer la date inscrite à l'art. 1.3 du règlement, qui n'a pas été mise à jour lors de la modification de celui-ci.;
- > biffer en plan la mention "94", la nouvelle numérotation de parcelle "6094" étant déjà mentionnée en plan.

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 Belmont-Broye avec 3 dossiers, qui communiquera 1 dossier + 1 copie de la décision au bureau Urbasol SA, Rte du Mont-Carmel 2, 1762 Givisiez;
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, (1 ex.);
- > au Service des biens culturels, (1 ex. avec 1 ex. du préavis de synthèse);
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Château du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Aménagement
T +41 26 305 61 51, F +41 26 305 36 16
www.fr.ch/seca

—
Réf: SA/ja
T direct: +41 26 305 47 23
Courriel: sarah.augier@fr.ch

Fribourg, le 29 mai 2018

**Commune de Belmont-Broye,
Secteur Dompierre**

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

Préavis de synthèse d'examen final

Emoluments: Fr. 2'000.-

1. Objet

Le plan d'aménagement de détail (PAD) "Sur l'Arbogne" est un secteur affecté en zone résidentielle à densité répartie selon le plan d'aménagement local approuvé le 27 avril 2016.

Le présent dossier correspond au dossier d'adaptation du PAD suite aux conditions posées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) dans sa décision d'approbation du 30 mars 2017.

Composition du dossier

- > Règlement.
- > Plan d'implantation 01.03.
- > Rapport explicatif et de conformité selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT).
- > Annexes:
 - > plan d'implantation en vigueur Dompierre-Arbogne 1.02;
 - > plan des modifications Dompierre-Arbogne;
 - > plan figuratif Dompierre-Arbogne 05.03.

Bureau mandaté

Urbasol SA, Mont-Carmel 2, 1762 Givisiez.

2. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAD

La mise à l'enquête publique de la modification du PAD "Sur l'Arbogne" a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 41 du 13 octobre 2017.

4.2. Examen des documents (plan et règlement)

Adaptation aux conditions d'approbation

Les conditions d'approbation de la DAEC du 30 mars 2017 sont les suivantes:

1. Concernant les périmètres de constructions D:
 - > une étude complémentaire présentant l'analyse du contexte bâti spécifique et permettant de vérifier si les objectifs du PAD sont atteints doit être fournie;
 - > un article réglant l'implantation des constructions dans les périmètres de construction D doit être ajouté;
 - > un article réglant la forme et le volume des constructions dans les périmètres de construction D doit être ajouté;
 - > l'art. 3.5 "Hauteur des constructions" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les périmètres de construction D;
 - > l'art. 3.6 "Traitement architectural" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les façades, les matériaux et teintes pour les périmètres de construction D;
 - > l'art. 3.7 "Toiture" doit être complété afin d'intégrer des prescriptions particulières pour les périmètres de construction D et préciser que le sens des faîtes est imposé parallèle à la route Le Bastillon;
 - > le plan d'implantation 01.02 doit être repris conformément au préavis du Service des biens culturels (SBC) concernant l'ajout de fronts d'implantation obligatoires pour les périmètres de construction D.
2. L'art. 5.2 "Gestion des eaux pluviales" doit être complété afin de présenter clairement les mesures d'infiltration ou de rétention à mettre en place pour les nouvelles constructions.
3. L'art. 5.3 "Energie" doit être adapté afin d'une part, de préciser que les panneaux solaires sont admissibles uniquement dans la limite du droit fédéral et, d'autre part, d'indiquer l'affectation des panneaux solaires et le degré de couverture minimal des besoins en énergie.
4. L'art. 4.4 "Modifications du terrain" doit être adapté afin de préciser le traitement des modifications de terrain, l'aspect des talus et d'interdire les aménagements en cailloux et blocs de rochers.
5. Les périmètres d'évolution des parkings souterrains ainsi que leurs accès doivent être ajoutés en plan et réglementés.

