



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

Réf: EF/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Commune d'Avry Dicastère: _____	
Visa _____	Date _____
Compte _____	
14 OCT 2021	
prochain conseil	
transmission	
circulation	
à payer	
à classer	

*Fribourg, le 13 octobre 2021*

## **Avry, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local**

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) d'Avry et de Corjolens, approuvés par la Direction des Travaux Publics (DTP) respectivement le 17 mai 2000 et le 9 septembre 1998;

le dossier,

considérant:

### **I. Objet**

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune d'Avry pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL des anciennes communes d'Avry et de Corjolens, approuvés par la DTP respectivement le 17 mai 2000 et le 9 septembre 1998, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

Une première décision d'approbation a été rendue le 21 novembre 2018. Toutefois, suite à l'arrêt du Tribunal cantonal du 3 septembre 2019, confirmé par le Tribunal Fédéral (TF) du 16 septembre 2020, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) rend une nouvelle décision, qui remplace et annule la précédente.

La présente décision porte également sur les changements d'affectation et adaptations du PAL dans le secteur d'Avry-Centre. Pour ce secteur, une première décision a été rendue le 10 juin 2020. Toutefois, suite à l'arrêt du TF du 16 septembre 2020 et la révocation des décisions d'approbation de ce secteur, la DAEC rend une nouvelle décision globale, qui remplace et annule la précédente.



La DAEC précise que les numéros des articles du Registre foncier (RF) ont été récemment modifiés. La Direction se base toutefois sur l'ancienne numérotation figurant sur les plans adoptés par la commune.

## II. Procédure

**Mise à l'enquête publique de la révision générale:** la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 9 du 1<sup>er</sup> mars 2013, n° 51 du 20 décembre 2013, n° 44 du 30 octobre 2015 et n° 45 du 11 novembre 2016. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

**Mise à l'enquête publique de la modification partielle Avry-Centre:** la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la FO n° 22 du 1<sup>er</sup> juin 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

**Oppositions et remarques:** les mise à l'enquête publique a suscité des oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

**Adoption:** la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal les 25 mars 2014 et 29 mai 2017. La modification partielle du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 4 février 2019.

**Recours:** dix recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la DAEC. Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur les recours précités.

Il sied en particulier de relever que des recourants ont fait recours contre la décision d'approbation du 21 novembre 2018 de la DAEC relative à la révision générale du PAL d'Avry auprès du Tribunal cantonal (TC) en date du 14 janvier 2019.

Le 3 septembre 2019, le TC a admis le recours et a annulé la décision de la DAEC, renvoyant le dossier de PAL à cette dernière pour nouvelles décisions (approbation et recours) sur la base du nouveau plan directeur cantonal (PDCant) approuvé le 1<sup>er</sup> mai 2019 par le Conseil fédéral.

Le 3 octobre 2019, le Conseil d'Etat a fait recours auprès du TF contre l'arrêt du TC du 3 septembre 2019. Il a demandé l'annulation de la décision du TC et le renvoi à cette Autorité afin qu'elle réexamine le recours déposé devant elle à l'encontre de la révision générale du PAL de la commune d'Avry sur la base du PDCant approuvé en 2004 par le Conseil fédéral. La commune d'Avry a fait de même.

Le TF, dans son arrêt du 16 septembre 2020, a rejeté les recours du Conseil communal et de la commune d'Avry et a confirmé l'arrêt du TC du 3 septembre 2019. Le dossier a été renvoyé à la DAEC. La présente décision se base ainsi sur le nouveau PDCant.

**Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation:** dans l'intervalle, la commune a soumis au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), en date du 23 août 2019, un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La décision d'approbation de la DAEC du 21 novembre 2018 ayant été cassée, le volet urbanisation de la révision générale est nul. Le SeCA a toutefois

consulté les différents services concernés pour les autres thématiques, afin qu'ils se prononcent sur les modifications proposées par la commune.

**Préavis de synthèse:** un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le SeCA le 29 janvier 2021.

**Droit d'être entendu:** en application des art. 86 al. 2 LATEC et 34 al. 1 ReLATEC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC a fait publier dans la FO n° 5 du 5 février 2021 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune. Les déterminations liées à des recours sont traitées dans le cadre des décisions sur recours rendues simultanément.

**Déterminations:** la commune d'Avry, par lettre du 8 mars 2021, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 26 février, 3 mars et 8 mars 2021. Le SeCA a alors demandé une détermination au service de la mobilité (SMo) sur les arguments développés par les intervenants. Le SMo s'est prononcé en date du 6 mai 2021.

### 1.1. Déroulement de la procédure

Un premier dossier de la révision générale du PAL a été déposé pour examen final le 16 avril 2014, soit avant l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral (1<sup>er</sup> mai 2014). Dès lors, le dossier n'intégrait pas les restrictions qui découlent du nouveau cadre légal fédéral, à savoir la justification globale des extensions des zones à bâtir et les mesures de compensation simultanées proposées.

La commune, par lettre du 15 juin 2015, a sollicité le retrait du dossier en vue de le rendre conforme aux exigences du nouveau droit fédéral. A cette occasion, elle a demandé au SeCA de lui transmettre les préavis des services et organes consultés lors de l'examen final afin qu'elle puisse également adapter le dossier en fonction de leurs exigences.

Le dossier a ensuite été adapté au nouveau droit fédéral et soumis au SeCA. Pour une partie des nouvelles mises en zone, des mesures compensatoires ont pu être trouvées; pour une autre partie, la commune a demandé de différer leur approbation en attendant une solution pour la compensation. Ces mises en zone sont indiquées sur le plan d'affectation des zones (PAZ) avec l'intitulé "Décision différée".

La DAEC a rendu une décision d'approbation le 21 novembre 2018, qui exigeait certains compléments, notamment par rapport aux mises en zone différées. Un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation a été mis à l'enquête puis transmis au SeCA le 23 août 2019.

La décision de la DAEC ayant été annulée par le TC, le SeCA a établi un nouveau préavis le 29 janvier 2021 portant sur la révision générale y compris le secteur "Avry-centre". Le Service a analysé le dossier de la révision générale sous l'angle du PDCant entré en vigueur dans l'intervalle. Le moratoire n'est donc plus effectif et de nouveaux critères de dimensionnement s'appliquent.

