

Commune d'Avry

Plan d'aménagement local : adaptation de la densité aux conditions d'approbation

Règlement communal d'urbanisme - extrait

Dossier d'approbation

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° du

Adopté par le Conseil communal d'Avry, le

L'Administratrice

La Syndique

Approuvé par la Direction du développement territorial,
des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Les modifications sont indiquées en rouge.

Les alinéas en gris et barrés n'ont pas été approuvés par la DIME.

25 juin 2026

archam

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Table des matières

III	Prescriptions des zones.....	5
	art. 24 Zone centre (ZC)	5
	art. 25 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)	6
	art. 26 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)	7
	art. 27 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I) <i>Secteur Marie-Favre</i>	8
	art. 28 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II) <i>Secteur Rosé</i>	9
	art. 30 Zone mixte (ZM)	10
	art. 32 Zone d'intérêt général (ZIG).....	11
	art. 33 Zone d'intérêt général d'importance régionale (ZIGR).....	12

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 . |
| 10 | Secteur à densité différenciée | Dans le secteur à densité différenciée mentionné au plan d'affectation des zones : <ul style="list-style-type: none">- l'IBUS est fixé à 1.00 ;- au minimum 80% des places de stationnement pour les véhicules doivent être implantées en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. |

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

- | | |
|--|---|
| 1 Caractère | 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.
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. |
| 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,
0.65 pour de l'habitation individuelle groupée.</p> <p>Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains des habitations individuelles groupées.</p> |
| 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. |
| 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'habitat individuel groupé au sens de l'art. 56 ReLAtEC est obligatoire ; - l'IBUS est fixé à 0.95 ; -- au minimum 80% des places de stationnement pour les véhicules doivent être implantées en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. |

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 totale (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 | 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.
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. |

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 totale (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. |

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) | 0.75,
0.70 pour la zone mixte de Maison Rouge.
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 totale (h) | 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. |
| 9 Secteur à densité différenciée | Dans le secteur à densité différenciée mentionné au plan d'affectation des zones : <ul style="list-style-type: none">- l'IBUS est fixé à 1.00 ;- au minimum 80% des places de stationnement pour les véhicules doivent être implantées en souterrain ou dans les volumes fermés des bâtiments. |

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 LATeC. 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>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> |
| 4 Distance aux limites (D) | <p>$h/2$, min 4.00 m.</p> |
| 5 Hauteur totale (h) | <p>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 totale (h)	12.00 m.
6 Ordre des constructions	Non contigu.
7 Degré de sensibilité (DS)	III.