

Commune d'Avry



Règlement communal d'urbanisme

Révision générale du plan d'aménagement local

Enquête publique du *11 novembre 2016*

I Dispositions générales

art. 1 Buts

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones.

art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) du 1er décembre 2009 ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones (PAZ) lient les autorités et les particuliers. Le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LA TeC).

art. 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis de construire selon l'art. 135 LATEC.

art. 5 Dérogation

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées par les articles 147 et suivants LATEC. La procédure prévue aux art. 101 et suivants ReLATEC est réservée.

art. 6 Consultation préalable

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant doit prendre contact avec l'Administration communale, qui lui fournit les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

art. 7 Commission d'aménagement et de la mobilité

Les plans d'aménagement de détail (PAD), les permis pour l'équipement de détail, de même que les demandes de dérogation et les demandes de permis de construire des bâtiments dont l'impact sur l'environnement construit ou naturel est important sont soumis au préavis de la Commission d'aménagement et de la mobilité.

II Prescriptions générales

art. 8 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; celles-ci sont fixées dans les articles spécifiques à chaque zone du chapitre Prescriptions des zones du présent règlement.

art. 9 Secteurs soumis à permis pour l'équipement de détail obligatoire

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zone, les secteurs qui sont soumis à l'obligation de planifier l'équipement de détail préalablement à toute autorisation de construire.

art. 10 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zone, les secteurs qui sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail préalablement à toute autorisation de construire. Les objectifs de ces plans sont fixés dans les articles spécifiques à chaque zone du chapitre Prescriptions des zones du présent règlement.

Art. 11 Secteurs à potentiel énergétique

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des zones à bâtir, les secteurs dans lesquels l'étude d'un concept énergétique est exigée au requérant. Un minimum de 70% de la consommation d'énergie doit être couverte par une énergie renouvelable.

art. 12 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Le Plan d'affectation des zones indique les bâtiments non soumis au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), conformément aux dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

art. 13 Périmètres archéologiques

Une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC et 72-76 75–LATeC. sont applicables.

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

art. 14 Biens culturels, immeubles protégés

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour tout projet de transformation de bâtiment protégé indiqué au plan d'affectation des zones.

Les immeubles mis sous protection sont mentionnés au plan d'affectation des zones et dans la liste annexée au présent règlement qui en précise la valeur au recensement et la catégorie de protection. Quelle que soit la catégorie de protection d'un bâtiment, la protection s'étend aux composantes du caractère des aménagements extérieurs.

Pour les immeubles désignés en catégorie 3, la protection s'étend :

- à l'enveloppe (façade et toiture) et
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

Pour les immeubles désignés en catégorie 2, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments décoratifs des façades,
- l'organisation générale des espaces intérieurs et
- les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Pour les immeubles désignés en catégorie 1, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent.

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.

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.

Les croix de chemin et les oratoires, mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés en tant que composants du patrimoine culturel de la commune. Ces objets doivent être conservés et entretenus.

art.15 Périmètres de protection du site construit

Le PAZ mentionne des périmètres de protection du site construit de catégorie 2, selon le plan directeur cantonal sur la base de l'ISOS.

Les prescriptions de l'annexe 2 du présent règlement sont applicables à ces périmètres.

art. 16 Abord de bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones mentionne un secteur d'abord de bâtiments protégés à l'intérieur duquel les mesures d'intégrations prescrites à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables.

art. 17 Objets IVS (Inventaire fédéral des voies de communications historiques)

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour toute intervention sur des voies de communication protégées indiquées au plan d'affectation des zones ; le préavis du Service des Biens culturels est requis.

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 3, la protection s'étend :

- au tracé
- aux alignements d'arbres et aux haies.

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 2, la protection s'étend en plus :

- aux talus et aux fossés,
- au gabarit,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 1, la protection s'étend en plus :

- au revêtement.

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Le Service des biens culturels est à disposition pour informer les intéressés et donner des directives en cas de rénovation ou de requalification.