Suite à l'analyse du dossier d'adaptation, il apparaît que les conditions 2, 3 et 4 ont bien été remplies. Le SeCA préavise donc favorablement l'adaptation des articles 5.2, 5.3 et 4.4.

Concernant la condition 1, le SeCA constate que le plan d'implantation a été remanié dans le secteur D. Ce dernier propose maintenant un espace vert tampon entre la rue et les constructions et de nouveaux périmètres d'évolution des constructions avec notamment des faîtes parallèles à la route communale. Les articles 3.5, 3.6 et 3.7 ont également été remaniés concernant les prescriptions pour le secteur D. Le SBC remet cependant en question les volumes permis par les périmètres d'évolution des constructions dans ce secteur. En effet, les périmètres d'évolution des constructions

Pour le surplus, le SeCA constate une erreur dans la numérotation de la parcelle 6094 RF, celle-ci ayant été indiquée sous la numérotation 94 en plan. Le Service propose de biffer en plan la mention 94. De plus, il conviendra, lors de la prochaine adaptation des plans, de veiller à ce que tous les numéros parcellaires soient indiqués avec la même typographie, ceci pour une lecture plus aisée.

5. Conclusion du préavis de synthèse

Après avoir examiné le dossier du présent PAD et procédé à la pesée des intérêts en fonction des buts et principes de l'aménagement du territoire, le SeCA préavise défavorablement l'approbation par la DAEC des éléments suivants:

- > les volumes non parallèles à la chaussée (route Le Bastillon) permis par le plan et le règlement dans le secteur D;
- > les accès représentés en plan pour les secteurs qui comprennent un parking souterrain, les accès dédiés aux parcelles n'étant pas différenciés de ceux dédiés aux parkings souterrains.

Et demande:

- > que le règlement soit complété afin de mentionner que le volume des constructions dans le secteur D doit être parallèle à la chaussée de la route communale Le Bastillon;
- > que les accès à la parcelle soient différenciés de ceux dédiés aux parkings souterrains sur le plan d'implantation.

En ce qui concerne les autres éléments contenus dans le dossier du PAD "Sur l'Arbogne", le SeCA préavise favorablement l'approbation par la DAEC de ces éléments, pour autant qu'il soit tenu compte des remarques et conditions des services et organes consultés retenues par le SeCA ainsi que des conditions émises par celui-ci.



Sarah Augier
Architecte Urbaniste



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SEn
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02
www.fr.ch/sen

Requérant	Commune	Dossier N°	1760421
Auteur des plans	Urbasol SA	Coordonnées (X/Y)	565450/188990
Commune de	Belmont-Broye		
District	Broye	Coût (CHF)	.-
Entré le	27.11.2017	Emoluments (CHF)	220.-
Sorti le	28.11.2017	Contrôle déchets chantier	0.-
Objet	PAD Sur l'Arbogne - Adaptation aux conditions d'approbation		

EXAMEN FINAL

Préavis SEn : FAVORABLE AVEC CONDITIONS

Evacuation des eaux

Préavis : Favorable avec conditions

Personne de contact : Jonathan Dorthe T +41 26 305 37 78

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux)
- > Ordonnance fédérale sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux)
- > Loi sur les eaux du 18 décembre 2009 (LCEaux)
- > Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux)

Eléments déterminants

L'objet de la demande est situé à l'intérieur du périmètre des égouts publics (art. 11, LEaux).

Le règlement du PAD indique clairement quelles mesures de gestion des eaux pluviales doivent être mise en place pour les nouvelles constructions (art. 5.2 du règlement).

Evaluation

Le plan d'aménagement de détail est conforme aux dispositions légales susmentionnées.

Afin de correspondre à l'état actuel de la technique dans le domaine de la protection des eaux, les conditions formulées ci-après devront être respectées pour le futur équipement de détail.

