

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

Novembre 1998

Commune d'Avry-sur-Matran / FR

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction et aux transformations de bâtiments et autres installations. Il a pour but d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Art. 2 Bases légales

¹ Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 (LATeC) sur l'aménagement du territoire et les constructions, le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATeC), la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986, la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

² Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a) les données de base
- b) les plans directeurs :
 - des sites (plan no 10.13)
 - des circulations (plan no 10.14)
 - de l'utilisation du sol (plan no 10.15)
 - le(s) schéma(s) directeur(s)
- c) les plans d'affectation des zones
 - A "dispositions spéciales des zones" (plan no 20.10)
 - B "prescriptions générales" (plan no 20.11)
- d) le rapport explicatif relatif à la planification générale
- e) le présent règlement et ses annexes.

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements d'affectation du bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 Types de zones

1 Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

A) Zones à bâtir :

1. Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)
2. Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
3. Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)
4. Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)
5. Zone de centre-village (ZCV)
6. Zone mixte (ZM)
7. Zone d'activités (ACT)
8. Zone d'intérêt général (ZIG)
9. Zone d'intérêt général d'importance régionale (ZIGR)
10. Zone d'habitat à maintenir (ZHM)

B) Autres zones :

11. Zone de protection intégrale (ZPI)
12. Zone agricole (ZA)
13. Zone forestière (FO)

2 Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Art. 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des art. 67 LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desserte, ou pour des motifs d'intérêt général. Les principaux objectifs d'aménagement pour ces PAD figurent dans les fiches de secteur annexées au présent règlement. Le type de plan d'aménagement de détail est défini de cas en cas par le Conseil communal.

Art. 8 Secteurs à prescriptions spéciales

1 Les éventuelles prescriptions spéciales sont indiquées dans les prescriptions de zone. Dans les cas où elles ne concernent que des parties de zone, celles-ci sont désignées dans le plan d'affectation des zones document B, no AVR 20.11.

2 Le cas échéant, les prescriptions spéciales peuvent faire l'objet de fiches de secteur figurant en annexe du présent règlement; leur périmètre est indiqué dans le plan d'affectation des zones document B, no AVR 20.11.

Art. 9 Secteurs soumis aux valeurs de planification

Le plan d'affectation des zones document B, no AVR 20.11 désigne les nouvelles zones à bâtir dans lesquelles le respect des valeurs de planification (art. 29 OPB) doit être démontré par les PAD obligatoires.

Art. 10 Périmètre de protection du site naturel et construit

1 Ce périmètre englobe un secteur caractérisé par sa valeur d'ensemble et qui mérite d'être protégé comme site naturel et construit. Toute intervention à l'intérieur de ce périmètre doit tendre à assurer la mise en valeur des éléments originaux concernés. Pour toute nouvelle construction ou transformation, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire.

2 A l'intérieur de ce périmètre, les valeurs de l'indice d'utilisation et du taux d'occupation sont des maxima qui ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions spéciales suivantes et des prescriptions de l'article 11 relatif aux immeubles protégés. Il en est de même pour les hauteurs au faîte et à la corniche.

3 Nouvelles constructions :

L'implantation et l'orientation des constructions doivent tenir compte des règles de composition du site bâti. Le volume, par sa forme, ses dimensions et proportions, doit respecter celui des bâtiments voisins. Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des constructions qui caractérisent le site.

4 Bâtiments existants :

Toute transformation doit assurer la préservation des composantes principales du caractère architectural du bâtiment.

5 Toitures pour les bâtiments existants :

L'aspect traditionnel des toitures à pans doit être préservé. L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'autres activités n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération ne défigurent ni le toit, ni les façades pignon. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, les moyens d'éclairage et d'aération ne doivent pas altérer la physionomie du site construit.

Art. 11 Biens culturels immeubles protégés

1 Le plan d'affectation des zones no AVR 20.11, document B "prescriptions générales" indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe au présent règlement ; elle indique la valeur de chaque immeuble conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RLPBC).

2 Conformément à l'article 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords. Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la valeur de l'immeuble.:

Valeur C

Conservation :

- de la structure de la construction tant intérieure qu'extérieure,
- des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

Valeur B

En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation :

- de l'enveloppe du bâtiment,
- des éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Valeur A

En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation :

- des aménagements intérieurs, des revêtements et décors tant intérieurs qu'extérieurs,
- des composantes principales des aménagements extérieurs.

Pour les immeubles situés dans la zone de centre-village, la protection s'étend au caractère des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.

L'article 64 alinéa 2 et 3 LATeC est réservé.

3 Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

4 Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

5 Les croix de chemin et les oratoires en tant que composants du patrimoine culturel de la commune sont protégés. Ces objets doivent être conservés et entretenus.

Art. 12 Sites archéologiques

Sites archéologiques recensés:

1 Le plan d'affectation des zones, no AVR 20.11 document B "prescriptions générales" indique les sites archéologiques recensés par le service archéologique cantonal. Une demande préalable selon l'art. 184 LATeC auprès du Conseil communal, du service archéologique cantonal et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire pour toute modification de l'état actuel du terrain dans ces sites.

2 Lorsque des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutraisons, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes, etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées (art. 34 LPBC). Elles décideront de la suite à donner. Le service archéologique cantonal est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du service archéologique cantonal est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC. La procédure de demande de permis est réservée.

Art. 13 Chemins historiques et objets IVS isolés

1 Le tracé ainsi que la substance des chemins historiques d'intérêt national figurant au plan d'affectation des zones, no AVR 20.11 sont protégés. Le revêtement ainsi que le gabarit des chemins, les murs, talus, fossés, haies boisées, arbres isolés ou la végétation de talus adaptée à la station ne seront ni détruits, ni modifiés ou remblayés. Les travaux d'entretien et de remise en état sont sans autre autorisés. Les éléments du paysage routier tels que ponts, chapelles, croix routières, oratoires, bornes, etc. seront entretenus et conservés à leur emplacement.

2 Les objets IVS d'intérêt régional ou local indiqués au plan d'affectation des zones, No AVR 20.11 ne peuvent être ni modifiés, ni bâtis sans l'autorisation de la Direction des travaux publics, accordée sur préavis du Service archéologique. Les travaux d'entretien et de remise en état sont sans autre autorisés.

3 L'inventaire des objets IVS peut être consulté au bureau communal ou au Service archéologique cantonal à Fribourg.

Art. 14 Eléments de végétation protégés

1 A l'extérieur de la zone à bâtir, les haies vives, les bosquets et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal.

2 En zone à bâtir, les éléments de végétation protégés sont indiqués dans le plan d'affectation des zones no AVR 20.11 document B "prescriptions générales".

3 L'abattage des éléments de végétation protégés est soumis à l'autorisation du Conseil communal qui peut, le cas échéant, fixer les conditions de remplacement de ces éléments. La coupe-rase des haies vives est interdite; leur taille périodique est sans autre autorisée.

4 Le long de la voie CFF, pour tout danger lié aux arbres et lors de situation d'urgence, les CFF (Loi fédérale sur les Chemins de fer et Loi fédérale sur les forêts) peuvent prendre d'eux-mêmes les mesures nécessaires afin d'écarter le danger.

Art. 15 Bâtiments existants en zone à bâtir non soumis à l'indice d'utilisation du sol

1 Lors de transformations dans le volume originel des bâtiments désignés dans le plan d'affectation des zones no AVR 20.11 document B "prescriptions générales", l'indice d'utilisation n'est pas applicable (art. 57 al. 5 RELATeC).

2 L'application de cette disposition peut être soumise, de cas en cas et notamment pour les bâtiments protégés, à des conditions particulières telles que maintien de la structure d'origine, respect des éléments d'architecture, matériaux, dégagements, etc. Les annexes, appentis, dépôts ou constructions qui sont considérés comme des éléments de perturbation du site bâti doivent être démolis.

3 Les bâtiments existants en zone à bâtir qui ne sont pas désignés au sens de l'al. 1 peuvent être utilisés dans le volume existant ou agrandi pour autant que l'indice d'utilisation fixé pour la zone considérée soit respecté.

Art. 16 Emplacement pour déchetterie

- Le plan d'affectation des zones No AVR 20.11 indique l'emplacement préférentiel ou, le cas échéant, les alternatives, pour l'implantation d'un dépôt de déchets recyclables d'intérêt local. Les dispositions particulières en la matière sont applicables;
- les conditions (dimension, aménagement, accès, protection des eaux, gestion, restitution), seront définies dans le cadre du permis de construire. Lorsque la déchetterie se situe en zone agricole, l'autorisation spéciale selon l'article 59 LATeC est requise.

Art. 17 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux cours d'eau

1. Distance aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

En l'absence d'un plan, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

2. Alignements obligatoires

Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, des alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. Ils peuvent également fixer des alignements arrières, ou différencier verticalement les alignements.

3. Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier.

4. Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

Hors zone à bâtir, la distance minimale d'un bâtiment à une haie vive, une rangée ou un groupe d'arbres protégés conformément à l'article 14 du présent règlement est fixée à 15.00 m. A l'intérieur de la zone à bâtir, cette distance est de 5.00 m, à moins qu'un plan d'aménagement de détail ne fixe des distances plus grandes.