Art. 18 Dangers naturels

Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir).
- des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre.
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

La zone de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

- la production d'une étude complémentaire
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

La zone de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 19 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au plan d'affectation des zones est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 LSites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

art. 20 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés des cours d'eau

- 1 Distances aux routes** Conformément à la loi sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail ou de la réglementation communale, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme.
- 2 Distance à la forêt** La distance minimale à la limite de la forêt est de 20 mètres, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.
- 3 Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres** La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée, un groupe d'arbres protégés ou un cordon boisé de cours d'eau, est fixée à 10 mètres, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.

art. 21 Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau

Espaces nécessaires aux cours d'eau Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

Espace nécessaire aux cours d'eaux non-délimité Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la ligne moyenne des hautes eaux est de 20.00 m au minimum. Il en est de même pour tout dépôt de matériaux ou toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

Cours d'eaux sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eaux non-délimités Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le Plan d'affectation des zones ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de

contrôle de la capacité d'écoulement, etc.). Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications du présent article. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

Constructions à proximité
des cours d'eaux

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire au cours d'eau. En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

art. 22 Réserve aux distances minimales à la limite des fonds

En ce qui concerne les distances à la limite minimales fixées par les prescriptions particulières pour chaque zone, les distances relatives notamment à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières, et aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 23 Protection des éléments de végétation

¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tient compte du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

² Les haies, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.

³ L'abattage ou la coupe rase sont interdits. Toutefois le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;

- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement.
- Dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

⁴ Le plan directeur communal mentionne la plantation d'arbres isolés. Les haies seront constituées d'essences indigènes diverses (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuille à balais, sureau noir, etc.). Des arbres d'essences majeures compléteront cet aménagement. L'arborisation ponctuelle prévue sera constituée de chênes ou de noyers.

III Prescriptions des zones

art. 24 Zone centre (ZC)

- | | |
|--|---|
| 1 Caractère | Cette zone concerne les secteurs qui, de par la substance bâtie, leur situation et leurs équipements, constituent les centres de la commune. Ils comprennent notamment des bâtiments plus anciens dont la réhabilitation est souhaitée. Elle est destinée à l'habitation, aux activités de services, aux commerces ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales (y c. agricoles) moyennement gênantes. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.70.
Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains. |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.50. |
| 4 Distance aux limites (D) | $h / 2$ minimum 4.00 m. |
| 5 Hauteur totale (h) | 11.00 m. |
| 6 Nombre de niveaux | 3 plus comble ou attique habitable. |
| 7 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 8 Degré de sensibilité (DS) | III. |
| 9 Prescriptions particulières | Dans le secteur de Corjolens, en cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction devra avoir le même front d'implantation par rapport à la route communale.

Les commerces auront une surface maximale de vente de 150 m ² . |

art. 25 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

1 Caractère	<p>Cette zone est destinée à l'habitation individuelle (art. 55 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.</p> <p>Lors de la transformation à l'intérieur du volume d'anciens bâtiments agricoles, un nombre de logements supérieur aux trois admis par l'art. 55 ReLATEC peut être admis.</p>
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.60.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.35.
4 Distance aux limites (D)	$h / 2$ minimum 4.00 m.
5 Hauteur totale (h)	8.00 m.
6 Nombre de niveaux	2 plus comble, attique ou sous-sol habitable. Le sous-sol habitable est autorisé sur un terrain comportant une pente moyenne de plus de 10%, sa surface habitable ne dépassera pas le 25% de la surface du rez-de-chaussée.
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité (DS)	II.

art. 26 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)

- | | |
|--|--|
| 1 Caractère | <p>Cette zone est destinée à l'habitation individuelle (art.55 ReLATEC) et groupée (art.56 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.</p> <p>Lors de la transformation à l'intérieur du volume d'anciens bâtiments agricoles, un nombre de logements supérieur aux trois admis par l'art. 55 ReLATEC peut être admis.</p> |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | <p>0.60 pour de l'habitation individuelle.</p> <p>0.65 pour de l'habitation individuelle groupée, un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains des habitations individuelles groupées.</p> |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | <p>0.35.</p> |
| 4 Distance aux limites (D) | <p>$h / 2$ minimum 4.00 m.</p> |
| 5 Hauteur (h) | <p>$h \text{ max} = 8.00 \text{ m.}$</p> |
| 6 Nombre de niveaux | <p>2 plus comble, attique ou sous-sol habitable. Le sous-sol habitable est autorisé sur un terrain comportant une pente moyenne de plus de 10%, sa surface habitable ne dépassera pas le 25% de la surface du rez-de-chaussée.</p> |
| 7 Ordre des constructions | <p>Non contigu.</p> |
| 8 Degré de sensibilité (DS) | <p>II.</p> |
| 9 Prescriptions particulières | <p>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.</p> <p>Dans le secteur à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones, la réalisation d'habitat individuel groupé au sens de l'art. 56 ReLATEC est obligatoire.</p> |

art. 27 Zone Résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I) Secteur Marie-Favre

