

Riaz

Plan d'aménagement de détail "Champy-Sud"

Règlement

Enquête publique

24 février 2012

art. 1 But

Le présent plan d'aménagement de détail (PAD) fixe les principes urbanistiques destinés à permettre la réalisation d'un quartier répondant à la définition d'habitat individuel au sens de l'art. 55 ReLATEC, organisé autour d'un réseau d'espaces extérieurs communs de qualité. Tout en garantissant la flexibilité architecturale des constructions, le présent PAD définit les périmètres d'évolution des bâtiments, les espaces extérieurs privés et communs, les parcours ainsi que certaines affectations particulières.

art. 2 Documents

Le Dossier de PAD est constitué des documents suivants :

art. 2.1

Documents liants :
le Plan d'implantation
le présent règlement

art. 2.2

Documents d'appui :
le rapport explicatif
le plan des équipements
l'étude de circulation
l'étude acoustique

art. 3 Périmètre

Le périmètre du Plan d'aménagement de détail "Champy-Sud" est mentionné sur le plan d'implantation ; il comprend les articles 329, 935, 936, 332, 260, 289 et 855 RF Riaz, d'une surface de 76'600 m² dont 63'236 m² en zone Résidentielle à faible densité I et le solde en zone Libre.

Art. 4 Secteurs

Le plan d'implantation définit quatre secteurs I, II, III et IV. Les secteurs I, II et III sont situés en zone RFD I et le secteur IV est situé en zone Libre.

Le présent règlement différencie certaines règles en fonction de chacun de ces secteurs.

art. 5 Destination

Conformément aux dispositions du règlement communal d'urbanisme, de terrain est destiné à la construction d'habitations individuelles au

sens de l'art. 55 ReLAtEC. Dans le secteur III, des affectations de services à la population telles que crèche, commerces de proximité, cafés, lieu de rencontre ou de détente sont admis.

art. 6 Réglementation

Le territoire compris dans le périmètre du présent plan d'aménagement de détail (PAD) est soumis aux dispositions du Règlement communal d'urbanisme (RCU), complétées par celles du présent règlement.

**Art. 7 Surfaces
constructibles**

Dans le secteur I, la surface de plancher maximale est de 5'760 m².
Dans le secteur II, la surface de plancher maximale est de 24'768 m².
Dans le secteur III, la surface de plancher maximale est de 1'090 m².
Une répartition de ces surfaces entre les différents secteurs est possible conformément aux dispositions de l'art. 131 LAtEC.
Dans le secteur IV, aucune surface constructible n'est admise.
Lors de chaque demande de permis de construire, un récapitulatif des surfaces utilisées doit être joint au dossier.

**art. 8 Implantation et
volumétrie**

Le plan d'implantation fixe les aires d'implantation des constructions et l'organisation des espaces extérieurs.

art 8.1

Périmètres d'évolution

L'implantation des constructions est délimitée à l'aide de périmètres d'évolution mentionnés sur le plan d'implantation. Seuls les constructions de peu d'importance, les balcons et les avant-toits sont admis à l'extérieur de ces périmètres.

art. 8.3

Hauteur

Dans les secteurs I et II, mentionnés sur le plan d'implantation, la hauteur maximale est fixée par le RCU.

Dans le secteur III, mentionné sur le plan d'implantation, la hauteur maximale est celle de la ferme existante, qui est applicable à un éventuel bâtiment qui la remplacerait.

Pour les constructions de peu d'importance, la hauteur maximale ne peut dépasser 3.00 m.

art. 8.4

Nombre de niveaux

Dans le secteur III, mentionné sur le plan d'implantation, le volume de la ferme existante peut être utilisé dans son entier. Les éventuels agrandissements sont limités à rez + 2 + sous-sol.

art. 8.5

Prescriptions particulières

Dans le secteur I, chaque habitation contiendra au maximum un logement principal et un petit logement complémentaire d'au maximum 2 pièces et demi d'une surface maximale de 80 m² y est en outre admis. La distance entre deux habitations sera d'au minimum 10.00 m.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
20 MARS 2013

~~Dans le secteur III, en cas de remplacement de la ferme, la hauteur maximale du bâtiment de remplacement sera de max 8.50 m.~~

art. 8.6

Constructions souterraines

Le plan d'implantation mentionne un secteur pour constructions souterraines destiné aux infrastructures techniques d'un éventuel chauffage à distance.

art. 9 Chauffage

Si le raccordement à un thermo réseau est possible au moment de la réalisation des infrastructures du quartier, le quartier devra y être raccordé dans sa totalité.