5. Distance aux cours d'eau

1 A défaut du préavis positif du Service des endiguements, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des cours d'eau est au minimum de 20.00 m ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

2 Sur des parcelles à bâtir situées le long d'un cours d'eau, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur de 5.00 m. Sur cette largeur aucun aménagement extérieur, clôture, plantation, ne doit être réalisé. La commune se réserve de requérir une servitude en faveur de la collectivité. A défaut d'entente, l'art. 139 LA-TeC est applicable.

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 18 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

1. Descriptif/objectif :
Ce type de zone est destiné à une urbanisation de faible densité à prédominance résidentielle. Les secteurs déjà largement bâtis correspondent aux lotissements traditionnels. Des mesures de densification n'y sont pas prévues.
2. Affectation :
 - prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A RELATeC)
 - complémentaire : activités de faible importance en relation avec l'habitation ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC)
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.25
pour des agrandissements de bâtiments existants
pour des besoins familiaux, l'indice d'utilisation maximal est fixé à 0.35
5. Taux d'occupation : max. 25%
6. Distance de base (DL) : min. 4.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale : HT 8.00 m (art. 68 RELATeC)
h 6.00 m (art. 69 RELATeC)
9. Degré de sensibilité au bruit : II
10. Prescriptions spéciales :
Dans les secteurs à prescriptions spéciales désignés dans le plan d'affectation des zones document B, no AVR 20.11, l'indice d'utilisation maximale est de 0.30.

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES**Art. 18 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)****1. Descriptif/objectif :**

Ce type de zone est destiné à une urbanisation de faible densité à prédominance résidentielle. Les secteurs déjà largement bâtis correspondent aux lotissements traditionnels. Des mesures de densification n'y sont pas prévues.

2. Affectation :

- prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A RELATeC)
- complémentaire : activités de faible importance en relation avec l'habitation ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC)

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.30

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 4.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 8.00 m (art. 68 RELATeC)
h 6.00 m (art. 69 RELATeC)

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Modifications mises à l'enquête par publication dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg
No. 22, du 01.06.2001

Adopté par
le Conseil communal de Avry-sur-Matran

Approuvé par
la Direction des travaux publics

Avry-sur-Matran, le 2 juillet 2001

Fribourg, le.....

La Syndique Le Secrétaire

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Art. 19 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

1. Descriptif/objectif :
Ce type de zone est appliqué là où la topographie ou la situation par rapport aux équipements publics favorise une densification, tout en gardant un caractère de quartier essentiellement résidentiel.
2. Affectation :
 - prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A RELATeC) et habitations individuelles groupées (art. 53 litt. B RELATeC)
 - complémentaire : activités de faible importance en relation avec l'habitation ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC)
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation :
max. 0.30 habitations individuelles
max. 0.40 habitations individuelles groupées
5. Taux d'occupation :
max. 25% habitations individuelles
max. 35% habitations individuelles groupées
6. Distance de base (DL) : min. 4.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale :
HT 8.00 m (art. 68 RELATeC)
h 6.00 m (art. 69 RELATeC)
9. Degré de sensibilité au bruit : II
10. Prescriptions spéciales :
1 Dans le cadre de plans d'aménagement de détail, le Conseil communal peut imposer la proportion entre les habitations individuelles et les habitations individuelles groupées.

2 Les autres prescriptions spéciales sont indiquées dans les fiches de secteurs no 1 (Grand Clos Nord), no 3 (Covy Est) et no 4 (Covy Sud).

Art. 20 Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)

1. Descriptif/objectif :

Cette zone est réservée à une urbanisation résidentielle de faible à moyenne densité. Des mesures de densification sont souhaitées sous forme d'immeubles collectifs, notamment dans le secteur du Grand Clos nord et à proximité de la route de Rosé.

2. Affectation :

- prépondérante : habitations individuelles groupées (art. 53 litt. B RELATeC) et habitations collectives (art. 53 litt. C RELATeC) de petite dimension
- complémentaire : activités de faible importance en relation avec l'habitation ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC)

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.40 habitations individuelles groupées
max. 0.50 habitations collectives

5. Taux d'occupation : max. 25% habitations collectives
max. 35% habitations individuelles groupées

6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

7. Hauteur maximale : HT 10.00 m (art. 68 RELATeC) pour l'habitation collective resp. 8.00 m pour l'habitation individuelle groupée
h 8.00 m (art. 69 RELATeC) pour l'habitation collective resp. 6.00 m pour l'habitation individuelle groupée

8. Nombre de niveaux : max. 2 plus combles ou attiques habitables

9. Degré de sensibilité au bruit : II

10. Prescriptions spéciales :

1 Dans le cadre de plans d'aménagement de détail, le Conseil communal peut imposer la proportion entre les types d'appartements (nombre de pièces) et leur niveau dans l'immeuble, notamment pour assurer la possibilité d'occupation par des personnes âgées ou handicapées.

2 Les autres prescriptions spéciales ainsi que les exceptions sont indiquées dans les fiches de secteur no 1 (Grand Clos Nord), no 5 (Route de Rosé) et no 6 (Route des Fontanettes).

Art. 21 Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)

1. Descriptif/objectif :
Ce type de zone correspond à une urbanisation existante (Rosé), de densité moyenne à prédominance résidentielle, sous forme d'immeubles locatifs.
2. Affectation :
 - prépondérante : habitations collectives (art. 53 litt. C RELATeC)
 - complémentaire : activités de faible importance en relation avec l'habitation ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC)
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.50
5. Taux d'occupation : max. 25%
6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale : HT 10.00 m
9. Nombre de niveaux : 2 à 4
10. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 22 Zone de centre-village (ZCV)

1. Descriptif/objectif:

Ce type de zone est appliqué à deux secteurs (Rosé et Village) qui, de par la substance bâtie, leur situation et leurs équipements constituent les deux centres de la commune. Ils comprennent notamment des bâtiments plus anciens dont la réhabilitation est souhaitée. Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités ainsi qu'aux équipements privés ou publics d'intérêt général.

2. Affectation :

habitations et activités (y.c. agricoles), sans émissions excessives (art. 154 LAtEC).

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : secteur "Village" : max. 0.50
secteur "Rosé" : pas applicable (cf. fiche de secteur no 2)

5. Taux d'occupation : secteur "Village" : max. 50%
secteur "Rosé" : selon état existant

6. Distance de base (DL) : secteur "Village" : min. 5.00 m
secteur "Rosé" : selon état existant

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : secteur "Village" : HT 10.00 m ou selon état existant
secteur "Rosé" : (cf. fiche de secteur no 2)

9. Degré de sensibilité au bruit : III

10. Prescriptions spéciales :

Les prescriptions spéciales sont indiquées dans la fiche de secteur no 2 (Rosé).

Le Conseil communal peut autoriser des constructions hors gabarits si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'exploitation agricole l'exigent.

Art. 23 Zone mixte (ZM)

1. Descriptif/objectif:

Ce type de zone est destiné à une urbanisation de densité moyenne pour des secteurs qui, en raison de leur situation le long des routes, de leur exposition au bruit, de leur environnement ou de la mixité de leur fonction, ne justifient pas une attribution prépondérante à l'habitation mais se prêtent à la localisation d'activités compatibles avec l'habitation.

2. Affectation :

- activités y.c. agriculture, sans émissions excessives (art. 154 LATeC) avec ou sans habitations;
- habitations selon art. 53 litt. A - C RELATeC

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.50 dans les cas d'activités seules ou d'habitation et d'activités combinées
dont max. 80% de la surface brute de plancher pour l'habitation
max. 0.30 dans les cas d'habitations sans activités

5. Taux d'occupation : max. 35%

6. Distance de base (DL) : min. 4.00 m (activités)
min. 5.00 m (habitation)

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m (activités) resp. de plus de 15.00 m de longueur (habitations) et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : activités: HT 8.00 m (art. 68 RELATeC)
habitations: HT 10.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit : III

10. Prescriptions spéciales :

A l'intérieur du secteur à prescriptions spéciales mentionné dans le plan d'affectation de zones, document B, (art. 232, 253, 265 RF), la hauteur totale est fixée à 8.00 m pour les activités et les habitations.

Conformément à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), l'urbanisation du secteur ne pourra débuter avant qu'une étude acoustique apportant la preuve du respect des valeurs de planification, ne soit acceptée par l'Office de la protection de l'environnement (OPEN).

Art. 24 Zone d'activités (ACT)

1. Descriptif/objectif :
Cette zone est exclusivement réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales, ainsi qu'aux équipements de sports, de loisirs ou de tourisme, bureaux, dépôts et entrepôts, sans restrictions particulières de nuisances. Seules les habitations nécessaires à l'exploitation y sont autorisées; des éventuels équipements hôteliers ne sont pas considérés comme habitation.
2. Affectation :
Activités des secteurs secondaires et tertiaires, de moyenne à grande importance, logements de service et de gardiennage indispensables.
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.60
5. Taux d'occupation : max. 65%
6. Distance de base (DL) : min. 7.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 21.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale, applicable seulement en limite d'autres zones à bâtir
8. Hauteur maximale : HT 14.00 m
9. Degré de sensibilité au bruit : IV
10. Prescriptions spéciales :

1 Pour l'ensemble de la zone d'activités :

Le Conseil communal peut autoriser des constructions hors gabarits si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent.