Conformément à l'arrêt du TC, la thématique urbanisation est revue dans son ensemble eu égard aux nouveaux critères définis dans le PDCant. En raison de la levée du moratoire, les mises en zone différées sont traitées comme les autres mises en zone. Concernant les autres thématiques, le SeCA

a toutefois mis le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation reçu le 23 août 2019 en circulation auprès des services concernés. Ils ont ainsi pu se prononcer sur les modifications proposées par la commune. Ces dernières devront toutefois réapparaître dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation qui suivra la présente décision de la DAEC et suivre la procédure usuelle.

Les modifications liées au secteur Avry-Centre sont intégrées à l'analyse de la révision générale puisque les deux dossiers sont au même stade de la procédure et puisque l'arrêt du TC requiert un examen de la révision générale et de la stratégie de la commune sur l'ensemble du territoire, Avry-Centre étant un projet structurant majeur. Une analyse globale et unique des deux dossiers de PAL (révision générale et révision partielle liée au secteur Avry-Centre) a ainsi été effectuée à l'aune du nouveau PDCant.

## **1.2. Plan d'agglomération de l'Agglomération de Fribourg**

Le projet d'agglomération de quatrième génération de l'Agglomération de Fribourg (PA4) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 2021. Etant donné que cet instrument devient liant pour les autorités dès son approbation (art. 32 LATeC), la DAEC a pris en compte les éléments du PA4 pour établir la présente décision. Il est toutefois précisé dans le chapitre "7.0 – Portée juridique" du PA4, que "Lorsque la mise en œuvre d'une stratégie implique un changement de la base légale au niveau communal, un délai général d'adaptation de trois ans prévaut depuis l'adoption du projet par le conseil d'agglomération". La DAEC demande donc que le dossier d'harmonisation contienne une analyse de la conformité au PA4 ainsi que les adaptations nécessaires, notamment en termes de stationnement et de densité minimale, ce conformément au principe d'économie de procédure. Etant donné que l'approbation du PA4 constitue un changement notable des circonstances, le principe de stabilité des plans ne s'opposera pas pour ces adaptations, de sorte que celles-ci pourront, cas échéant, être entreprises afin de répondre aux exigences du PA4. Ces adaptations sont par ailleurs mineures et ne remettent pas en cause le changement d'affectation du secteur Avry-Centre, lequel est pleinement conforme aux volontés du PA4. A cet égard, il sied de relever que le PA4 tient déjà compte de la nouvelle affectation en ZC en cours de ce secteur.

## **III. Coordination**

La commune a déposé un dossier de plan d'aménagement de détail (PAD) pour le secteur Avry-Centre. L'approbation de ce dossier sera coordonnée avec l'approbation des deux giratoires. En effet, si un PAD peut être approuvé au plus tôt en même temps que la révision du PAL qui définit l'obligation d'établir ce PAD, il peut tout à fait être approuvé postérieurement à la révision du PAL (voir notamment le guide pour l'aménagement local, édition novembre 2013, II.D.2.4, p. 64). Il en va de même du nouveau giratoire projeté sur la route de Fribourg figurant dans le plan directeur communal (PDCom) joint au dossier: celui-ci sera également analysé ultérieurement, en coordination avec l'analyse du PAD "Avry-Centre". En effet, le stade actuel de planification locale ne justifie pas la réalisation de ce giratoire, dès lors qu'il ne fait que le prévoir.

Il n'y a ainsi pas lieu, à ce stade, d'évaluer formellement l'étude d'impact sur l'environnement (EIE). Selon l'art. 5 al. 3 de l'ordonnance fédérale du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE), un PAD, en tant que plan d'affectation de détail, est considéré comme la procédure décisive. De plus, d'après l'art. 5 al. de l'ordonnance sur les études d'impact sur l'environnement et les procédures décisives (OEIEP), l'EIE doit être établie au plus haut niveau possible. Or, la révision partielle du PAL d'Avry se limite à prescrire le changement d'affectation de

zone d'activités (ZACT) à zone de centre II (ZC), sans préciser un contenu suffisamment détaillé de cette zone de centre. Dit changement d'affectation ne rend pas possible au sens de l'art. 5 al. 1 OEIEP l'établissement d'une EIE. Ce n'est qu'au stade du PAD "Avry-Centre" qu'est défini le stationnement admissible et qu'apparaissent les occupations en termes d'habitat et d'activités permettant de savoir comment se concrétise ce changement d'affectation au niveau de son impact réel sur la mobilité et l'environnement

Etant donné que les mises à l'enquête des deux dossiers ont été publiées à un intervalle d'un mois et que leurs adoptions par la commune ont été rendues le même jour, les observations et les préavis des services spécialisés – en particulier celles du Service de l'environnement (SEn) – ont en conséquence porté à la fois sur la révision partielle du PAL d'Avry que sur le PAD "Avry-Centre". Le SEn s'est notamment basé sur l'EIE, pourtant joint au dossier de PAD, pour analyser les griefs des recourants et la conformité du changement d'affectation du secteur Avry-Centre sous l'angle de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB). Idéalement, les analyses relatives audit changement d'affectation effectuées dans l'EIE auraient dû plutôt être retranscrites dans le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT du dossier de révision partielle. Néanmoins, les services spécialisés ainsi que la DAEC sont également tenus d'examiner la conformité des PAL sur la base de l'ensemble des documents et données à disposition. L'EIE demeure par ailleurs un document ayant été mis en consultation publique et en ce sens, ses données restent tout à fait exploitables, même avant que l'EIE dans son ensemble ne soit évaluée. Le principe d'économie de procédure s'opposerait par ailleurs à exiger une retranscription dans le rapport explicatif sans autre analyse

#### **IV. Appréciation de la DAEC**

##### **2. Urbanisation**

###### **2.1. Territoire d'urbanisation**

La commune d'Avry possède du territoire d'urbanisation sur son secteur d'Avry-sur-Matran, mais pas sur celui de Corjolens. Toute nouvelle mise en zone doit se situer à l'intérieur de ces périmètres.

La DAEC admet les extensions de l'urbanisation I, II, III, V et sur l'art. 2237 (partiel) RF inscrites au le PDCoM, car elles se situent dans le territoire d'urbanisation et sont donc, de fait, conformes au PDCant.