- | | |
|--|--|
| 1 Caractère | Cette zone est destinée à l'habitation individuelle groupée (art. 56 ReLATEC) et collective (art. 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'habitat individuel (art. 55 ReLATEC) n'est pas admis dans cette zone. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.65 pour de l'habitation individuelle groupée,
0.70 pour de l'habitation collective.

Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains. |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.35. |
| 4 Distance aux limites (D) | $h / 2$, minimum 4.00 m. |
| 5 Hauteur (h) | 8.00 m pour de l'habitation individuelle groupée,
11.00 m pour de l'habitation collective. |
| 6 Nombre de niveaux | 2 plus comble ou attique habitable pour les habitations individuelles groupées,
3 plus comble ou attique habitable pour les habitations collectives. |
| 7 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 8 Degré de sensibilité (DS) | II. |
| 9 Prescriptions particulières | <p>Le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation de réaliser un plan d'équipement de détail préalablement à toute construction dans ce secteur.</p> <p>Le plan d'affectation des zones mentionne un secteur destiné à une arborisation nappante dont le but est d'assurer un tampon avec la zone résidentielle à faible densité voisine.'</p> |

art. 28 Zone Résidentielle à Moyenne Densité II (ZRMD II) Secteur Rosé

1 Caractère	Cette zone est destinée à l'habitation collective (art. 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'habitat individuel (art. 55 ReLATEC) et individuel groupé (art.56 ReLATEC) n'est pas admis dans cette zone
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.70. Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.35.
4 Distance aux limites (D)	$h / 2$, minimum 4 m.
5 Hauteur (h)	11.00 m.
6 Nombre de niveaux	libre à l'intérieur du gabarit.
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité (DS)	II au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 29 Zone résidentielle à moyenne densité III (ZRMD III)

Le Haut-des-Agges + Fontanettes-Est

- | | |
|---|--|
| 1 Caractère | Cette zone est destinée à l'habitation collective (art. 57 ReLATEC) et individuelle groupée (art. 56 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'habitat individuel (art. 55 ReLATEC) n'est pas admis dans cette zone. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.00
Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains. |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.35. |
| 4 Distance aux limites (D) | $h / 2$, minimum 4.00 m. |
| 5 Hauteur (h) | à déterminer dans le cadre du plan d'aménagement de détail obligatoire. |
| 6 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 7 Degré de sensibilité (DS) | II. |
| 8 Plan d'aménagement de détail obligatoire « Le Haut-des-Agges » | Préalablement à toute construction dans le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones, un plan d'aménagement de détail doit être établi.

Outre l'équipement de détail du quartier, il a notamment pour buts : <ul style="list-style-type: none">- de déterminer un espace central sous la forme d'un parc avec des espaces paysagers, dont le but est d'assurer au quartier des espaces verts de qualité, préservant la perception du sommet du coteau et reliant les divers secteurs du quartier entre eux et avec le centre de la commune, par le chemin de crête existant,- dans la partie nord du terrain, de déterminer une urbanisation cohérente d'immeubles d'habitation collective marquant la limite "façade" de la zone à bâtir sur la zone agricole. La hauteur des immeubles est limitée à quatre niveaux, côté aval du terrain et deux niveaux par rapport au sommet de la colline,- d'assurer une transition harmonieuse avec l'environnement |