2 Pour la parcelle no 898 RF (ancien numéro 314 RF) :

Distance en limite (DL) : min. 5.00 m

<u>Distance augmentée (DL') :</u>	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale,
<u>Hauteur maximale :</u>	HT 10.00 m

3 Pour les terrains compris dans le périmètre du "Schéma directeur" :

Conformément au "Schéma directeur" et à l'art. 35 al. 3 (stationnement des véhicules) du présent règlement, le stationnement est plafonné de la manière suivante :

Article cadastral n° 295 :

Limitation générale du nombre de places de stationnement arrondi à 2'100 places (ce nombre correspond aux places existantes plus 110 places supplémentaires pour le personnel des nouvelles surfaces de vente). Les places seront différenciées pour le personnel et pour les visiteurs. Aucune nouvelle place de stationnement ne sera créée pour les visiteurs.

Articles cadastraux n° 74 et 339 :

Limitation générale du nombre de places de stationnement à 210 (piscine intercommunale). Si des places de stationnement supplémentaires s'avèrent nécessaires pour d'autres réalisations que celle envisagée dans le schéma directeur, il appartiendra au requérant d'apporter la justification de la conformité du point de vue environnemental démontrant que le degré de nuisances admis pour le projet de piscine intercommunale n'est pas dépassé.

Art. 25 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Descriptif/objectif :
Cette zone est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique.
2. Affectation :
Bâtiments, installations et équipements d'intérêt général, en particulier école, bâtiments communaux, terrains de sport et de jeux, halle de gymnastique, etc. Sur les terrains de sport, seuls les bâtiments liés (type vestiaires) sont autorisés.
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.50
5. Taux d'occupation : max. 35%
6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale : HT 12.00 m (art. 68 RELATeC)
9. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 26 Zone d'intérêt général d'importance régionale (ZIGR)

1. Descriptif/objectif :
Cette zone est destinée à l'implantation du cycle d'orientation de Sarine Ouest.
2. Affectation :
Bâtiments, installations et équipements du cycle d'orientation.
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.50
5. Taux d'occupation : max. 35%
6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale : HT 12.00 m (art. 68 RELATeC)
9. Degré de sensibilité au bruit : III
10. Prescriptions spéciales :

L'affectation à la zone d'intérêt général d'importance régionale (ZIGR) est conditionnée à la réalisation du cycle d'orientation de Sarine Ouest. A défaut, le terrain est considéré comme affecté à la zone agricole.

Art. 27 Zone d'habitat à maintenir (ZHM)

1. Descriptif/objectif :

Cette zone comprend des groupes de bâtiments qui, de par leur situation à l'extérieur de la zone à bâtir, leur nature, leur fonction ou leur destination n'appartiennent ni à la zone à bâtir ni à la zone agricole et dont le maintien et l'utilisation de la substance bâtie sont souhaitables.

2. Affectation :

Les bâtiments existant peuvent être utilisés, dans le volume existant, à des fins d'habitation et/ou d'activités agricoles, le cas échéant non agricoles.

3. Travaux autorisés :

De nouvelles constructions sont interdites. En règle générale, seules les transformations à l'intérieur des volumes existants sont admises. Des agrandissements ne peuvent être autorisés que dans les cas où le volume existant ne permet pas une disposition judicieuse des locaux ; dans ces cas, le nombre de logements existants ne peut être augmenté. De nouvelles constructions de minime importance ne sont autorisées que dans les cas où ces nouveaux locaux ne peuvent être disposés judicieusement dans les bâtiments existants. En cas de démolition d'un bâtiment existant, sa reconstruction n'est possible que dans le même volume et sur le même emplacement que le bâtiment détruit.

4. Ordre des constructions : selon ordre existant

5. Indice d'utilisation : non applicable

6. Taux d'occupation : selon taux existant du volume principal

7. Distances : selon l'article 164 LATeC

8. Hauteur maximale : selon la hauteur existante

9. Degré de sensibilité au bruit : III

10. Prescriptions spéciales :

1 Pour les nouveaux bâtiments les prescriptions de l'article 18 RCU (zone résidentielle à faible densité I) sont applicables.

2 Les travaux ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les équipements techniques (accès, assainissement, approvisionnement en eau potable et pour le service du feu) sont suffisants ou dont l'adaptation n'est pas jugée disproportionnée ; de plus, il ne doit en résulter aucune charge pour la commune. L'article 17 de la Loi fédérale sur la protection des eaux est réservé.

3 L'insertion dans le paysage doit être assurée par le maintien et l'entretien de la végétation existante. En règle générale, de nouvelles clôtures (murs, haies) ne sont pas autorisées.

4 L'utilisation des terrains limitrophes en tant qu'aire agricole est expressément réservée et ne peut pas faire l'objet de restrictions particulières de la part des bénéficiaires des dispositions de cette zone ; sont réservées les dispositions de l'article 236 de LACCS (usage abusif de la propriété).

Art 28 Zone de protection intégrale (ZPI)

1. Descriptif/objectif :

La valeur de ce site est due à la présence d'un étang, de sa végétation riveraine et de prés à litière. L'intérêt écologique du point de vue de la faune et de la flore caractéristiques justifie sa mise en zone de protection intégrale qui vise à assurer le maintien, l'entretien et la revalorisation de ce site.

2. Mesures liées à la zone de protection intégrale :

1 Dans l'ensemble de la zone, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ne peut être admis en dehors de ceux nécessaires au maintien et à l'entretien du biotope. Tout dépôt de matériaux, y compris le compostage, est interdit. Aucune fumure n'est autorisée.

2 Une zone-tampon sans fumure d'au moins 5 m de largeur sera maintenue autour de la zone de protection.

3 La partie située au sud du ruisseau et de l'étang ne sera ni drainée ni aménagée. Elle conservera un caractère de biotope ouvert. Aucune nouvelle espèce non indigène n'y sera introduite.

4 Le canal sera entretenu avec précaution.

5 Les dispositions concernant la prise en charge de l'entretien du biotope ainsi que les restrictions liées à l'accès du public sont réglées par convention entre la commune et le propriétaire du terrain.

Art. 29 Zone agricole (ZA)

1. Caractère :

(art. 16 LAT et 56 LATeC)

La zone agricole comprend :

- a) les surfaces d'assolement, les terrains aptes à la culture des champs,
- b) les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures,
- c) les terrains à aptitude agricole limitée, pâturages cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général,
- d) les terrains viticoles, horticoles et maraîchers.

Ces zones sont réservées à l'exploitation agricole, horticole, viticole ou maraîchère, de même qu'à des installations d'élevage et d'engraissement liées à une exploitation agricole.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

Toute modification des zones agricoles doit prendre en compte l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles.

Toute diminution des zones agricoles doit être justifiée par un intérêt public prépondérant.

Elle doit d'abord se faire au détriment des terres à aptitude agricole limitée, en se référant à l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles.

Elle doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local au sens de l'art. 41 LATeC.

2. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages

(art. 24 al. 2 LAT, ainsi que art. 58 al. 2 à 4 et 59 LATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 alinéas 2 à 4 de la Loi cantonale.

3. Mesures particulières de protection

a) Descriptif/objectif :

Les mesures particulières concernent la prairie humide du Stand. Cette prairie humide, d'une surface importante pour le Plateau (110 ares), présente une gradation peu fréquente, allant d'une végétation constamment inondée à une végétation fontinale. Cette prairie est un biotope très ouvert, utilisé par les limicoles comme escale lors des

migrations. L'intérêt écologique du point de vue de la faune et de la flore caractéristiques justifie des mesures de protection qui visent à assurer le maintien, l'entretien et la revalorisation de ce site.

b) Mesures de protection :

1 Dans l'ensemble de la zone, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou de génie rural ne peut être admis en dehors de ceux nécessaires au maintien et à l'entretien du biotope. Un fossé d'une profondeur maximale de 20 cm sur une longueur maximale de 20 m partant de l'extrémité Sud-Est de la parcelle peut être autorisé si le biotope ne présente pas de signes de dégradation. Tout dépôt de matériaux, y compris le compostage, est interdit. Aucune fumure n'est autorisée.

2 Une zone-tampon sans fumure d'au moins 5 m de largeur sera maintenue autour de la prairie humide. L'exploitation doit être extensive et la litière évacuée au moins tous les trois ans.

3 Toute modification du régime de la source qui alimente la prairie en eau est interdite. Une surface d'eau libre doit être maintenue constamment durant l'année. D'entente avec l'exploitant un niveau minimum d'eau sera maintenu dans le biotope par la création d'un seuil à l'entrée du drainage. L'entretien du drainage entre la prairie humide et l'étang peut être effectué ou remplacé par un ruisseau à ciel ouvert.

4 Il ne sera introduit sur cette prairie aucune espèce non indigène.

4. Autres prescriptions :

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de minime importance. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

5. Restrictions particulières

En cas de démolition de la grange no 24A située à l'intérieur du hameau de Courtaney, une reconstruction conforme à la zone agricole, ne sera autorisée que si la nouvelle construction respecte l'alignement et l'implantation des façades Sud et Ouest de la grange existante ainsi que l'orientation des toitures.

6. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 30 Zone forestière (FO)

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 31 Dépôts de matériaux à l'extérieur

1 Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

2 Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 32 Garantie

1 Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus conformément aux plans déposés et conventions signées avec la commune.

2 Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

3 Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Art. 33 Réseau routier public

1 Les routes sont classées dans le plan directeur des circulations en catégories selon leur fonction. Les possibilités d'accès et les distances entre limites de construction dépendent de cette classification.