La commune ainsi que les propriétaires des art. 2393 et 2448 RF demandent que les secteurs qui ne peuvent pas être mis en zone en raison des réserves trop importantes de la commune soient ajoutés comme extension au PDCoM. Les propriétaires des art. 2393 et 2448 RF ajoutent que ces secteurs doivent être prioritaires.

Etant donné que ces secteurs figurent dans le territoire d'urbanisation et sont compatibles avec le PA4, la DAEC accepte qu'ils soient inscrits comme extensions au PDCoM. Toutefois, la Direction indique qu'il n'est pas nécessaire de fixer des priorités pour les extensions au PDCoM.

**Conditions** La DAEC demande que le PDCoM n'indique pas le type d'affectation des extensions, mais seulement leur étendue.

En cas de mise en zone dans le secteur d'extension II, une attention particulière devra être portée à la préservation du site construit. Pour cela, le secteur pourrait être soumis à un PAD, dont le but serait d'intégrer un quartier dans le tissu bâti tout en conservant le caractère des espaces environnants du site construit.

La DAEC **n'approuve pas les extensions de l'urbanisation IV, V et sur les art. 2604 RF et 2587 (partiel) RF** inscrites au PDCom, car elles ne se situent pas dans le territoire d'urbanisation et ne sont donc pas conformes au PDCant.

## 2.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

L'adaptation des indices pour la zone résidentielle à faible densité (ZRFD) I est admise par la DAEC puisqu'elle n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les ZC, résidentielle à moyenne densité (ZRMD) I, ZRFD II, mixte (ZM) et d'intérêt général (ZIG) induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D, E ou hors desserte. La DAEC analyse ci-dessous l'opportunité de densifier ces secteurs.

La DAEC précise que, suite à l'approbation du PA4, la commune devra analyser la conformité des zones au principe liant suivant du chapitre "U2 Développement urbanistique par axe": "Dans les PAL (PAZ, RCU), prévoir des dispositions de construction (IBUS, indice de masse, indice d'occupation du sol/IOS, hauteur, etc.) cohérentes avec les densités minimales prévues par le PA en fonction de l'affectation et de la typologie du tissu bâti (compact/couronne)". Une éventuelle densification des zones à bâtir est donc à envisager dans le respect des principes du PDCant, notamment en termes de desserte.

### > Densification de la ZC à Corjolens

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZC à Corjolens, elle a effectué une analyse complémentaire du volume bâti existant le plus dense dans la zone concernée.

Dans sa détermination, la commune démontre qu'une construction existante en ZC détient un IBUS égal ou supérieur à celui fixé dans le règlement communal d'urbanisme (RCU). Cependant, ce volume bâti le plus dense se situe sur l'art. 2919 RF (IBUS de 0.96), situé dans le village d'Avry bénéficiant d'un niveau de desserte C. L'IBUS existant dans le village d'Avry ne pouvant servir à justifier l'IBUS de la ZC à Corjolens dans un secteur qui ne bénéficie pas au minimum du niveau de desserte C en transports publics, un complément a été demandé par le SeCA pour justifier l'IBUS à Corjolens.

La commune n'a pas démontré l'existence de volumes existants correspondant à l'IBUS proposé. Elle constate cependant que selon la fiche T 103 du PDCant, la densification peut se faire selon le niveau de densité maximal du tissu bâti existant, cela par type de zone et non pas par type de secteurs au sein de la zone. En procédant à des sous-zones dans le cadre de son analyse, la commune estime que le SeCA procède à une application encore plus restrictive du PDCant que



celle qu'il ne préconise. Partant, compte tenu également du sort déjà donné à toutes les nouvelles mises en zone qui étaient prévues par la révision du PAL, la commune demande de ne pas procéder à une application extensive du PDCant, mais de se satisfaire d'une application stricto sensu du PDCant, limité à une analyse au sein de la zone et non au sein du sous-secteurs. La commune souhaite donc que la DAEC approuve un IBUS de 0.95 pour la ZC.

La DAEC constate que le village de Corjolens est un secteur urbanisé indépendant de celui d'Avry selon le PDCant. Cet élément justifie le fait d'analyser la densification différemment selon les deux villages. Ainsi, la DAEC ne souhaite pas que les caractéristiques des volumes bâtis d'Avry, dont la desserte en transports publics est suffisante, soient appliqués au village de Corjolens, lequel se distingue du village d'Avry de par sa situation plus excentrée et sa superficie plus restreinte. Il y a également lieu de relever que le village de Corjolens est, lui, seulement en priorité d'urbanisation 3.

Par conséquent, la DAEC **refuse l'augmentation de l'IBUS de la ZC dans le secteur de Corjolens, disposant d'un niveau de desserte insuffisant.**

**Condition** L'IBUS de la ZC dans le secteur de Corjolens devra se limiter à 0.70 conformément à l'ancien PAL.

#### > **Densification de la ZM de Maison Rouge**

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZM à Maison Rouge, elle a effectué une analyse complémentaire du volume bâti existant le plus dense dans la zone concernée. La commune souhaite que la DAEC approuve un IBUS de 0.75.

Dans sa détermination, la commune démontre qu'une construction existante en ZC détient un IBUS égal ou supérieur à celui fixé dans le RCU. Cependant, ce volume bâti le plus dense se situe sur l'art. 2232 RF (IBUS de 0.73), situé dans le village d'Avry, bénéficiant d'un niveau de desserte C. L'IBUS existant dans le village d'Avry ne pouvant servir à justifier l'IBUS de la ZM à Maison Rouge dans un secteur qui ne bénéficie pas au minimum du niveau de desserte C en transports publics, un complément a été demandé par le SeCA pour justifier l'IBUS à Maison Rouge.

La commune n'a pas démontré l'existence de volumes existants correspondant à l'IBUS proposé. Par conséquent, la DAEC **refuse l'augmentation de l'IBUS de la ZM dans le secteur de Maison Rouge, disposant d'un niveau de desserte insuffisant.**

**Condition** L'IBUS de la ZM dans le secteur de Maison Rouge devra se limiter à 0.70 conformément à l'ancien PAL.

#### > **Densification de la ZRMD I (art. 2473, 2474, 2475, 2476 et 2477 RF) et de la ZIG sur l'art. 2458 RF**

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZRMD I sur les art. 2473, 2474, 2475, 2476 et 2477 RF et de la ZIG sur l'art. 2458 RF, elle a effectué une analyse complémentaire de la desserte en mobilité douce. Elle indique qu'un nouvel arrêt TP "Marie-Favre" est en cours de construction. L'arrêt actuel est, quant à lui, déjà en fonction à la sortie du quartier. Le secteur bénéficiera donc d'une bonne desserte en transports publics. La commune souhaite que la DAEC approuve un IBUS de 1.0.