Circulation du dossier au SEn

Section	Protection des eaux	Déchets et sites pollués	Protection de l'air	Bruit et rayonnement non ionisant	Laboratoire et substances	EIE, sol et sécurité des installations	Tri des dossiers
Consultation	JD					MD	GG
Sans remarques						MD	

Situation générale

Secteur de protection des eaux : üB

Site pollué touché : non



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la mobilité
Grand-Rue 32, 1701 Fribourg

SeCA
Céans

Service de la mobilité SMO
Amt für Mobilität MobA

Grand-Rue 32, 1701 Fribourg

T +41 26 304 14 33
www.fr.ch/smo

V/Réf : KS/sc
N/Réf : 2400_c300/phb/mif
Affaire traitée par : Mirijam Fromm
T direct : +41 26 304 14 82
Courriel : mirijam.fromm@fr.ch

Fribourg, le 12 décembre 2017

Commune : **Belmont Broye, Secteur Dompierre**
Objet : **PAD "Sur l'Arbogne" – adaptations aux conditions d'approbation**
Préavis : **FAVORABLE AVEC CONDITIONS**
Emoluments : **Fr. 300.--**

Après analyse du document mentionné en titre, nous émettons un préavis favorable avec la condition suivante à clarifier avant la procédure des permis de construire.

- > Pour les secteurs qui comprennent un parking souterrain, les deux types d'accès – l'un pour accéder aux parcelles, l'autre pour accéder aux parkings souterrains – sont à distinguer et à indiquer séparément aux endroits concernés.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Philippe Burgy
Chef de section

Mirijam Fromm
Collaboratrice scientifique



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'énergie
Bd de Pérolles 25, Case postale 1350, 1701 Fribourg

SeCA
Service des constructions et de l'aménagement

CEANS

Service de l'énergie SdE
Amt für Energie AfE

Bd de Pérolles 25, Case postale 1350, 1701 Fribourg

T +41 26 305 28 41, F +41 26 305 28 48
www.fr.ch/sde

—
Réf: Etienne Courtois, collaborateur scientifique
T direct: +41 26 305 28 44
Courriel: etienne.courtois@fr.ch

Fribourg, le 18 janvier 2018

Objet :	PAD « Sur l'Arbogne »		
Commune :	Belmont-Broye	District :	Broye
Procédure :	Examen final	Emoluments :	200.00
Préavis :	Favorable		

Bases légales

- > Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC ; RSF 710.1), art.41 al.1 et art.94 al.1
- > Loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn ; RSF 770.1)
- > Règlement du 5 mars 2001 sur l'énergie (REn ; RSF 770.11)

Etienne Courtois
Collaborateur scientifique

Annexe

—
Dossier en retour



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels
Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

Service des constructions et de l'aménagement
Kyria Steiner
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

T +41 26 305 12 87, F +41 26 305 13 00
www.fr.ch/sbc

Réf: SR/AP
T direct: +41 26 305 56 68
Courriel: alexia.pegourie2@fr.ch

Fribourg, le 9 février 2018

Belmont-Broye, secteur Dompierre

PAD "Sur l'Arbogne"

Examen préalable

Examen final

Emoluments 200.-

PREAVIS FAVORABLE AVEC CONDITIONS

Madame,

Le Service des biens culturels a reçu le dossier cité sous rubrique le 27 novembre 2017. Nous vous communiquons sa prise de position.

Lors de notre examen final du 5 juillet 2016, nous demandions que dans le périmètre D l'implantation et l'orientation des constructions de volume et de faite soient parallèles à la chaussée pour répondre à l'objectif du PAD qui était *d'intégrer les constructions au site construit*.

Force est de constater que cette condition n'est que partiellement reprise et nous demandons que soit rajouté dans le règlement du PAD que « le volume des constructions doit être parallèle à la chaussée de la route communale ».

Nous rappelons qu'un des objectifs du PAD est de traiter l'interface avec la zone de protection du site construit, notre condition s'inscrit dans cet objectif.

La personne en charge du dossier, Alexia Pégourié, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'accepter, Madame, nos salutations les meilleures.

Stanislas Rück
Chef de service

Alexia Pégourié
Collaboratrice