construit,

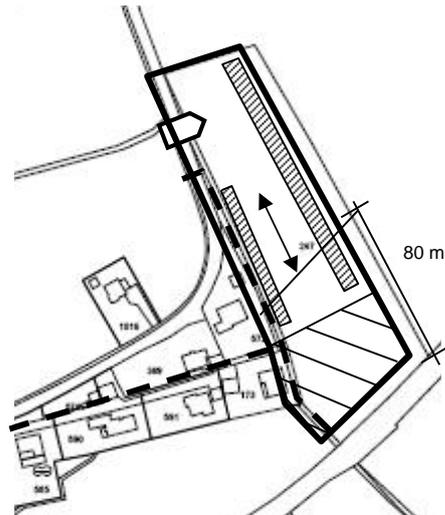
- d'assurer la protection et la pérennité des arbres situés dans la zone de protection mentionnée au plan d'affectation des zones.
- d'élaborer un concept énergétique pour l'ensemble du quartier. Un minimum de 70% de la consommation d'énergie doit être couvert par une énergie renouvelable.

9 Plan d'aménagement de détail obligatoire
« Fontanettes-Est »

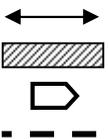
Préalablement à toute construction dans le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones, un plan d'aménagement de détail doit être établi.

Outre l'équipement de détail du quartier, il a notamment pour buts de régler les aspects suivants :

Schéma



80 m



Périmètre du secteur

Secteur à l'intérieur duquel, les locaux sensibles au bruit ne peuvent pas être aménagés et à l'intérieur duquel, un ouvrage de protection contre le bruit de la route cantonale doit être réalisé.

Distance depuis l'axe de la route dans laquelle les façades sud et sud-est des immeubles doivent avoir une protection contre le bruit constituée de :

- Fenêtres isolantes fixes,
- Loggias avec double peau permettant de ventiler les locaux sensibles au bruit
- Attiques en retraits avec garde-corps pleins

Orientation des bâtiments

Arborisation

Accès automobile

Parcours piétons et cyclistes

Implantation

selon plan, à fixer pour l'ensemble du secteur par PAD obligatoire

Volumétrie

Compte tenu des conditions topographiques particulières, la hauteur totale des immeubles

H = 11.00 m se mesure au pied des immeubles côté amont, la cote d'altitude ainsi déterminée peut être constante sur l'ensemble des immeubles ; le nombre de niveaux habitables est au maximum de trois plus combles ou attiques habitables

Circulation

Accès piétons et automobile, ainsi que stationnement visiteurs (partiel) depuis la route des Fontanettes;
raccordement piétonnier (public) en direction du sud (vers les trottoirs de la route cantonale) et au nord (sur la route des Fontanettes).

Aménagement extérieur	Maintien de la haie à l'ouest du secteur ; frange végétale entre le bâti et la zone agricole (limites est et nord).
Protection contre le bruit	La protection contre le bruit (route cantonale) est à la charge des requérants. Le secteur peut accueillir des locaux sensibles au bruit moyennant des conditions d'aménagement et de distances de construction par rapport à l'axe de la route cantonale En limite sud du secteur hachuré, une protection du niveau du sol est nécessaire pour assainir le reste du périmètre au niveau du sol. Dans le secteur compris entre le secteur hachuré et une distance de 80 m depuis l'axe de la route, les ouvertures des locaux sensibles au bruit seront principalement réalisées sur les façades Est et Ouest des bâtiments et ces façades auront une double peau complète. Les percements réalisés sur la façade Sud seront non ouvrants.

10 Prescriptions particulières

Les mises en zone à bâtir des secteurs « Le Haut-des-Agges » et « Fontanettes-Est », mentionnés au PAZ, sont soumises à des conditions particulières. Elles ne seront effectives que lorsqu'une compensation en surface aura été trouvée, de manière à répondre au moratoire cantonal imposé par la modification de la LAT et par l'entrée en vigueur de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire.

art. 30 Zone mixte (ZM)

1 Caractère	Cette zone est réservée aux activités de services, aux activités industrielles, artisanales et agricoles, moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations. Les activités doivent obligatoirement occuper au minimum 1/3 de la surface de l'immeuble.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	Maximum 0.75. Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.50.
4 Distance aux limites (D)	$h / 2$ minimum 4.00 m.
5 Hauteur	11.00 m
6 Ordre des constructions	Non contigu.
7 Degré de sensibilité (DS)	III.
8 Prescriptions particulières	Dans le secteur mentionné au plan d'affectation des zones, la hauteur est limitée à 8.00 m.