Le SMO indique que l'arrêt "Avry-sur-Matran, Marie-Favre" est au bénéfice d'une desserte de niveau E. L'arrêt au bénéfice d'une desserte de niveau C le plus proche est l'arrêt "Avry-sur-Matran, école". Toutefois, la liaison de mobilité douce n'offre pas de continuité entre cet arrêt et le secteur Marie Favre, notamment au niveau de l'article 2450 RF. Le service conclue que le niveau de desserte n'est pas suffisant pour envisager une densification.

En conclusion, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRMD I (art. 2473, 2474, 2475, 2476 et 2477 RF) et de la ZIG sur l'art. 2458 RF.**

**Condition** Dans le RCU, les IBUS de la ZRMD I et de la ZIG devront être fixés à 0.70 conformément à l'ancien PAL pour les parcelles concernées.

### > **Densification de la ZRFD II**

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZRFD II dans les trois secteurs suivants: le long de l'Impasse de la Source, au Sud de l'Impasse des Préalpes ainsi que sur la Rue Marie-Favre, elle a effectué une analyse complémentaire de la desserte en mobilité douce. Elle indique que plusieurs projets en cours permettront d'améliorer sensiblement la qualité de la desserte. La commune souhaite que la DAEC approuve un IBUS de 0.65.

Comme expliqué dans le chapitre précédant, le niveau de desserte du secteur Marie-Favre n'est pas suffisant pour permettre une densification.

Concernant les deux autres secteurs, le SMO estime que la desserte sur les secteurs de l'Impasse de la Source et de l'Impasse des Préalpes est suffisante pour envisager une densification.

Par conséquent, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD II pour le secteur Marie-Favre** (art. 2472, 2467, 2466, 2462, 2461, 2470, 2469, 2468, 2463, 2464, 2465 et 2467 RF). Dans les secteurs de l'Impasse de la Source et de l'Impasse des Préalpes, une augmentation de l'IBUS à 0.65 est acceptée.

**Condition** Dans le RCU, l'IBUS de la ZRFD II devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

### > **Indices complémentaires**

Pour le surplus, le SeCA a constaté que la commune prévoit un indice complémentaire pour le stationnement pour certains types de zones. Le Service considère que les dispositions prévoyant un bonus d'IBUS pour les parkings souterrains ne sont pas opportunes, tant par rapport à l'objectif recherché que par rapport à leur applicabilité dans la pratique.

Dans sa détermination, la commune accepte de reformuler les indices complémentaires attribués au stationnement en les intégrant à un IBUS global et en définissant dans certains secteurs au PAZ l'obligation d'aménager les places en souterrain, partiellement souterrain et/ou intégrées dans les volumes des bâtiments principaux.

La DAEC rejoint le SeCA et décide **de ne pas approuver les indices complémentaires des art. 24, 26, 27, 28, 30, 32 et 33 du RCU**, mais pourrait entrer en matière pour une reformulation, hormis pour les ZRFD où un indice complémentaire ne paraît pas opportun.



### 2.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

#### *Zones destinées à l'habitat*

Selon les critères du PDCant, la commune d'Avry, située en priorité d'urbanisation 1 pour Avry-sur-Matran et 3 pour Corjolens, n'a pas de potentiel de mise en zone destinée à l'habitat. En effet, pour ces priorités, les réserves de zone à bâtir légalisées ne doivent pas dépasser respectivement 3 et 1 ha. Celles d'Avry sont de 7.2 ha et celles de Corjolens 1.0 ha.

Les propriétaires des art. 2457, 2452, 2453, 2456 et 2455 RF contestent le chiffre établi par le SeCA.

La commune indique que selon ses calculs, fournis dans le cadre de sa détermination, la réserve dans le secteur d'Avry s'élève à environ 5 ha.

Comme expliqué dans le préavis de synthèse, les chiffres établis par le SeCA diffèrent de ceux figurant dans le dossier de révision générale, car ils ne prennent pas en compte les modifications de la zone à bâtir et sont calculés par secteur urbanisé. Il s'agit d'une estimation que la commune peut adapter ou recalculer en justifiant les modifications apportées et en respectant les critères d'analyse définis par le SeCA. La DAEC prend note que, suite à un calcul plus poussé établi par la commune, la réserve est d'environ 5 ha, ce qui est largement supérieur aux 3 ha nécessaires pour envisager des mises en zone.

Plusieurs modifications du PAZ prévues par la commune dans la présente révision concernaient les zones résidentielles.

#### > **Modification n° 5 – Art. 2507 RF, de zone agricole (ZA) en ZRFD II**

Cette modification a pour but d'affecter en ZRFD II un terrain de 1'030 m<sup>2</sup> situé entre une zone à bâtir existante et une route.

Le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone en raison des réserves de surfaces non construites trop importantes de la commune ainsi que par rapport à son emprise sur les surfaces d'assolement (SDA). Le Service de l'agriculture (SAgri) a également préavisé défavorablement cette mise en zone en raison de l'emprise sur les SDA.

La commune a pris acte des éléments relevés ci-dessus et demande que l'art. 2507 RF soit ajouté comme extension au PDCom.

Pour les raisons précitées par les services, la DAEC **n'approuve pas la mise en ZRFD II de l'art. 2507 RF**, mais accepte son inscription au PDCom.

#### > **Modification n° 12 – Art. 2819 (partiel) RF à Maison Rouge, de ZA en ZM**

Cette mise en zone de 90 m<sup>2</sup> est une adaptation au parcellaire d'un secteur déjà occupé par un parking. Elle ne porte pas atteinte à des SDA et est pertinente du point de vue de l'aménagement du territoire. Etant donné qu'il s'agit d'une adaptation mineure, la DAEC approuve la mise en ZM de l'art 2819 (partiel) RF.

