

Mandant

Commune d'Avry
Route des Fontanettes 57
1754 Avry-sur-Matran

Mandataire

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
026 347 10 90
info@archam.ch

Personne de contact

Heinz Müller
h.mueller@archam.ch

Table des matières

1	Introduction.....	5
2	Modifications des IBUS.....	6
2.1	Zone centre	6
2.2	Zones résidentielles à faible densité I et II	7
2.3	Zones résidentielles à moyenne densité I et II	8
2.4	Zone mixte.....	8
2.5	Zones d'intérêt général.....	9
3	Procédure.....	10

1 Introduction

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la commune d'Avry a été approuvée avec conditions le 13 octobre 2021. Différents recours ont été déposés et ont été définitivement rejetés le 26 septembre 2024. La décision d'approbation exige la réalisation d'un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Dans sa décision, la Direction de l'infrastructure, de la mobilité et de l'environnement (DIME) n'a pas approuvé les compléments d'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) pour le stationnement souterrain proposés aux articles 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32 et 33 du règlement communal d'urbanisme (RCU). Ces articles doivent être reformulés dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Cependant, les travaux du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation ne peuvent pas démarrer dans l'immédiat. Des recours doivent encore être traités concernant le plan d'aménagement de détail Avry-centre et qui pourraient entraîner des conséquences sur le dossier d'adaptation. Un délai de 3 ans s'étant déjà écoulé entre la décision d'approbation et la fin du traitement des recours, la Commune a demandé à la DIME de pouvoir anticiper le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation en procédant à une adaptation des IBUS dans une procédure séparée. Le 9 février 2026, la DIME est entrée en matière pour cette adaptation ponctuelle.

La DIME recommande de fixer des indices globaux, assortis de dispositions limitatives du stationnement en surface. Elle demande également de conformer et de justifier les augmentations d'indices aux exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et du plan directeur cantonal (PDCant).

La Commune suit la demande du Canton de fixer des indices globaux, mais renonce à la limitation du stationnement en surface dans la majorité des cas. En effet, la structure existante du bâti ne nécessite pas une prescription concernant le stationnement. Ainsi, la Commune a pris la décision de ne conserver que les IBUS de base et d'ajouter des prescriptions particulières sous la forme de périmètres à IBUS différenciés avec une obligation de stationnement souterrain ou dans le volume fermé du bâtiment dans des cas spécifiques détaillés dans les chapitres suivants.

2 Modifications des IBUS

2.1 Zone centre

Art. 24 al.2 RCU

La zone centre bénéficiait d'un IBUS de 0.70 assorti d'un complément de 0.30 pour le stationnement souterrain. La nouvelle version du RCU fixe de manière globale l'indice à 0.70, sans complément pour le stationnement, ce qui n'entraîne pas de densification. La zone est composée majoritairement d'un tissu bâti plus ancien composé de maisons et de fermes, pour certaines protégées. Un stationnement souterrain obligatoire n'y est pas nécessaire, ni souhaitable.

Art. 24 al. 10 RCU et plan d'affectation des zones

Au début de l'impasse des Agges, un secteur à densité différenciée est ajouté au PAZ avec un indice fixé à 1.00 assorti d'un minimum de 80% des places de stationnement en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. Ce secteur fait déjà l'objet d'une densité plus élevée avec la présence de plusieurs immeubles collectifs. Il bénéficie d'une desserte C grâce à la présence d'un arrêt de bus et la proximité de la gare d'Avry-Matran, ce qui permet d'envisager une densification. Une grande partie du stationnement s'effectue déjà en souterrain dans ce secteur.