2 Les catégories prévues au plan directeur des circulations sont les suivantes :

- a) réseau principal à accès privés et publics limités
- b) réseau local de distribution à accès privés limités
- c) réseau capillaire sans limitation d'accès
- d) autres routes et chemins

3 Les autorités communales ou cantonales fixent les possibilités de raccordement aux routes à accès limités. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, conformément aux exigences du réseau routier futur.

4 Les distances entre limites de construction, indiquées dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes et selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau. Les plans des distances aux routes seront soumis à l'enquête publique au fur et à mesure des besoins selon la procédure propre à ces documents.

5 La commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétonniers au fur et à mesure des besoins.

6 Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

7 Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.

Art. 34 Routes privées

Les routes privées affectées à l'usage commun sont soumises aux prescriptions suivantes :

- leur création, modification ou suppression nécessite la mise à l'enquête publique et le préavis du Conseil communal (procédure du permis de construire) ;
- elles doivent être nettoyées, déblayées de la neige et sablées selon le règlement communal ;
- le Conseil communal peut exiger la création de trottoirs ;
- les routes privées de quartier seront aménagées de telle façon qu'elles respectent les exigences de "rue résidentielle" selon les directives cantonales.

Art. 35 Stationnement des véhicules

1 Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) :

- habitation :

maisons individuelles :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement

maisons collectives :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher mais au minimum 1,5 places par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs

- services :

établissements recevant un nombreux public (banques, poste, administration publique):

0,6 place par place de travail (PT) plus 0,3 à 0,4 place pour visiteurs ou clients

(25 m2 SBP/PT)

établissements recevant peu de visiteurs (bureaux d'étude, salons de coiffure, agences de voyage, petite industrie, etc.):

0,6 place par place de travail (PT) plus 0,1 à 0,3 place pour visiteurs ou clients

(35 m2 SBP/PT)

- artisanat, industries, dépôts :

0,6 place par place de travail (PT) plus 0,13 place pour visiteurs ou clients

- magasins de vente (hormis les centres commerciaux) :

3 places pour 100 m2 de surface de vente

0,6 m2 par PT

- établissements publics :

restaurants:

1 place pour 6 places assises pour les employés et les clients (1 place assise = 2 m2)

hôtels:

1 place pour 7 chambres pour les employés plus 1 place pour 2 lits pour les clients

- salle de spectacles, lieux de culte :

1 place pour 5 places assises

2 Pour tous les autres cas, la norme VSS 641.400, édition mai 1993 est applicable.

3 Ces valeurs peuvent être pondérées, selon les cas particuliers et sur autorisation du Conseil communal, pour autant qu'elles soient conformes à la norme VSS susmentionnée. Au besoin, des taux de réduction ou des restrictions d'affectation peuvent être imposés par la commune, notamment dans le but de coordonner la politique de stationnement dans l'agglomération.

4 Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment la réadaptation du nombre de places de stationnement, particulièrement en cas de modifications d'utilisation et de fonction de bâtiments existants, ou si le nombre de places calculé selon l'al. 1 s'avère insuffisant.

Art. 36 Places de jeux

L'aménagement de places de jeux communes est obligatoire pour toutes les nouvelles zones à bâtir. Les modalités d'aménagement doivent être précisées dans le plan d'aménagement de détail. L'article 26 RELATeC est applicable.

Art. 37 Ramassage des ordures

Le Conseil communal peut, dans le cadre des plans d'aménagement de détail ou lors des demandes d'autorisation de construire, imposer l'endroit et l'aménagement des équipements servant au ramassage des ordures.

Art. 38 Documents complémentaires au certificat de conformité

En plus des documents exigés à l'art. 192 LATeC et en même temps que ceux-ci, le requérant doit remettre à la commune un plan comportant les relevés exacts des raccordements (eaux, eaux usées, etc.) au réseau public communal.

Art. 39 Rationalisation de l'énergie et énergie alternative

¹ La commune favorise l'utilisation des énergies alternatives (p. ex. solaire passif ou solaire actif) pour les bâtiments d'habitation construits sur son territoire.

² Les capteurs solaires (chauffage solaire actif) seront installés sur les toits ou de préférence intégrés aux façades. Exceptionnellement, ils peuvent aussi être installés au sol. Les toits comprenant des capteurs solaires peuvent avoir une pente jusqu'à 45° ou 50%.

³ La commune encourage dans le cadre d'aménagement de quartier, une production de chaleur centralisée regroupant tout ou partie des habitations du quartier.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 40 Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 41 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés :

- a) le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvés le 18 juin 1985
- b) les plans d'aménagement de détail suivants :
 - Au Praly, du 9.12.1975
 - L'Otierdoz, du 20.1.1985
 - Avry-Bourg, du 2.6.1987
- c) le plan d'aménagement de détail "Champ du Mont" a été abrogé par arrêté du 17.12.1997;
le plan d'aménagement de détail "Derrey le Boux" a été abrogé par arrêté du 17.6.1998.

Art. 42 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

Mise à l'enquête publique :

Les modifications du présent règlement ont été mises à l'enquête publique durant 30 jours à partir du 31 juillet 1998.

Adopté par le Conseil communal :

Avry-sur-Matran, le 19 AVR 1999

Le Syndic



Le secrétaire communal :

[Handwritten signature]

Approuvé par la Direction des Travaux publics :

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

ANNEXES AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

FICHES DE SECTEUR

- Contenu minimal des plans d'aménagement de détail
- Généralité
- Commentaires
- Principe de répartition spatiale
- Principe d'implantation des immeubles
- Volumétrie
- Limites de constructions
- Circulations
- Principes d'aménagement
- Légende des fiches
- Fiches no 1 à no 6

BIENS CULTURELS IMMEUBLES PROTEGES
source recensement des biens culturels immeubles (SBC)

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DE ZONE

LISTE DES ABREVIATIONS

FICHES DE SECTEUR

CONTENU MINIMAL DES PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL

Les plans d'aménagement de détail (PAD) soumis à la commune, comprendront au minimum les éléments suivant :

1. Un rapport descriptif précisant : les buts du plan et la manière avec laquelle il entend répondre aux objectifs qui lui sont fixés par la loi et la réglementation communale,
 - le programme retenu (habitation, locaux de travail, commerces, artisanat, équipements collectifs, etc.),
 - les calculs de surfaces,
 - la répartition de l'indice d'utilisation du sol.
2. Le plan n'est accompagné d'un règlement que si celui-ci contient des dispositions spécifiques par rapport aux prescriptions du RCU régissant la zone concernée.
3. Un plan d'implantation établi sur la base d'un plan cadastral conforme à l'art. 80 RELATeC, indiquant le périmètre proposé pour l'étude du PAD, la superficie cadastrale et comportant :
 - la délimitation du PAD,
 - l'hypsométrie (courbes de niveau, équidistance 1.00 m, ou profils en travers),
 - l'implantation des bâtiments et ouvrages extérieurs existants et prévus,
 - l'indication des aménagements extérieurs et des mouvements de terrain,
 - les cotes de niveau (repère fixe) du rez-de-chaussée et des entrées de chaque bâtiment,
 - les cotes de distance entre bâtiments et en limite de propriété.
4. Un plan des circulations précisant :
 - le tracé des routes, des chemins piétonniers et des pistes cyclables existants et à créer à l'intérieur et à la périphérie du PAD,
 - la largeur des voies et la distance entre les limites de construction,
 - les mesures de modération de la vitesse de circulation des véhicules.
5. Un plan des équipements techniques indiquant :
 - les conduites et les installations d'alimentation et d'évacuation des eaux, sur la base du PGEE,
 - les possibilités de raccordement en énergie électrique évent. en gaz naturel,
 - les infrastructures du réseau de télécommunication,
 - les raccordements au réseau téléphonique et téléreseaux, etc.,
 - le système de ramassage des ordures ménagères.
6. Des coupes sur l'ensemble du terrain indiquant :
 - la position des volumes d'implantation maxima, par rapport au terrain naturel et au terrain aménagé.

FICHES DE SECTEUR

1. Généralités

Les fiches de secteur ont comme but de fixer certains principes d'occupation du terrain dans un périmètre donné. Elles complètent les «dispositions spéciales des zones» du RCU. Le principe des fiches de secteur est fixé par le RCU (art. 8 al. 2). Les fiches indiquent notamment la répartition de la typologie d'habitation prévue dans le RCU en termes de quantité et de localisation (répartition spatiale), des distances des constructions par rapport aux limites du périmètre, le cas échéant la direction d'implantation des volumes ainsi que des indications relatives aux circulations et aux aménagements extérieurs.

2. Commentaires

2.1 Répartition quantitative de la typologie d'habitat

Les valeurs indiquées en % sont des maxima de la surface brute de plancher (SBP); la différence entre les chiffres indique la marge de manoeuvre qui peut tenir compte des besoins, du marché, du projet ou de la configuration particulière du terrain.

Exemple: TB max 70 %, Tc max. 50% = TB de 50 à 70%, Tc de 30 à 50%.

Là où le RCU prévoit des indices d'utilisation différenciée selon le type d'habitation, le calcul de la SBP maximale possible s'effectue par l'indice pondéré.