- > **Modification n° 13 – Art. 2305 RF, de ZA en ZRMD I avec PAD obligatoire**
- > **Modification n° 22 – Art. 2305 RF, de ZRMD I en ZRMD III**

Cette modification 22, qui remplace la modification 13 issue de la première enquête publique, a pour but d'affecter en ZRMD III un terrain de 11'892 m<sup>2</sup> dans le secteur des Fontanettes.

Le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone en raison des réserves de surfaces non construites trop importantes de la commune, mais également en raison de son emprise sur les SDA et de sa contribution au morcellement des terres agricoles. Le SAgri a également préavisé défavorablement cette mise en zone en raison de l'emprise sur les SDA.

Le Service des ponts et chaussées a émis un préavis défavorable pour cette mise en zone, car la modification du degré de sensibilité au bruit de III à II peut influencer l'assainissement de la route cantonale au sens de l'art 12 de l'ordonnance d'exécution de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OEOPB).

La commune a pris acte des éléments relevés ci-dessus et demande que l'art. 2305 RF soit ajouté comme extension au PDCOM.

Pour les raisons précitées par les services, la DAEC **n'approuve pas la mise en ZRMD III de l'art. 2305 RF**, mais accepte son inscription au PDCOM.

- > **Modification n° 15 – Art. 2452 (partiel), 2456 (partiel) et 2457 (partiel) RF, secteur Marie Favre, de zone de protection (ZP) en ZRMD I**
- > **Modification n° 16 – Art. 2452 (partiel), 2453, 2455, 2456 (partiel) et 2457 (partiel) RF, secteur Marie Favre, de ZA en ZRMD I**

Le SeCA a préavisé défavorablement la mise en ZRMD I des terrains situés dans le secteur Marie Favre en raison des réserves de surfaces non construites trop importantes de la commune.

Les propriétaires des art. 2457, 2452, 2453, 2456 et 2455 RF demandent que le secteur Marie Favre soit affecté en ZRMD I.

Pour les raisons précitées par les services, la DAEC **n'approuve pas la mise en ZRMD I des art. 2452 (partiel), 2453, 2455, 2456 (partiel) et 2457 (partiel) RF**, mais accepte son inscription au PDCOM.

- > **Modification n° 17 – Art. 2392 (partiel), 2393 (partiel), 2448 (partiel), 2902 RF, de ZA en ZRMD III avec PAD obligatoire**
- > **Modification n° 18 – Art. 2392 (partiel) et 2448 (partiel) RF, de ZA en ZL**

Le SeCA a préavisé défavorablement la mise en ZRMD III des terrains situés dans le secteur Haut-des-Agges en raison des réserves de surfaces non construites trop importantes de la commune et également en raison de son emprise sur les SDA.

La commune a pris acte des éléments relevés ci-dessus et demande que les art. 2392 (partiel), 2393 (partiel), 2448 (partiel) et 2902 RF soient ajoutés comme extension au PDCOM.

La DAEC **n'approuve pas la mise en ZRMD III des art. 2392 (partiel), 2393 (partiel), 2448 (partiel), 2902 RF et la mise en ZL des art. 2392 (partiel) et 2448 (partiel) RF**, mais accepte son inscription au PDCOM.

> **Modification n° 19 – Art. 2450 RF, de ZA en ZRFD I**

L'extension de la ZRFD a pour but la réalisation du chemin piéton prévu au PDCom.

Le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone qui ne respecte pas le PDCant en raison des réserves de surfaces non construites trop importantes de la commune. De plus, le chemin n'est plus nécessaire, car le quartier qu'il doit desservir est préavisé défavorablement.

**La DAEC n'approuve pas la mise en ZRFD I de l'art. 2450 RF**, mais accepte son inscription au PDCom. Toutefois, la DAEC constate que ce chemin ne servirait pas uniquement à desservir la mise en zone refusée, mais permettrait également de desservir le secteur Marie Favre déjà affecté en zone à bâtir. Dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, la DAEC pourrait donc entrer en matière pour une mise en zone permettant la réalisation du chemin piéton prévu au PDCom. Pour ce faire, la continuité du chemin sur l'art. 2453 RF devrait être garantie.

> **Zones à bâtir non occupées en dehors des limites d'urbanisation**

Dans le chapitre " Territoire d'urbanisation: zones à bâtir légalisées et extensions de la zone à bâtir " du PA4, au point U3.4, il est indiqué qu'il est nécessaire de déclasser ou d'affecter en zone libre, toutes les parcelles en zone à bâtir non construites qui sont localisées en dehors des limites d'urbanisation. Ce principe était déjà présent dans le PA3. Or, sur la base du plan du dimensionnement, le SeCA a remarqué que des surfaces libres sont maintenues:

- > à Corjolens, art. 2732 (partiel) RF et 2734 RF;
- > et Maison Rouge, art. 2914 RF.

Le SeCA a donc demandé à la commune de procéder à un dézonage de ces surfaces.

Le propriétaire de l'art. 2914 RF, qui exploite un centre d'entretien pour véhicule, a un besoin urgent de places de parc supplémentaires. Il a ainsi déposé auprès de la commune une demande de permis de construire simplifiée et souhaite donc que l'art. 2914 RF soit maintenu en zone à bâtir.

Par rapport au maintien des parcelles non occupées de Corjolens et Maison-Rouge, la commune avance les arguments suivants pour leur maintien en zone à bâtir:

- > l'art. 2732 (partiel) RF se justifie par la limite parcellaire;
- > la mise en ZA de l'art. 2734 RF, appartenant à la commune, créerait une dent-creuse dans le périmètre construit de Corjolens;
- > l'art. 2914 RF est à maintenir.

La DAEC estime que les arguments apportés par la commune et le propriétaire ne permettent pas de justifier que la commune n'applique pas le PA4 sur ce point. De plus, le permis sur l'art. 2914 RF a été déposé en janvier 2021, soit postérieurement à la remise en question du maintien en zone à bâtir de la parcelle. En effet, cet élément était déjà contesté dans la décision d'approbation du 21 novembre 2018.

Conformément au PA4, la DAEC **n'admet pas le maintien en zone à bâtir des parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation à Corjolens (art. 2732 (partiel) et 2734 RF) et Maison Rouge (art. 2914 RF)**. Etant donné que la DAEC, dans son préavis de synthèse pour le PA4 du 19 août 2021, n'a pas jugé opportun la possibilité d'affecter ces parcelles en zone libre, un retour en ZA est demandé.