art. 31 Zone d'Activités (ZACT)

- 1 Caractère** Cette zone est destinée aux activités industrielles, artisanales de service, administratives et commerciales, qui entraîneraient, dans d'autres zones, des nuisances pour le voisinage. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. Des éventuels équipements hôteliers ne sont pas considérés comme habitation. Des équipements de sports ou de loisirs peuvent être admis dans cette zone. Aucun nouveau grand générateur de trafic ne peut être admis dans cette zone.
- 2 Indice de Masse (IM)** 6.00 m³ / m²
8.00 m³ / m² secteur Avry-Centre, dans le cadre d'un PAD
- 3 Indice d'occupation du sol (IOS)** Maximum 0.75.
- 4 Distance aux limites (D)** h/2 min 4.00 m.
- 5 Hauteur (h)** 14.00 m.
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.
- 6 Ordre des constructions** non contigu.
- 7 Degré de sensibilité (DS)** IV au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).
- 8 Prescriptions particulières** Pour la parcelle n° RF 2222 NE, secteur Avry-sur-Matran:
Distance aux limites : min. 5.00 m
Hauteur : h max 10.00 m.
- 9 Plan d'aménagement de détail obligatoire « Avry-Centre »** D'une manière générale, le PAD « Avry-Centre » reprendra le cadre définit par le "Schéma directeur Migros-Commune d'Avry" approuvé le 17 mai 2000 par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions. A savoir :
- Limitation générale du nombre de places de stationnement arrondi à 2'310 pour l'ensemble du secteur,
 - Si des places de stationnement supplémentaires s'avèrent

nécessaires pour d'autres réalisations que celle envisagée dans le "Schéma directeur Migros-Commune d'Avry", 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 n'est pas dépassé.

Le PAD « Avry-Centre » répondra aux objectifs suivants :

- Planification des accès sur la route cantonale et des places de parc nécessaires aux différents besoins de l'ensemble du secteur compris dans le périmètre du PAD,
- Restructuration des raccordements aux transports publics. Prise en compte du projet de nouvelle halte CFF,
- Gestion globale de la mobilité douce (liaisons piétonnes, accès vélos, couverts, etc.),
- Minimisation des impacts de la voiture individuelle (parkings couverts pour un minimum de 80% des besoins, places de parc pour voitures en auto partage, plan de mobilité d'entreprise, etc...)
- Mise en place de mesures permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), gestion des aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales et vérification du respect de la conformité du projet à l'art. 9 OPB,
- Etablissement de mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens en lien avec les dangers naturels.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture sur l'ensemble du secteur (volumes, couleurs, matériaux) et une minimisation des impacts visuels,
- Traitement des interfaces entre zone à bâtir, espaces routiers et zone agricole,
- Choix de structures végétales permettant l'intégration des bâtiments et des places extérieures. Afin de favoriser la biodiversité, sur le site, les essences retenues seront indigènes et de station,
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration,

rétenion),

- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Choix d'un processus et outil d'évaluation selon les recommandations de l'ARE (facteur 21, boussole bernoise, Scan 3D, Albatros, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble des besoins compris dans le périmètre du PAD. Utilisation majoritaire d'énergies renouvelables. Etude de faisabilité pour l'extension de la centrale de chauffage et la création d'un chauffage à distance pour les besoins du centre du village d'Avry,
- Prise en compte de la carte des dangers naturels.

art. 32 Zone d'intérêt général (ZIG)

- | | |
|--|---|
| 1 Caractère | <p>Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique.</p> <p>Les bâtiments ou installations privés au sens de l'art. 116 LArTeC. destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tel centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admissibles.</p> <p>Les logements nécessaires au gardiennage liés à ces activités sont autorisés.</p> |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | <p>Maximum 0.70.</p> <p>Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains, pour autant que 80 % au minimum des places soient réalisées en souterrain.</p> |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | <p>0.50.</p> <p>.</p> |
| 4 Distance aux limites (D) | <p>$h/2$ min 4.00 m.</p> |
| 5 Hauteur (h) | <p>h max. 12.00 m.</p> |
| 6 Ordre des constructions | <p>Non contigu.</p> |
| 7 Degré de sensibilité (DS) | <p>III.</p> |
| 8 Prescriptions particulières | <p>Dans le secteur mentionné au plan d'affectation des zones, aucune construction ou installation fixe ou mobile destinée à accueillir du public ou un nombre important de personnes ne peut être admise avant que la délimitation du risque ne soit établie et/ou que des mesures constructives ne soient entreprises pour éliminer le risque d'accident selon l'OPAM.</p> |

art. 33 Zone d'intérêt général d'importance régionale (ZIGR)