Exemple: TA max. 0.30 max 70%, TB max 0.40 max 40% =

$$\frac{0.30 * 70 + 0.40 * 30}{100} = 0.21 + 0.12 = 0.33$$

pour 10'000 m2: 10'000 * 0.33 = 3'300 m2 SBP

dont 70% pour TB = 2'310 m2 SBP

dont 30% pour TA = 990 m2 SBP

total 3'000 m2 SBP

Le report de l'indice, même partiel, d'une typologie à une autre est interdite; par exemple, les parcelles détachées réservées à l'habitation individuelle ne peuvent être diminuées à un indice de 0.25 en reportant la différence de 0.05 sur la partie habitation groupée.

T Typologie

A selon art. 53 litt. A RELATeC

B selon art. 53 litt. B RELATeC

C selon art. 53 litt. C RELATeC

2.2 Principe de répartition spatiale

La répartition des types d'habitation est indiquée dans le schéma. Il faut considérer cette indication non pas comme une démarcation, mais comme un principe de répartition qui attribue certaines portions du secteur à un type d'habitation. Une typologie «inférieure» peut prendre place dans la portion de la typologie «supérieure» (TA dans TB, TB dans Tc); l'inverse n'est pas admis.

2.3 Principe d'implantation des immeubles

Il s'agit de la direction prépondérante des immeubles; des modifications sont possibles dans le cadre des PAD si elles sont justifiées par la disposition en plan des appartements, par une meilleure occupation du terrain, par une meilleure prise en compte du voisinage et pour améliorer la qualité d'ensemble.

2.4 Volumétrie

Les dispositions particulières aux zones sont applicables; les conditions pour d'éventuelles dérogations concernant la volumétrie (hauteurs) découlent de l'art. 68 LATeC (plans de quartier).

2.5 Limites de constructions

Il s'agit de limites de constructions plus grandes que la distance en limite résultante des dispositions particulières aux zones; à défaut, ces dernières sont applicables.

2.6 Circulations

Ces principes sont repris du plan directeur des circulations.

2.7 Principes d'aménagement

Là où ils sont mentionnés, il appartient au PAD de les préciser (plan des aménagements extérieurs).

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

FICHES DE SECTEUR

LEGENDE

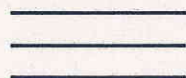


PERIMETRE DU SECTEUR

T
A
B
C

TYPOLOGIE

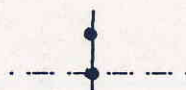
- selon ART. 53 A RELATeC
- selon ART. 53 B RELATeC
- selon ART. 53 C RELATeC



REPARTITION SPATIALE DE LA TYPOLOGIE (secteurs attribués aux différentes typologies)



DIRECTION D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



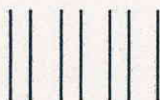
LIMITES DE CONSTRUCTION (aux routes, aux haies, etc.)



ROUTES PROJETEES



LIAISONS PIETONNES EXISTANTES OU A CREER



MESURES DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT



PLACE DE QUARTIER PROJETEE



ELEMENTS DE VEGETATION EXISTANTS



ELEMENTS DE VEGETATION A CREER

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

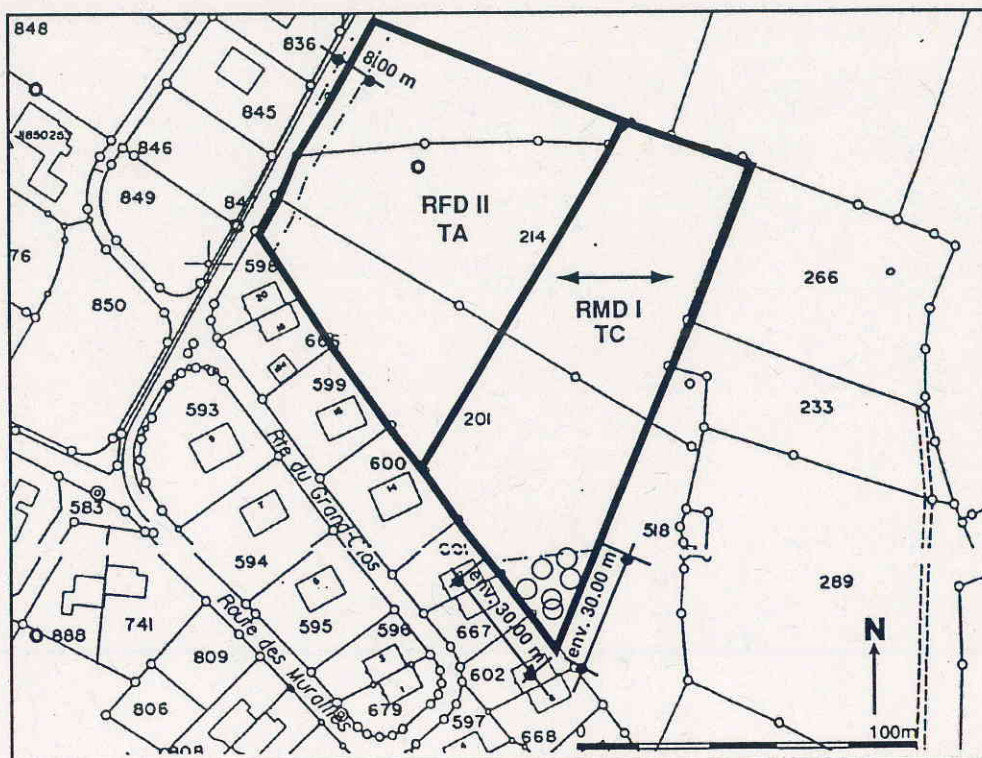
FICHE DE SECTEUR NO 1

Secteur: **Grand Clos Nord**

Type de zone: Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)

RCU: art. 19, 20

Plan:



Surface brute à bâtir (SBB) :

RFD II : env. 8'300 m²

RMD I : env. 6'100 m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat

pour la zone RFD II (en % de SBB totale): habitation individuelle : 100 % [TA]

pour la zone RMD I (en % de SBB totale): habitation collective: 100 % [TC]

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: pas fixé

Principes d'implantation des immeubles [DI]: cf. plan (pour RMD I)

Volumétrie: selon RCU ; RFD II HT max. 8.00 m ; RMD I: HT max. 10.00 m

Limites de constructions:

par rapport à l'axe de la route de Seedorf : 8.00 m

par rapport aux limites sud : (cf. plan)

Circulations:

desserte depuis la route de Seedorf (intersection avec la route de desserte Champ du Mont); aménagement du carrefour comme modérateur de vitesse et passage piétons;

cheminement piétonnier (public) en limite Est de la zone, accessible depuis tous les immeubles, de la route de Seedorf à la route des Murailles

Principes d'aménagements extérieurs:

arborisation nappante (verger) dans la partie sud de la parcelle,
allée d'arbre accompagnant la route de Seedorf

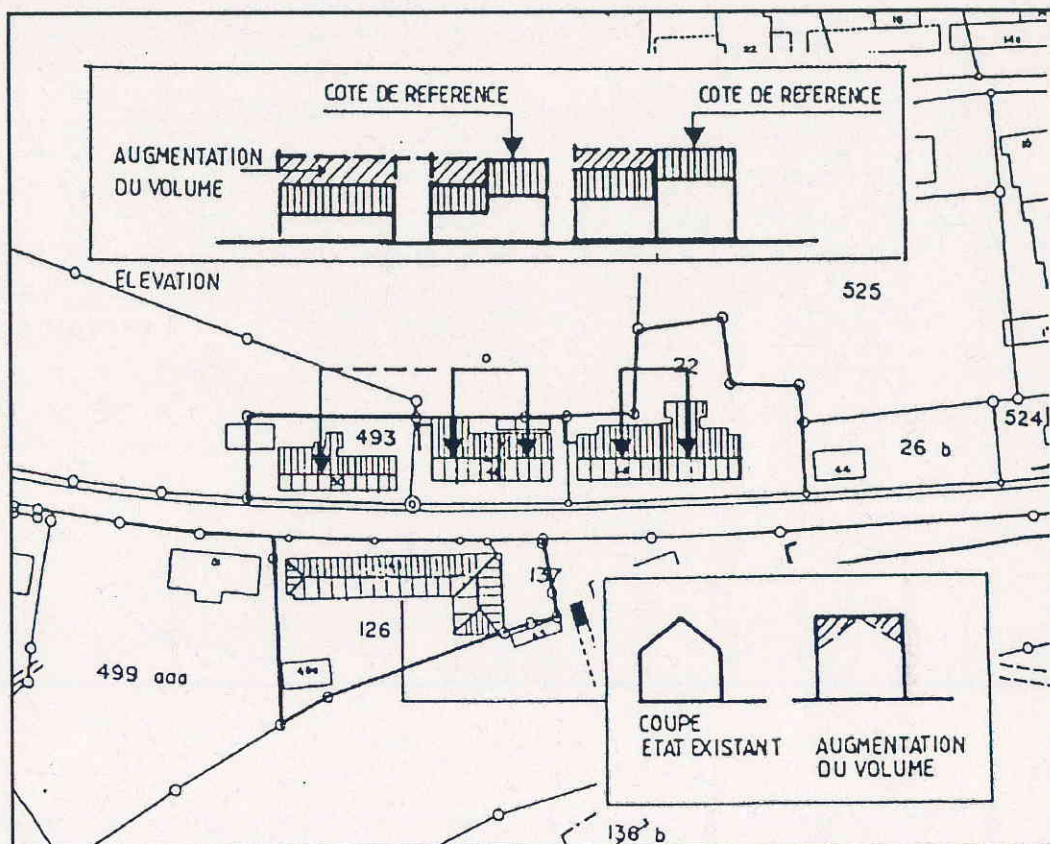
COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