## *Secteur Avry-Centre*

Pour le secteur d'Avry-Centre, de manière générale, les modifications qui sont proposées sont conformes à la LAT, car elles utilisent des parcelles déjà affectées en zone à bâtir, elles visent la densification du secteur et sont accompagnées de mesures et de projets d'amélioration de la desserte. La situation du secteur Avry-Centre ne prête pas le flanc à la critique, dès lors qu'elle consiste en une très grande surface d'ores et déjà affectée en zone à bâtir, voisine de la zone de centre actuelle située au Nord. Ce site s'inscrit également dans le cadre de la TransAgglo, laquelle permettra la favorisation de la mobilité douce afin de rejoindre rapidement Fribourg par ce mode de déplacement. En outre, une nouvelle halte ferroviaire CFF d'Avry-Matran attenante au secteur Avry-Centre, ayant pour but de remplacer les gares actuelles de Rosé et de Matran, est prévue dans le cadre d'une procédure fédérale d'approbation des plans, permettant une amélioration significative de la desserte en transports publics. Les changements d'affectation dans des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics ne sont pas limités par le PDCant et le dimensionnement de la zone résidentielle ne doit pas être examiné dans un tel contexte puisque le changement d'affectation permettra une utilisation plus judicieuse des zones à bâtir légalisées.

Pour le reste, la DAEC analyse chaque modification en détail ci-après.

### > **Modification Avry-Centre n° 1 – Art. 2330, 2331 (partiel), 2332, 2333 (partiel), 2334, 2335 (partiel) et 2337 RF, de ZACT en ZC II**

Cette modification est justifiée par le fait que la ZC est cohérente avec les utilisations du sol susceptibles de se développer à proximité d'une interface de transport de la qualité prévue.

Le changement d'affectation est judicieux d'un point de vue de l'aménagement du territoire. De plus, avec les dispositions constructives inscrites dans le RCU (IBUS et IOS), la densification est conforme à la stratégie U2 du PA4. L'Agglomération de Fribourg (Agglo) le préavise d'ailleurs favorablement.

La DAEC se rallie à l'Agglo et approuve ce changement d'affectation.

### > **Modification Avry-Centre n° 4 – Art. 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343 et 2344 RF, de ZM en ZC**

La ZM obligeant un minimum d'activités, une partie des habitations situées dans ce secteur sont non conformes au droit cantonal. Leur affectation en ZC permet donc de mettre en conformité l'affectation avec l'utilisation du sol actuelle.

Comme le secteur fait clairement partie du secteur concerné par la nouvelle interface de transport, la DAEC approuve cette modification de l'affectation.

### > **Modification Avry-Centre n° 2 – Art. 2331 (partiel), 2333 (partiel) et 2335 (partiel) RF, de ZACT en zone de transport**

Dans le cadre du nouveau projet de halte ferroviaire, 815 m<sup>2</sup> sont affectés en espace de transport et sortis du périmètre de PAD (modification n° 3 du PAZ).

La DAEC approuve cette modification de l'affectation qui est conforme au projet décidé dans le cadre de la procédure ferroviaire fédérale.

### *Zones d'activités*

- > **Modification n° 2 – Art. 2638 (partiel), 2639 (partiel) et 2671 (partiel) RF, de ZACT en ZP**
- > **Modification n° 3 – Art. 2671, 2672 et 2676 de ZA en ZACT**
- > **Modification n° 4 – Art. 2603 (partiel), de ZA en ZACT**

Ces modifications ont pour but d'agrandir la ZACT existante tout en respectant la protection d'un cours d'eau (modification n° 2).

Bien qu'elles se situent dans le territoire d'urbanisation, le SeCA a estimé que ces trois mises en ZACT ne répondaient pas aux autres principes fixés par le PDCant. Elles ne font/n'ont pas fait l'objet de demande de permis de construire antérieurement ou simultanément à la présente révision du PAL, leur retour en ZA après 5 ans sans construction n'est pas prévu au RCU et elles ne sont pas compensées.

La commune relève que la modification n° 3 est conforme aux planifications supérieures (PDCant, et PA4). Sa surface, s'élevant à 13'000 m<sup>2</sup>, est par ailleurs compensée par le changement d'affectation du secteur Avry-Centre, générant la perte d'une surface non construite en ZACT d'environ 23'000 m<sup>2</sup>.

La DAEC constate que la commune a effectué une compensation pour la modification n° 3. Toutefois, les deux autres principes fixés par le PDCant ne sont pas remplis. Ainsi, la DAEC **n'admet pas la mise en zone des art. 2671, 2672, 2676 et 2603 (partiel) RF. La modification n° 2 permettant de garantir un espace réservé aux eaux n'est également pas approuvée par la DAEC.**

### *Zone agricole*

- > **Modification n° 23 – Art. 2585, ZA à prescriptions particulières**

La ZA étant régie par le droit fédéral, la DAEC **n'admet pas la délimitation d'une ZA à prescriptions particulières et demande la suppression de l'art 37 RCU**. En cas de volonté communale de protection, il convient de régler la gestion de ce terrain par un contrat de droit administratif ou de créer un périmètre superposé de protection de la nature. Si cette dernière option est retenue, ce que confirmait la commune dans sa détermination suite au droit d'être entendu, il faudra distinguer par A et B ce périmètre de celui déjà existant.

### *Zones d'intérêt général*

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG. Le SeCA a demandé tout particulièrement de justifier le bien-fondé de maintenir l'art. 2270 RF en ZIG, en apportant la preuve d'un projet concret.

La commune informe que, compte tenu de l'évolution de la population prévue dans sa planification, elle a mené des réflexions quant à la requalification de son centre. L'art. 2270 RF se situe à côté de l'administration communale, des bâtiments scolaires, des installations sportives et de l'église. La commune envisage l'utilisation de cette parcelle pour un parking souterrain permettant une requalification des espaces en surfaces ainsi libérés, la mise en place d'une zone de dépose-minute sécurisée pour les enfants des écoles ainsi que, à terme, un agrandissement de la salle de sport et la construction d'un bâtiment à vocation de services publics. Une proposition d'achat a été adressée au

propriétaire de la parcelle concernée. Le Conseil communal a également transmis deux extraits d'un plan d'étude d'implantation, niveau place et niveau parking. La commune estime donc que les projets en cours justifient le maintien en ZIG de l'art. 2270 RF.