1 Caractère	Cette zone est destinée à l'implantation du cycle d'orientation de Sarine-Ouest.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.70. Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains, pour autant que 80 % au minimum des places soient réalisées à l'intérieur du volume principal ou en souterrain.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.50.
4 Distance aux limites (D)	$h/2$ min 4.00 m.
5 Hauteur (h)	12.00 m.
6 Ordre des constructions	Non contigu.
7 Degré de sensibilité (DS)	III.

art. 34 Périmètre de protection de la nature

- 1 Destination :** Cette zone est destinée :
- à la protection, à la conservation et à l'entretien des biotopes d'importance cantonale ou locale :
Bas marais d'importance cantonale : Marais de Rosé
Berges Sud du lac de Seedorf, d'importance locale
 - aux activités agricoles.
- 2 Interdiction :** Dans cette zone sont interdits :
- Toute construction et aménagement de quelque nature que ce soit ;
 - Toute modification du terrain sous une forme ou sous une autre ;
 - Tout dépôt de matériaux.
- 3 Activités admises :** Seules les activités contribuant à la sauvegarde et à l'entretien de ces biotopes sont admises.
Les activités agricoles ainsi que les mesures d'entretien seront réglées conformément à l'art. 18c de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage qui prévoit la conclusion d'accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants.

art. 35 Zone de protection (ZP)

- Caractère** Cette zone est destinée aux espaces nécessaires des cours d'eau. Aucune construction de même qu'aucun aménagement n'y sont admis.
- Dans le secteur mentionné au Haut des Agges sur le plan d'affectation des zones, les arbres sont protégés et leur pérennité doit être assurée.

art. 36 Zone Agricole (ZA)

- | | |
|---|---|
| 1 Caractère | La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture. |
| 2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral. |
| 3 Procédure | Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC.

La demande préalable au sens de l'article 137 LATeC est obligatoire. |
| 4 Degré de sensibilité | III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). |

art. 37 Zone agricole à prescriptions particulières

- | | |
|--------------------------|--|
| 1 Caractère | Cette zone est destinée à la protection d'un pré à litière propice aux limicoles. |
| 2 Gestion du site | Cette zone doit être fauchée et le matériel de coupe doit être évacué. L'épandage du fumier n'est pas admis et le terrain ne doit pas être drainé. |

art. 38 Aire forestière (AF)

- | | |
|--------------------|---|
| 1 Caractère | L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts. |
|--------------------|---|

IV Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

art. 39 Champ d'application et réglementation complémentaire

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police du présent règlement communal ainsi qu'à celles de la LATeC et du ReLATeC.

art. 40 Stationnement des véhicules

Toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privé et à proximité immédiate, de cases de stationnement pour les véhicules automobiles. Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment la réadaptation selon le RCU du nombre de cases de stationnement, particulièrement en cas de modification d'utilisation et de fonction de bâtiments existants.

Pour les habitations groupées ou collectives au sens des art. 56 et 57 ReLATeC, de même que pour les employés, un minimum de 80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain.

Habitations individuelles et groupées: 1 place pour 100 m² de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement.

Habitations collectives : 1 place pour 100 m² de surface brute de plancher mais au minimum 1 place par appartement, plus 10 % de cases supplémentaires à usage des visiteurs.

Pour les autres affectations, les prescriptions de la norme VSS SN 640 281 valable dès le 1^{er} février 2006 sont applicables.

Les entreprises de plus de 30 employés (EPT) établissent un plan de mobilité. Sur la base de celui-ci, les entreprises ont la possibilité de revoir à la baisse leur besoin en stationnement.

art. 41 Stationnement des vélos

Pour les habitations, le nombre de places de stationnement abritées et sécurisées pour les vélos est de 1 place par pièce.