FICHE DE SECTEUR NO 2

Secteur: Rosé

Type de zone: Zone de centre-village (ZCV)
RCU: art. 22

Plan/Elevation:



Répartition quantitative de la typologie d'habitat (en % de SBP totale):
néant

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat:
néant

Principes d'implantation des immeubles [DI]:
selon état existant

Volumétrie: cf. plan

Limites de constructions: selon état existant (plan des limites de construction aux routes à adapter)

Circulations:
selon état existant resp. selon projet d'aménagement de la traversée (Valtraloc)
des places de stationnement supplémentaires peuvent être aménagées sur l'art. 26° affecté à la zone mixte

Principes d'aménagements extérieurs:
en conformité avec le projet d'aménagement de la traversée (Valtraloc)

Autres:
adaptation du nombre des places de stationnement resp. taxe de compensation

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

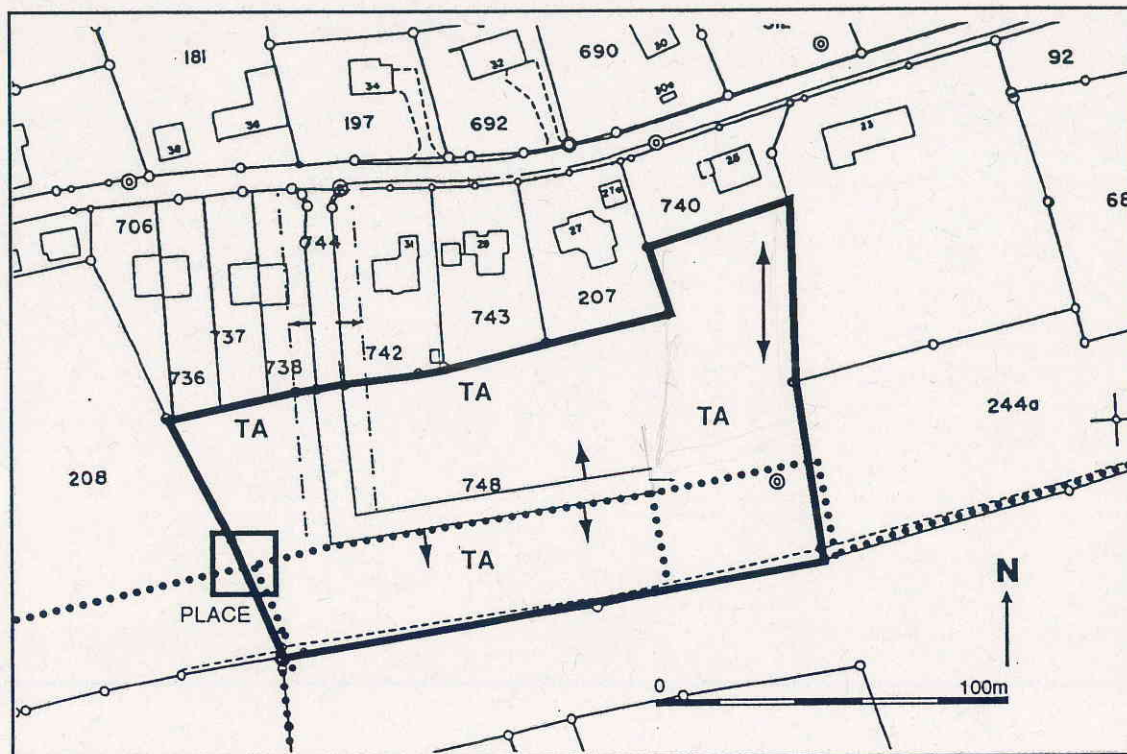
FICHE DE SECTEUR NO 3

Secteur: Covy Est

Type de zone: Zone résidentielle faible densité II (RFD II)

RCU: art. 19

Plan:



Surface brute à bâtir (SBB) : env. 11'200 m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat (en % de SBP totale):

habitation individuelle isolée: max. 100% [TA]

habitation individuelle groupée: max. 30% [TB]

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: cf. plan

Principes d'implantation des immeubles [DI]: cf. plan, dans les cas d'habitations individuelles groupées

Volumétrie: selon RCU ; RFD I HT max. 8.00 m, RFD II HT max. 8.00 m

Limites de constructions: selon RCU

Circulations:

desserte depuis la route du Covy;

cheminement piétonnier (public) en limite Sud du secteur en direction de l'Est;

réserve de l'emprise pour la place de quartier

Autres:

l'emprise et l'aménagement de la place de quartier sont à charge des secteurs Covy Est et Covy Sud (au prorata des surfaces et de l'indice d'utilisation).

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

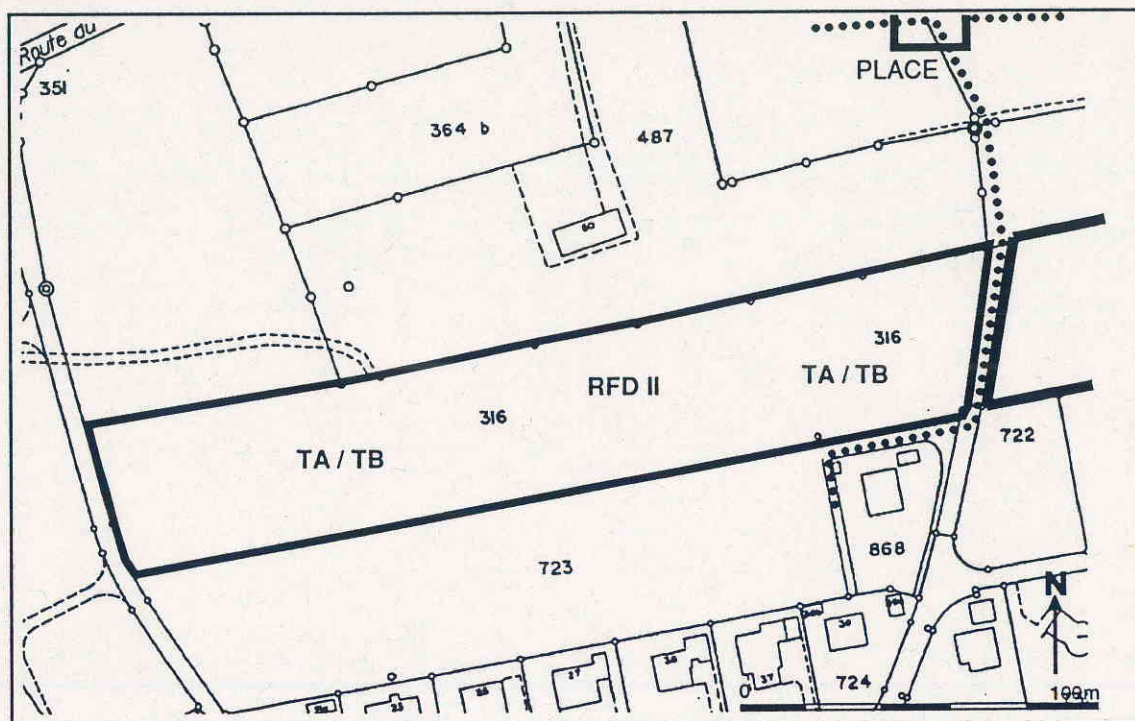
FICHE DE SECTEUR NO 4

Secteur: Covy Sud

Type de zone: Zone résidentielle faible densité II (RFD II)

RCU: art. 19

Plan:



Surface brute à bâtir (SBB) : env. 10'300 m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat (en % de SBP totale):

habitation individuelle isolée: max. 100% [TA]

habitation individuelle groupée: max. 30% [TB]

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: pas fixé

Principe d'implantation des immeubles [DI]: pas fixé

Volumétrie: selon RCU ; HT max. 8.00 m

Limites de constructions: selon RCU

Circulations:

desserte depuis la route du Covy;

raccordement piétonnier (public) en direction de l'Est;

Principes d'aménagements extérieurs:

néant

Autres:

l'emprise et l'aménagement de la place de quartier sont à charge des secteurs Covy Est et Covy Sud (au prorata des surfaces et de l'indice d'utilisation). Les modalités sont à fixer par convention au plus tard avant l'approbation du plan d'équipement de détail.