Le développement résidentiel prévu dans le cadre de la révision générale du PAL d'Avry laisse envisager un besoin accru en infrastructures publiques. Pour satisfaire ce besoin, la DAEC estime que l'affectation de l'art. 2270 RF en ZIG est judicieuse en raison de sa localisation à proximité d'infrastructures publiques existantes. Il y a ainsi un besoin justifié par des nécessités concrètes de la collectivité publique justifiant de maintenir cette parcelle en ZIG. La DAEC accepte donc la proposition de la commune.

### *Dézonages*

La DAEC approuve les dézonages n<sup>os</sup> 11 et 14.

## **3. Energie**

Le Plan communal des énergies est validé par le Service de l'énergie (SdE).

**Conditions** La DAEC demande des modifications de l'art. 46 du RCU: le premier paragraphe doit être supprimé, car il n'est pas compatible avec le droit supérieur. Le deuxième paragraphe doit être adapté ou supprimé pour éviter une contradiction avec le droit supérieur également. A titre informatif, la DAEC remarque que la modification apportée par la commune dans son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation reflète les exigences du SdE.

Le périmètre de raccordement obligatoire au chauffage devra être adapté selon l'approbation de la révision générale du PAL. Ainsi, les secteurs non approuvés ne devront pas figurer dans le périmètre.

## **4. Nature, paysage et environnement**

**Conditions** La DAEC demande une mise à jour des données actuellement disponibles relatives au réseau hydrographique.

Le dossier du PAL doit démontrer qu'aucune augmentation de densité n'a lieu dans la zone attenante au gazoduc. Par ailleurs, le tracé du gazoduc et de sa zone attenante doivent être indiqués dans le rapport explicatif et/ou sur le PAZ.

**Conditions** Suivant le préavis du Service des forêts et de la faune (SFN), la DAEC demande que les surfaces boisées soient reportées correctement sur le PAZ. La délimitation de la forêt devra également être revue, suite à la décision de défrichement qui a eu lieu dans le cadre de l'aménagement des bassins de rétention à Rosé.

L'art. 23 du RCU doit être adapté pour être conforme à la nouvelle législation (LPNat). Le PAZ et le RCU doivent être modifiés en fonction selon le préavis du SNP.

A titre informatif, la DAEC remarque que la modification apportée par la commune dans son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation reflète les exigences du SFN. Le SFN demande toutefois le report d'une surface de compensation ainsi que la modification de la terminologie utilisée pour les corridors à faune.

## 5. Exploitation des matériaux

**Condition** La DAEC demande que le périmètre d'extraction de matériaux figurant au PAZ soit supprimé.

A titre informatif, la DAEC remarque qu'il a été supprimé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation transmis par la commune.

## 6. Biens culturels et périmètres archéologiques

**Conditions** Suivant le préavis du Service des biens culturels (SBC), la DAEC demande qu'un périmètre "Abord de bâtiments" soit identifié au PAZ pour le hameau de Courtaney, conformément au PDCant, car il s'agit d'un "groupement de qualité". L'art. 16 du RCU doit en ce sens être adapté. De plus, les chemins IVS de catégorie 3 qui ne méritent pas d'être protégés doivent être supprimés.

Le préavis du SBC du 13 mai 2020 relatif au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, des mesures de protection sur l'art. 2304 RF, qui fait l'objet d'un objectif de sauvegarde A à l'ISOS, doivent être ajoutés. La parcelle doit être rendue inconstructible ou doit faire l'objet de prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation en ZA. Le SBC demande également que des règles sur les petites constructions, admises ou non, soient prises dans le périmètre de protection et le périmètre environnant. Finalement, le SBC demande que les bâtiments protégés Route de Courtaney 20, 24 et 24A soient ajoutés au PAZ en catégorie C3.

**Condition** Suivant le préavis du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), la DAEC demande que le périmètre archéologique n° 1 situé dans le secteur de Corjolens (Chanavaroux, GrosPraz, Praly) soit ajouté au PAZ. Suite à l'analyse de la modification apportée par la commune dans son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, le SAEF indique à titre informatif que les périmètres sont correctement reportés.

## 7. Mobilité

**Conditions** Suivant le préavis du SMO, la DAEC demande que les dispositions du concept de stationnement soient transposées dans les instruments de planification, notamment le PDCom, le PAZ et le RCU.

A titre informatif, dans son préavis du 20 juillet 2020, le SMO valide le concept de stationnement sous réserve d'un bilan quinquennal, bien que le concept n'impose pas de mesures volontaristes quant à l'état existant et que leurs conditions et propositions (préavis du 14 mars 2018) n'aient pas été prises en compte. En effet, il ressort que les enjeux en matière de stationnement sont ambitieux et correctement retranscrits dans le RCU.

Concernant le volet mobilité du PDCom, la DAEC demande que les conditions émises par le SMO soient apportées.

Dans le secteur Avry-Centre, les quelques adaptations au PDCom liées à la mobilité sont approuvées par la DAEC.

Dans son préavis, le SeCA avait estimé que l'objectif relatif au stationnement décrit dans l'art. 31 bis du RCU, alinéa 10, est trop détaillé pour cet instrument et qu'il serait plus judicieux de proposer un chiffre maximal afin de ne pas devoir modifier le RCU si le PAD évolue. Dans sa détermination, la commune a rappelé que les chiffres prévus pour les secteurs n<sup>os</sup> 3, 4 et 5 sont inférieurs à ce que les normes VSS permettraient au vu du projet en cours et constitue donc un garde-fou bienvenu. Le SMO, consulté suite à la détermination de la commune, estime que l'évolution du projet pourrait induire d'autres besoins, ainsi il est préférable de ne pas mentionner l'objectif de stationnement de l'art. 31 bis al. 10 du RCU. De plus, dans le chapitre " Transports individuels motorisés " du PA4, au point M3.7, de nouvelles règles pour le dimensionnement du stationnement public sont rendues liantes pour les communes. La DAEC demande donc que le RCU soit adapté aux nouvelles règles de dimensionnement et de gestion du stationnement public.