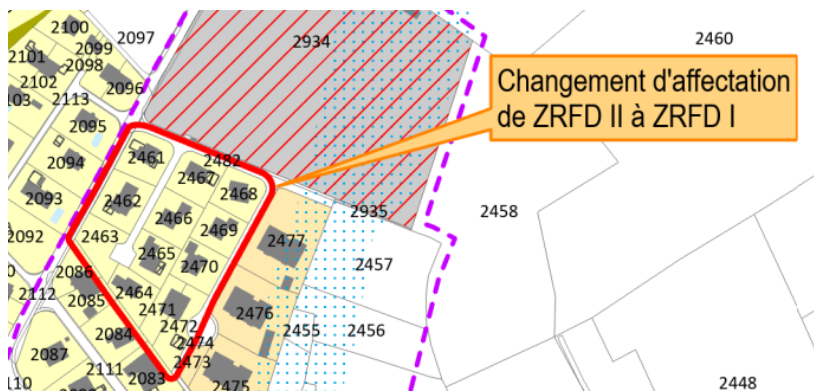
Extrait du PAZ avec modification

2.2 Zones résidentielles à faible densité I et II

Art. 25 al. 2 et 26 al. 2 RCU et plan d'affectation des zones

La zone résidentielle à faible densité I dispose d'un indice de 0.60 destiné à l'habitation individuelle, tandis que la zone résidentielle à faible densité II dispose d'un indice de 0.60 pour l'habitation individuelle et de 0.65 pour l'habitation individuelle groupée. Cette dernière bénéficiait de plus d'un complément de 0.30 pour le stationnement souterrain des habitations individuelles groupées. Dans la version adaptée du RCU, le complément de 0.30 pour le stationnement souterrain est supprimé. La zone étant destinée à l'habitation individuelle, une prescription concernant le stationnement souterrain obligatoire ne s'y justifie pas.

De plus, le secteur Marie Favre moins bien desservi avec une desserte D ne peut pas faire l'objet d'une densification. L'indice maximal autorisé y est de 0.60. Afin d'éviter de devoir ajouter un périmètre à IBUS différencié et de faciliter l'interprétation du RCU, le secteur change d'affectation de zone résidentielle à faible densité II à I. En effet, les règles étant identiques pour les deux en zones résidentielles en-dehors de la densité, le changement d'affectation n'entraîne par conséquent qu'une diminution de l'indice maximal autorisé.



Extrait du PAZ avec modification

Art. 26 al.9 RCU

Dans le secteur à prescriptions particulières, l'IBUS est fixé à 0.95 assorti d'une obligation de réaliser 80% du stationnement en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. Cette parcelle étant en grande partie libre et présentant un fort potentiel de développement, il y a une volonté d'éviter le stationnement en surface. En outre, la parcelle bénéficie d'une desserte C ce qui ouvre la possibilité d'une densification.

Art. 25 al. 1 et 26 al. 1 RCU

La disposition concernant le nombre de logements dans les anciens bâtiments agricoles a été refusée par la DIME car elle contrevient à l'affectation de base de la zone. Cette disposition n'est ainsi pas applicable et sera revue dans le cadre du dossier d'adaptation aux autres conditions d'approbation qui sera réalisé dans un deuxième temps. Cet élément ne peut pas faire l'objet d'opposition dans la présente procédure.

Art. 26 al.9 RCU

La disposition concernant la répartition entre les habitations individuelles et individuelles groupées dans les PAD est considérée comme inutile par la DIME en raison de l'absence de PAD dans la zone et de la présence de ces dispositions dans l'art. 65 LATeC. Cette disposition n'est ainsi pas applicable et sera revue dans le cadre du dossier d'adaptation aux autres conditions d'approbation qui sera réalisé dans un deuxième temps. Cet élément ne peut pas faire l'objet d'opposition dans la présente procédure.

2.3 Zones résidentielles à moyenne densité I et II

Art. 27 al. 2 RCU

L'IBUS de la zone résidentielle à moyenne densité I est fixé à 0.65 pour l'habitation individuelle groupée et à 0.70 pour l'habitation collective. Un indice complémentaire de 0.30 était prévu pour le stationnement souterrain. Dans la nouvelle version du RCU, l'indice complémentaire est retiré ce qui permet dans le même temps d'éviter une densification pour ce secteur moins bien desservi avec une desserte D. Le quartier est d'ailleurs entièrement construit avec un stationnement en surface.

Art. 27 al. 9 RCU

Les prescriptions particulières concernant la zone résidentielle à moyenne densité I sont refusées par la DIME en raison en raison du préavis défavorable pour le secteur concerné. Ces dispositions ne sont ainsi pas applicables et seront revues dans le cadre du dossier d'adaptation aux autres conditions d'approbation qui sera réalisé dans un deuxième temps. Cet élément ne peut pas faire l'objet d'opposition dans la présente procédure.