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN / PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
ANNEXE AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET AU RCU

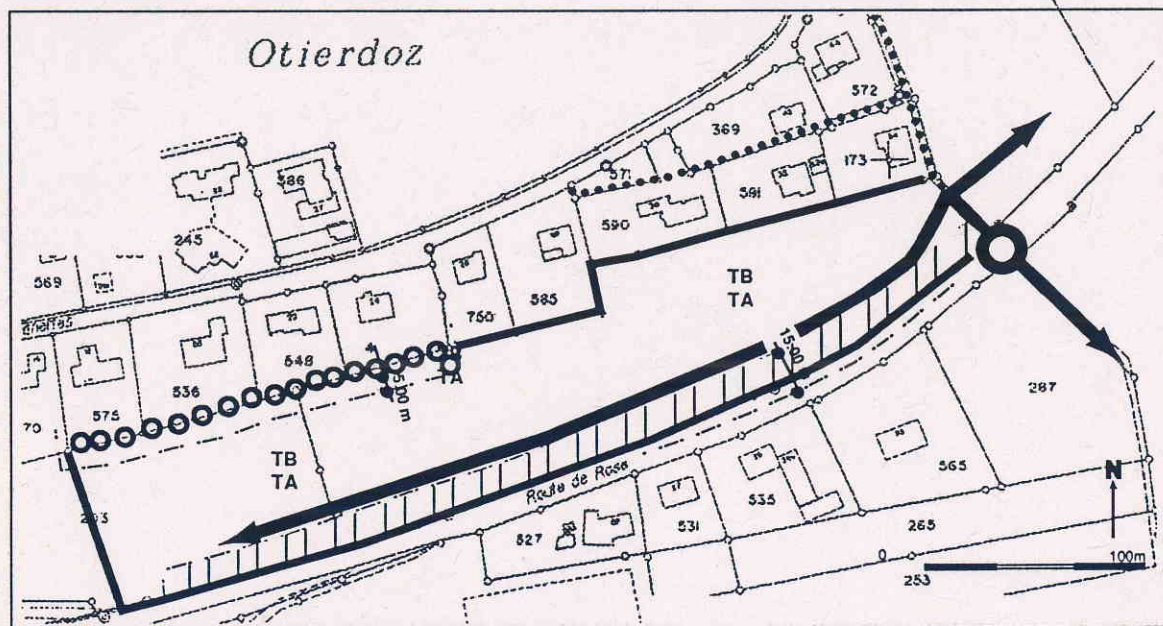
FICHE DE SECTEUR NO 5

Secteur: Route de Rosé I

Type de zone: Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)

RCU: art. 20

Plan:



Surface brute à bâtir (SBB) : env. 18'500m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat (en % de SBP totale):

habitation individuelle groupée: max. 100% [TB]

habitation collective: max. 100% [Tc]

des formes intermédiaires sont possibles

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: pas fixé

Principe d'implantation des immeubles [DI]: pas fixé

Volumétrie:

hauteurs : compte tenu des conditions topographiques particulières, la hauteur totale HT de 10.00 m est mesurée au pied des immeubles côté amont; elle peut être constante sur la profondeur des immeubles; La hauteur totale (HT) est fixée à 10.00 m.

Toutefois, le plan d'aménagement de détail (PAD) peut prévoir des hauteurs différenciées en fonction de la topographie et des dégagements des constructions situées au nord. Les mesures fixées à l'art. 70 RELATeC pour les zones résidentielles seront respectées.

Le nombre de niveaux habitables est au maximum de trois plus combles ou attiques habitables

Limites de constructions: cf. plan

Circulations:

accès véhicules à partir du carrefour sur la route de Rosé; prolongements vers l'ouest (desserte de l'art. 203) à prévoir.

Raaccordement piétonnier (public) en direction du nord (sur route des Fontanettes) par le secteur 6.

Principes d'aménagements extérieurs:

respect de la haie protégée située au nord

aménagement concerté des moyens de protection contre le bruit en tenant compte du concept d'aména-

gement de la route cantonale

Autres:

l'emprise et l'aménagement du carrefour sur la route cantonale sont à charge des secteurs 5, 5a, 6 et de la nouvelle zone mixte (art. 232, 253, 265 et 287) (*au prorata des surfaces brutes de plancher*); les modalités sont à fixer par convention au plus tard avant l'approbation du PAD; la protection contre le bruit (route cantonale) est à la charge des requérants; le PAD apportera la preuve du respect des valeurs de planification (degré de sensibilité II).

Concours

Afin d'assurer :

- une réalisation de qualité pour l'urbanisation de ce secteur,
- la prise en compte des objectifs communaux,
- l'utilisation rationnelle des terrains,
- des mesures de protection contre le bruit intégrées au site,
- la coordination avec les constructions existantes situées en amont,

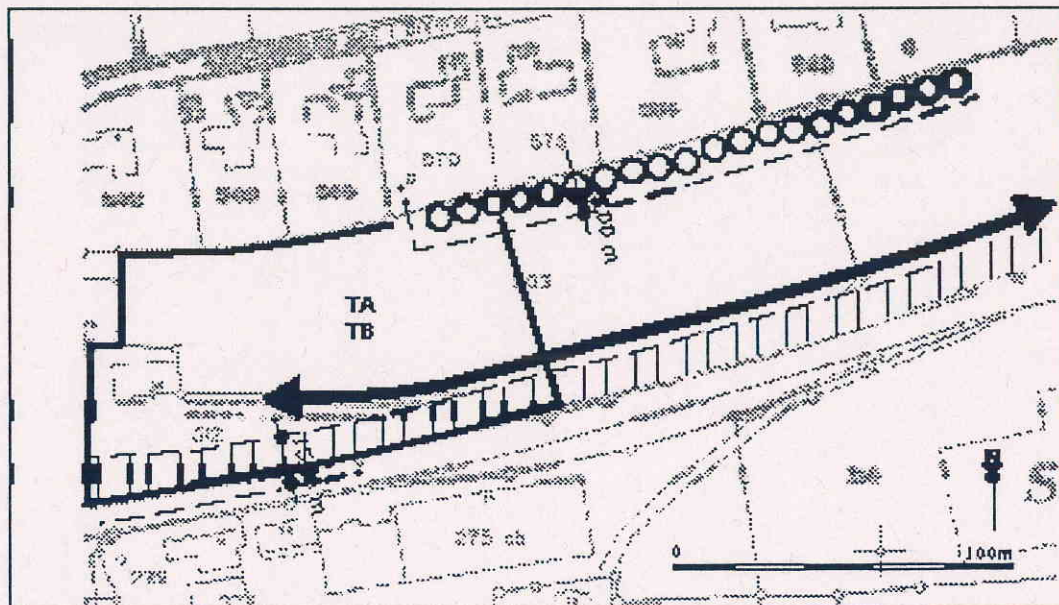
le plan d'aménagement de détail (PAD), obligatoire pour l'urbanisation de ce secteur, sera élaboré sur la base d'un concours d'architecture ou d'une commande d'avant-projet (cf. SIA norme 152). Cette démarche sera faite à l'initiative des propriétaires, avec l'accord de la commune où à l'initiative de la commune qui pourra, le cas échéant, exiger le préfinancement des études. Les propriétaires et/ou des représentants des fonds voisins seront intégrés au processus d'étude pour le choix du projet.

FICHE DE SECTEUR NO 5a

Secteur: Route de Rosé II

Type de zone: Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
RCU: art. 19

Plan:



Surface brute à bâtir (SBB) : env. 7'400 m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat (en % de SBP totale):

habitation individuelle: max. 30% [TA]

habitation individuelle groupée: max. 70% [TB]

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: pas fixé

Principe d'implantation des immeubles [DI]: pas fixé

Volumétrie: selon RCU : HT max. 8.00 m

Limites de constructions: cf. plan

Circulations:

accès véhicules à partir du carrefour sur la route de Rosé;

raccordement piétonnier (public) en direction du nord (sur route des Fontanettes) à prévoir.

Principes d'aménagements extérieurs:

respect de la haie protégée située au nord

aménagement concerté des moyens de protection contre le bruit en tenant compte du concept d'aménagement de la route cantonale

Autres:

l'emprise et l'aménagement du carrefour sur la route cantonale sont à charge des secteurs 5, 5a, 6 et de la nouvelle zone mixte (art. 232, 253, 265 et 287) (au prorata des surfaces brutes de plancher); les modalités sont à fixer par convention au plus tard avant l'approbation du PAD;

la protection contre le bruit (route cantonale) est à la charge des requérants; le PAD apportera la preuve du respect des valeurs de planification (degré de sensibilité II).

Concours

Afin d'assurer :

- une réalisation de qualité pour l'urbanisation de ce secteur,

- la prise en compte des objectifs communaux,
- l'utilisation rationnelle des terrains,
- des mesures de protection contre le bruit intégrées au site,
- la coordination avec les constructions existantes situées en amont,

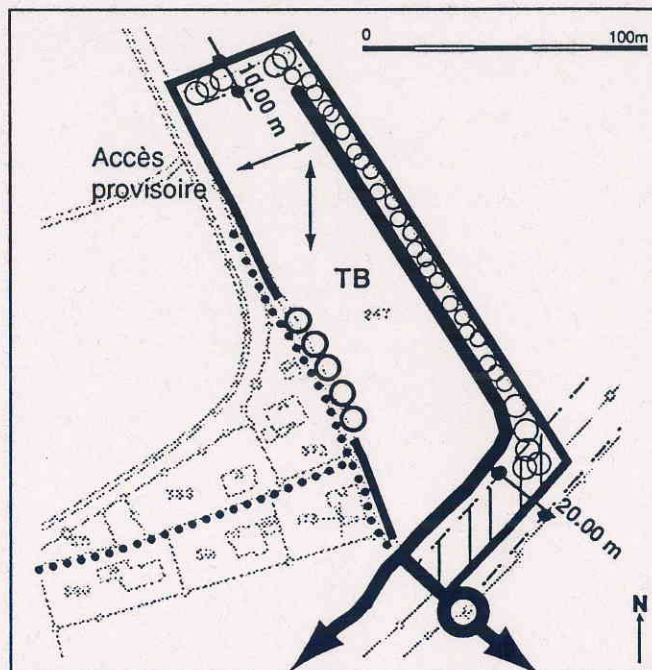
le plan d'aménagement de détail (PAD), obligatoire pour l'urbanisation de ce secteur, sera élaboré sur la base d'un concours d'architecture ou d'une commande d'avant-projet (cf. SIA norme 152). Cette démarche sera faite à l'initiative des propriétaires, avec l'accord de la commune où à l'initiative de la commune qui pourra, le cas échéant, exiger le préfinancement des études. Les propriétaires et/ou des représentants des fonds voisins seront intégrés au processus d'étude pour le choix du projet.