Un minimum de 20 % de la consommation énergétique totale des bâtiments doit être couvert par une énergie renouvelable.

art. 10 Espaces extérieurs

L'usage des espaces extérieurs est défini par le plan d'implantation.

art. 10.1

Espace commun

L'espace commun est défini par le plan d'implantation. Il est destiné aux espaces de détente et de jeux à l'usage des habitants, aux déplacements des piétons et des cyclistes.

art. 10.2

Espaces de jeux

Le plan d'implantation mentionne un espace du secteur III destiné aux aires de jeux communes au quartier. Celles-ci seront définies au moment de la réalisation des infrastructures du quartier et réalisées en même temps que les premiers bâtiments.

art. 10.3

Espaces privés

Les espaces privés sont définis par le plan d'implantation. Ils peuvent être clôturés. Les constructions de peu d'importance ne devront pas dépasser une surface de 8 m² au sol.

art. 10.4

Espaces de transition

Les espaces de transition sont définis sur le plan d'implantation. Ce sont des espaces privés, mais ils ne peuvent être clôturés, leur surface est perméable à l'eau et les constructions de peu d'importances n'y sont pas admises. Les éventuelles plantations doivent maintenir une distance libre d'un minimum de 2.00 m par rapport à la limite de l'espace de circulation.

Dans le secteur II, des couverts à voitures, sans fermeture latérale, constitués de quatre piliers et d'une toiture plate peuvent y être admis ; une distance de min 2.00 m doit toutefois être maintenue libre en limite de l'espace de circulation ; cette prescription s'applique également aux éventuelles plantations.

art. 10.5

Zone à modération de vitesse

Le plan d'implantation mentionne des espaces destinés à être aménagés en zone à modération de vitesse. Les surfaces destinées à la circulation automobiles du quartier seront aménagées dans ces espaces. La largeur de ces voies sera déterminée lors de la demande de permis de construire les infrastructures du quartier, en fonction du concept de modération de trafic et sera dans tous les cas limitée au strict minimum. Des places de rebroussements seront aménagées à l'extrémité des impasses. Leurs dimensionnements et leurs géométries précises seront déterminées dans le dossier de demande de permis de construire les infrastructures du quartier. Ces dispositions s'appliquent également à la route des Charmilles et celle de Champ-Bosson qui ne sont pas dans le périmètre du PAD.

art. 10.6

Arborisation

Le plan d'implantation fixe la position indicative des arbres de l'espace commun ; leur hauteur ne dépassera pas 10.00 m. Dans les espaces de transition, l'arborisation ne pourra dépasser une hauteur de 2 m. Dans le périmètre d'évolution, la hauteur des arbres est limitée à 3m. Dans les espaces privés, leur hauteur est limitée à 5 m.

art. 10.7

Ecran paraphone

Dans le secteur situé en zone Libre du plan d'affectation des zones, le plan d'implantation mentionne un espace destiné à la réalisation d'un écran paraphone. Celui-ci sera réalisé sous la forme d'une digue arborée d'essences indigènes à petite et moyenne futaies. Sa réalisation peut être faite par étapes en fonction du développement du quartier.

Les parties de de la zone Libre non utilisées à cette fin peuvent être attribuées à d'autres espaces extérieurs définis ci-dessus.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
28 MARS 2013

art. 11 Stationnement

Les places privées des habitants doivent être réalisées à l'intérieur des périmètres constructibles. Pour la détermination du nombre de places de stationnement, la norme VSS en vigueur est applicable.

art. 12 Protection civile

Les immeubles à construire comprendront les abris privés communs nécessaires à leurs utilisateurs.

No article RF	Surface du fonds	Propriétaires	Promis vendu à	Signatures
329	26808	Savary J.P		
935	5000			
936	4200			
332	3886			
260	16147	Seydoux G		
289	15559	Savary J.P & Alex		
855	5000	Savary J.P.		

Enquête publique, adoption et approbation

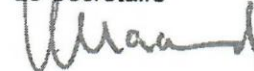
Le Plan d'aménagement de détail "Champy-Sud" à Riaz a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg N° 8 du 24.02.2012

Adopté par le Conseil communal de Riaz, le 03.09.2012

Le Syndic




Le Secrétaire



Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions



28 MARS 2013

Le Conseiller d'Etat Directeur