**Conditions** L'objectif relatif au stationnement décrit dans l'art. 31 bis du RCU, alinéa 10 est à supprimer.

L'art. 40 du RCU sur le stationnement ainsi que le concept de stationnement doivent être adaptés selon la nouvelle fourchette de dimensionnement du stationnement pour les activités, conformément à la mesure M3.7 du PA4.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune a fait part de son souhait de modifier le contenu du second objectif de l'art. 31 bis du RCU, alinéa 10 (connexions routières du PAD), jugé trop précis. La commune propose de supprimer le contenu de la première parenthèse (Rtes de Matran et de Fribourg) et de modifier la seconde parenthèse de la manière suivante: "création d'un nouvel accès au secteur du PAD".

**Condition** La DAEC accepte les adaptations de cet objectif, qui devra toutefois faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

## **8. Dispositions relatives à la police des constructions**

Dans le chapitre "Zones d'activités" du PA4, au point U7.7, il est demandé que les communes intègrent dans les PAL (PAZ, RCU) des dispositions permettant de valoriser les vocations existantes des ZACT et limiter l'implantation d'activités commerciales et administratives.

**Condition** L'art. 31 al. 1 du RCU sur la destination de la ZACT doit être adaptée afin de limiter les activités commerciales et administratives.

## **V. Autres éléments**

### **9. Equipement**

**Condition** Suivant le préavis du SEn, la DAEC demande de fournir dans le rapport explicatif des précisions quant à la réalisation ou la planification des mesures du plan général d'évacuation des eaux lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

### **10. Plans d'aménagement de détail**

La DAEC approuve l'abrogation des PAD "En Covy" et "Condensateurs" et la modification du périmètre du PAD Avry-Centre.

## 11. Dispositions relatives à la police des constructions

### *Nombre de niveaux*

Suivant le préavis du SeCA, la DAEC conseille à la commune d'adapter les prescriptions liées au nombre de niveaux.

### *Caractère des zones*

**Condition** La seconde phrase des art. 25 al. 1 et 26 al. 1 du RCU, respectivement ZRFD I et II, modifie l'affectation de base de la zone et ne peut donc pas être approuvée par la DAEC. Soit elle doit être supprimée, soit les bâtiments non soumis à cette règle doivent être identifiés au PAZ afin d'éviter un flou juridique.

A l'art. 31 al. 1 du RCU pour les ZACT, le SeCA a relevé que les activités hôtelières, de sports ou de loisirs ne sont pas compatibles avec une ZACT entraînant des nuisances. En effet, selon l'art. 43 OPB, le degré de sensibilité IV est applicable dans les zones où sont admises des entreprises fortement gênantes, notamment dans les zones industrielles. La commune accepte de supprimer les activités hôtelières, mais souhaite conserver les activités de sports et de loisirs qui peuvent être justifiées dans ce type de zone. Elle évoque certaines activités bruyantes ne pouvant être acceptées dans des zones ayant un degré de sensibilité plus faible.

**Condition** La DAEC demande de supprimer les activités hôtelières de l'art. 31 al. 1 du RCU, mais accepte le maintien des activités de sports et de loisirs.

## 12. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 29 janvier 2021, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et les reprend en vue d'un dossier d'adaptation.

## VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
  - > l'extension IV secteur du Haut-des-Agges, l'extension V secteur La Côte et les extensions sur les art. 2604 et 2587 (partiel) RF au PDCOM;
  - > l'augmentation de l'IBUS de la ZC dans le secteur de Corjolens;
  - > l'augmentation de l'IBUS de la ZM dans le secteur de Maison Rouge ;
  - > l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD II pour le secteur Marie-Favre (art. 2472, 2467, 2466, 2462, 2461, 2470, 2469, 2468, 2463, 2464, 2465 et 2467 RF);
  - > l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD II pour le secteur Marie-Favre (art. 2472, 2467, 2466, 2462, 2461, 2470, 2469, 2468, 2463, 2464, 2465 et 2467 RF);
  - > les indices complémentaires des art. 24, 26, 27, 28, 30, 32 et 33 RCU;
  - > la mise en ZRFD II de l'art. 2507 RF (modification n° 5);

- > la mise en ZRMD III de l'art. 2305 RF (modifications n<sup>os</sup> 13 et 22) et des art. 2392 (partiel), 2393 (partiel), 2448 (partiel), 2902 RF (modification n<sup>o</sup> 17), ainsi que la ZRMD III au PAZ et l'art. 29 du RCU;
  - > la mise en ZRMD I des art. 2452 (partiel), 2453, 2455, 2456 (partiel) et 2457 (partiel) RF (modifications n<sup>os</sup> 15 et 16);
  - > la mise en zone libre des art. 2392 (partiel) et 2448 (partiel) RF (modification n<sup>o</sup> 18);
  - > la mise en ZRFD I de l'art. 2450 RF (modification n<sup>o</sup> 19);
  - > le maintien en zone à bâtir des parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation à Corjolens (art. 2732 (partiel) et 2734 RF) et Maison Rouge (art. 2914 RF);
  - > la mise en ZACT des art. 2671, 2672 et 2676 RF (modification n<sup>o</sup> 3) et art. 2603 (partiel) RF (modification n<sup>o</sup> 4);
  - > la mise en ZP des art. 2638 (partiel), 2639 (partiel) et 2671 (partiel) RF (modification n<sup>o</sup> 2);
  - > la délimitation d'une ZA à prescriptions particulières (modification n<sup>o</sup> 23) ainsi que l'art. 37 du RCU.
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Les adaptations liées à l'approbation du PA4 doivent être entreprises et seront justifiées eu égard au changement notable des circonstances que constitue l'approbation du PA4.
5. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
6. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
2. Les frais pour l'approbation de la révision générale et de la modification du PAL pour le secteur Avry Centre ayant déjà été encaissés, l'émolument complémentaire à la charge de la commune d'Avry est fixé à Fr. 2'000.-.



Jean-François Steiert  
Conseiller d'Etat, Directeur



La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

#### Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au TC, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

#### Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune d'Avry, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > Union fribourgeoise du tourisme, Rte de la Glâne 107, case postale 1560, 1701 Fribourg (1 ex.);
- > Agglomération de Fribourg, Bd de Pérolles 2, 1700 Fribourg (1 ex.);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > Service des ponts et chaussées, section projets routiers, céans (1 ex.);
- > Service des forêts et de la faune, céans (1 ex.);
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).