Art. 28 al. 2 RCU

Dans la zone résidentielle à moyenne densité II, l'indice complémentaire de 0.30 pour le stationnement souterrain est également retiré, fixant ainsi l'IBUS à 0.70. Il s'agit là-aussi d'un quartier déjà construit avec un stationnement majoritairement en surface.

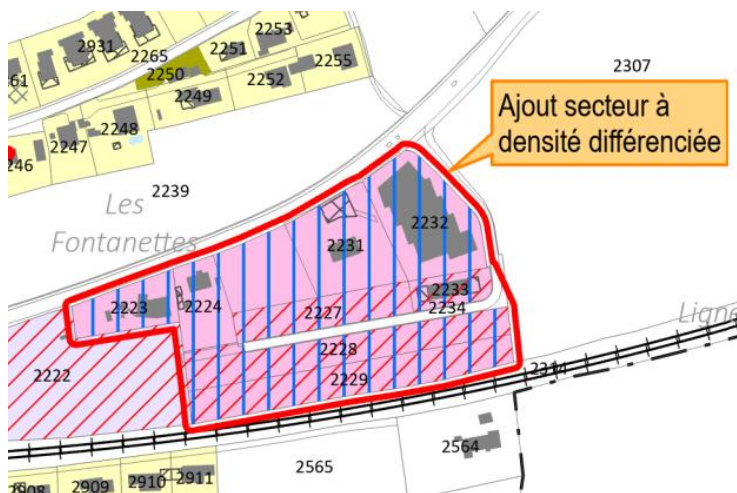
2.4 Zone mixte

Art. 30 al. 2 RCU

La zone mixte disposait d'un IBUS de 0.75 avec un complément de 0.25 pour les parkings souterrains. La nouvelle version du RCU définit l'IBUS à 0.75 sans complément pour le stationnement. Il est défini à 0.70 pour la zone mixte de Maison Rouge à Corjolens, moins bien desservie avec une desserte D.

Art. 30 al. 9 RCU et plan d'affectation des zones

Un secteur à densité différenciée est ajouté à l'impasse de Cheiry, avec un IBUS fixé à 1.00, assorti d'une obligation de réaliser 80% du stationnement en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. Ce quartier est en développement avec encore plusieurs terrains libres et il y a une volonté de la Commune d'intégrer le stationnement dans les volumes bâtis ou en souterrain pour les futurs projets.



Extrait PAZ avec modification

2.5 Zones d'intérêt général

Art. 32 al. 2 RCU

La zone d'intérêt général bénéficiait d'un IBUS de 0.70 assorti d'un complément de 0.30 pour le stationnement souterrain. Dans la version adaptée, le complément de 0.30 est retiré. Les destinations de ces zones (école, administration, centre de tri, terrains sportifs, etc.) ne présentent pas un besoin et enjeu conséquent au niveau du stationnement et donc d'augmenter l'IBUS pour pouvoir le réaliser en souterrain.

Art. 32 al. 1 RCU

La disposition concernant les logements de gardiennage est refusée par la DIME car elle est contraire à la LATeC. Cette disposition n'est ainsi pas applicable et sera revue dans le cadre du dossier d'adaptation aux autres conditions d'approbation qui sera réalisé dans un deuxième temps. Cet élément ne peut pas faire l'objet d'opposition dans la présente procédure.

Art. 33 al.2 RCU

Pour la zone d'intérêt général d'importance régionale qui correspond au CO d'Avry, l'IBUS était également fixé à 0.70 avec un complément de 0.25 pour les parkings souterrains. Le RCU adapté fixe l'IBUS à 0.70, sans obligation pour le stationnement souterrain. Dans l'état existant, le stationnement se situe en surface.

3 Procédure

Le Conseil communal a validé la présente adaptation de la densité aux conditions d'approbation en vue de la mise à l'enquête publique.

Uniquement les modifications apportées au PAZ et au RCU décrites dans le présent rapport peuvent faire l'objet d'une opposition. Les éléments indiqués en gris dans le RCU et expliqués sous les sous-titres en italique sont présents à titre informatif. Ils ne peuvent pas faire l'objet d'une opposition.

L'adaptation du PAL aux autres conditions d'approbation sera réalisée dans un deuxième temps.