Pour les autres affectations, la norme SN 640 065 valable dès le 1^{er} août 2011 est applicable.

art. 42 Dépôts de matériaux à l'extérieur

Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, sauf dans les zones d'activités, les zones mixtes, de même lorsque des activités complémentaires sont admises dans une zone, à conditions que les surfaces destinées à ces dépôts soient mentionnées dans la demande de permis de construire et autorisées.

art. 43 Entretien des parcelles non bâties

Les parcelles non construites à l'intérieur du plan d'affectation des zones doivent être entretenues conformément aux dispositions de l'art. 169 LATeC. Ces terrains ne peuvent être utilisés sans autorisation comme dépôt ou à des fins d'exploitation de matériaux. En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires.

Dans le cas où l'état de parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien conformément aux dispositions de l'art. 170 LATeC

art. 44 Aménagements extérieurs et Arborisation

Aménagements extérieurs

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Les nouveaux aménagements du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.). Les surfaces des talus et platebandes seront majoritairement végétalisées.

Arborisation

L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

Les dispositions cantonales de lutte contre le feu bactérien et autres risques phytosanitaires sont

réservées.

La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur communal et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables.

art. 45 Clôtures, murs de clôtures et de soutènement

Le long des routes cantonales et communales, l'implantation d'arbres, de haies, de murs et de clôtures doit être conforme aux articles 93 à 97 de la loi sur les routes.

A moins d'un accord entre les voisins concernés, les clôtures pleines et les haies vives ne peuvent dépasser de plus de 1.20 m le terrain fini entre deux fonds. Les dispositions des articles 266 et suivants de la loi d'application du Code civil sont applicables.

art. 46 Energies renouvelables

Les installations productrices d'énergies renouvelables sont autorisées dans toutes les zones à bâtir, pour autant qu'elles ne créent pas de nuisances excessives; la procédure de permis est réservée.

A l'intérieur des périmètres de protection du site bâti mentionnés au plan d'affectation des zones et pour les bâtiments protégés, la demande préalable auprès du Service des biens culturels est obligatoire. En outre, les recommandations concernant l'intégration architecturale des installations solaires éditées par l'Etat de Fribourg en août 2011 sont applicables.

art. 47 Antennes

Lors de l'installation d'un mât destiné à l'installation d'antennes de télécommunication, une demande préalable au Conseil communal est obligatoire préalablement au choix du lieu d'implantation.

art. 48 Toitures végétalisées

Les toitures plates qui ne sont pas accessibles, ou qui ne le sont que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées.

art. 49 Garantie

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut exiger du propriétaire des justifications ou des garanties financières conformément aux dispositions des art. 63 ch.4 et 135 ch.4 LATeC.

Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire en faveur de la commune.

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

art. 50 Emoluments

Le règlement communal fixant les émoluments administratifs est applicable.

art. 51 Permis d'occuper

Le permis d'occuper (art. 168 LATeC) est délivré par le Conseil communal suite à la production du certificat de conformité prévu à l'art. 166 LATeC.

V Dispositions finales

art. 52 Expertise et contrôle

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail ou des demandes de permis de construire, le Conseil communal peut mandater des experts, aux frais du requérant. Celui-ci doit en être préalablement informé.

art. 53 Contravention

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 173 LATeC.

art. 54 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les documents suivants sont abrogés :

- les plans d'affectation des zones et les règlements communaux d'urbanisme de :

Avry-sur-Matran	approuvés le 17 mai 2000
Corjolens	approuvés le 9 septembre 1998

ainsi que toutes les modifications ultérieures.
- Les plans d'aménagement de détail :

Condensateurs	approuvé le 27 mars 1973
Au Covy	approuvé le 16 décembre 1986

art. 55 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 9 du 1^{er} mars 2013. Les modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 51 du 20 décembre 2013.

De nouvelles adaptations ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg, No 45 du 11 novembre 2016.

Le RCU est adopté par le Conseil communal d'Avry, en séance du

Le Syndic

L'Administratrice

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

le.....

Le Conseiller d'Etat Directeur