FICHE DE SECTEUR NO 6

Secteur: Route des Fontanettes

Type de zone: Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)
RCU: art. 20

Plan :



Surface brute à bâtir (SBB)
env. 11'800 m²

Répartition quantitative de la typologie d'habitat :
habitation collective: max. 100% [Tc]

Principe de répartition spatiale de la typologie d'habitat: néant

Principes d'implantation des immeubles [DI]: cf. plan

Volumétrie:

hauteurs : compte tenu des conditions topographiques particulières, la hauteur totale HT de 10.00 m est mesurée au pied des immeubles côté amont; elle peut être constante sur la profondeur des immeubles; le nombre de niveaux habitables est au minimum de trois plus combles ou attiques habitables

Limites de constructions: cf. plan

Circulations:

accès piétons et stationnement visiteurs (partiel) depuis la route des Fontanettes;
accès véhicules à partir du carrefour sur la route de Rosé; accès provisoire depuis le haut de la parcelle
raccordement piétonnier (public) en direction du sud (vers trottoir de la route cantonale) et du nord (sur route des Fontanettes);

Principes d'aménagements extérieurs:

maintien de la haie à l'ouest du secteur
frange (végétale) entre le bâti et la zone agricole (limites est et nord)
aménagement coordonné de la partie non-construite avec le secteur ouest (cf. fiche de secteur no 5)

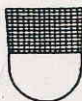
Autres:

l'emprise et l'aménagement du carrefour sur la route cantonale sont à charge des secteurs 5, 5a, 6 et de la nouvelle zone mixte (art. 232, 253, 265 et 287) (au prorata des surfaces brutes de plancher); les modalités sont à fixer par convention au plus tard avant l'approbation du PAD.
La protection contre le bruit (route cantonale) est à la charge des requérants; le PAD apportera la preuve du respect des valeurs de planification (degré de sensibilité II).

COMMUNE D'AVRY-SUR-MATRAN
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

Tableau récapitulatif des prescriptions de zone

Article	Type de zone	Indice d'utilisation	Taux d'occupation	Distance de base	Hauteur	Degré de sensibil.	Autres prescriptions
18	Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)	0.25 0.35 bâtiments existants	25%	4.00 m	HT 8.00 m h 6.00 m	II	i max. = 0.30 dans secteurs PS
19	Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)	0.30 hab. ind. 0.40 hab. group.	25% hab. individuelles 35% hab. groupées	4.00 m	HT 8.00 m h 6.00 m	II	voir fiches de secteur
20	Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)	0.40 hab. group. 0.50 hab. collec.	25% hab. collectives 35% hab. groupées	5.00 m	HT 10.00 m h 8.00 m HT 8.00 m h 6.00 m	II	voir fiches de secteur (2 plus combles)
21	Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)	0.50	25%	5.00 m	HT 10.00 m	II	2 à 4 niveaux
22	Zone de centre-village (ZCV) Secteur "Village" Secteur "Rosé"	0.50 selon état existant ou fiche de secteur no 2	50%	5.00 m	HT 10.00 m	III	construction hors gabarit pour exploitation agricole
23	Zone mixte (ZM)	0.50 dont 80% SBP pour hab. 0.30 pour hab.	35%	4.00 m ACT 5.00 m hab.	HT 8.00 m ACT HT 10.00 m hab.	III	HT 8.00m art. 232, 253, 265 RF Etude acoustique obligatoire
24	Zone d'activités (ACT)	0.60	65%	7.00 m 5.00 m	HT 14.00 m HT 10.00 m en bordure des zones ACT	IV	Art. RF 898 DL min. 5.00 m DL ' dès 15.00 m, HT 10.00 m PS: schéma directeur
25	Zone d'intérêt général (ZIG)	0.50	35%	6.00 m	HT 12.00 m	II	
26	Zone d'intérêt général régionale (ZIGR)	0.50	35%	6.00 m	HT 12.00 m	III	Réservé à la réalisation du CO
27	Zone d'habitat à maint. (ZHM)	selon état existant				III	
28	Zone de protection intégrale (ZPI)	-	-	-	-	-	
29	Zone agricole (ZA)	-	-	-	-	III	



Commune: AVRY-SUR-MATRAN (Sarine)

Version du 6.11.1995

(remplace celle du 3.12.1985)

Recensée par Alain Robiolio (AR)

No rep.	Bâtiment	No Ass.	Plan folio	Article	Datations	Lieu-dit/rue	Valeur RBC	Anc. n°Ass.
01	Site					ISOS: R		
03	Chapelle	14	5	18	1898	Rte du Château	C	125
04	Croix							
05 A	Château	4	5	490	1637	Rte du Château	A	31
05 B	Château	22	30	52A	18e s.	Courtaney	B	53
07	Fontaine	43				Rte de Rosé		
08	Cave	27A	22	407	1905	Rte des Tuileries		5A
09 A	Habitation	24	3	4		Rte des Fontanettes		159
09 B	Habitation	30	3	590		Rte des Fontanettes		
09 C	Habitation	13	13	886		Impasse du Jura		
09 D	Habitation	20	13	842		Impasse du Jura		
09 E	Habitation	19	13	832		Rte de Champ du Mont		
09 F	Habitation	24	1	685		Impasse du Verger		
09 G	Habitation	68	1	685		Impasse du Verger		
1	Ferme	3	4	453	Déb. 19e s. 1940	Impasse des Agges	C	36
2	Grange	4	9	5 457	1762/1905	Impasse des Agges	B	37/38
3	Four	5	4	308	1850	Impasse des Agges	B	83
4	Grange	6	9	290	1870	Impasse des Agges	C	101
5	Ferme	10	9	293	1832	Impasse des Agges	C	39
6	Ferme	34	11	331	Déb. 19e s.	Impasse des Agges	C	49
7	Grange	26	30	53-438	1907	Courtaney	B	66
8	Grenier	21	30	43AA	18e s.	Courtaney	C	56
9	Habitation	24	30	47	1892	Courtaney	B/C	54
10	Grange	24A	30	46	1892	Courtaney	C	54A
11	Four	27	30	54	18e s.	Courtaney	B	57
12	Ferme	2	1	193	1796	Rte du Covy	B	20
13	Habitation	4	1	108	1901	Rte du Covy	B	22
14	Habitation	5	5	19	1841	Rte du Covy	B	18
15	Grenier	8	1	109	1786	Rte du Covy	B	23
16	Ferme	10	1	310	1778	Rte du Covy	C	19
17	Grange	11	3	92	1708/1862	Rte du Covy	C	17
18	Ferme	11	7	96	1823/1826	Rte des Murailles	B	32
19	Grenier	13A	7	96	1789	Rte des Murailles	B	33
20	Habitation	14	4	15	1856/1897	Rte des Murailles	C	34
21	Ferme	19	31	701	1781	Rte de Prafert	C	82,50
22	Habitation	20	12	255	1860	Rte de Prafert	C	80
23	Ferme	17	9	166	1871	Impasse de Pra Long	C	102
24	Habitation	36	15	70	1878	Rte de Rosé	C	105
25	Habitation	41	15	272	1901	Rte de Rosé	C	104
26	Auberge	46	16	22	1881/1900	Rte de Rosé	B	109
27	Habitation	62	16	123	1818	Rte de Rosé	B	123
28	Ferme	18	22	399,392	1922	Rte des Tuileries	C	1
29	Habitation	33	22	395	1882	Rte des Tuileries	C	111

Inventaire mis à jour suite à la procédure d'oppositions.
Nouvel état, 2ème enquête publique

Le Conservateur des biens culturels:

C. Castella

Le Rédacteur du Recensement:

J.-P. Anderegg

Commune d'Avry-sur-Matran / règlement communal d'urbanisme RCU

Liste des abréviations

LAT	: loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire
OAT	: ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire
LATeC	: loi cantonale du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions
RELATeC	: règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPBC	: loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels
RLPBC	: règlement d'exécution du 17 août 1993 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels
LR	: loi du 15 décembre 1967 sur les routes
CBC	: commission cantonale des biens culturels
CCPNP	: commission cantonale de protection de la nature et du paysage
OCAT	: office des constructions et de l'aménagement du territoire
SAC	: service archéologique cantonal
ISOS	: inventaire des sites construits à protéger en Suisse
IVS	: inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
ACE	: arrêté du Conseil d'Etat
PAL	: plan d'aménagement local
RCU	: règlement communal d'urbanisme
PAD	: plan d'aménagement de détail
PS	: prescriptions spéciales
DS	: degré de sensibilité au bruit
RFD	: zone résidentielle à faible densité
RMD	: zone résidentielle à moyenne densité
ZCV	: zone de centre-village
ZM	: zone mixte
ACT	: zone d'activités
ZIG	: zone d'intérêt général
ZHM	: zone d'habitat à maintenir
ZPI	: zone de protection intégrale
ZA	: zone agricole
FO	: zone forestière
HT	: hauteur totale (art. 68 RELATeC)
h	: hauteur à la corniche (art. 69 RELATeC)
DL	: distance de base (art. 62 RELATeC)
DL'	: distance augmentée (art. 63 RELATeC)