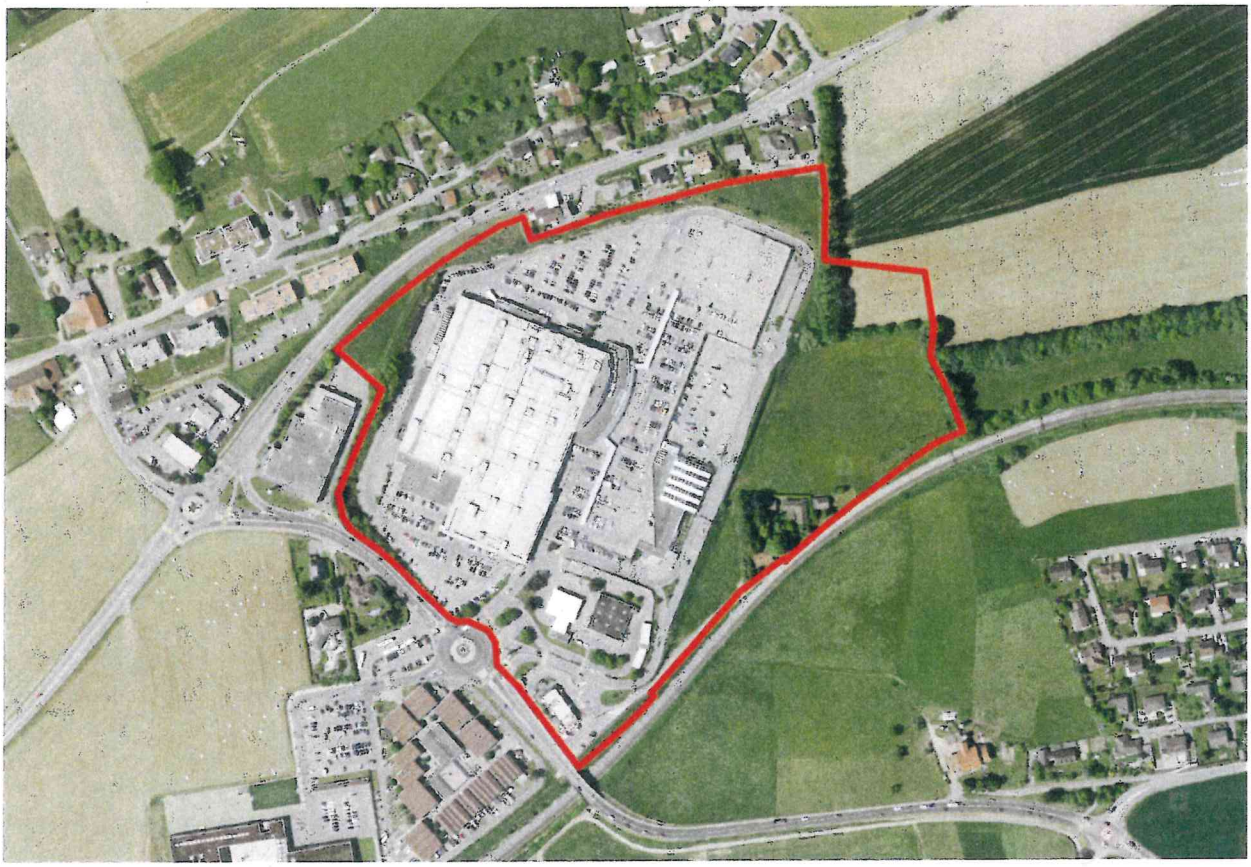
Canton de Fribourg
Commune d'Avry

Avry-Centre

Règlement



27.06.18

MAGIZAN CCHE urbaplan

PILOTE
urbaplan

URBANISME, ARCHITECTURE
Magizan & CCHE
urbaplan

PAYSAGE
Interval paysage

Sommaire

1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES 5

Article 1 Périmètre 5
Article 2 Affectation 5
Article 3 Buts 5
Article 4 Bases légales 5
Article 5 Composantes du PAD 5
Article 6 Qualité architecturale du/des projet(s) 5

2. PRESCRIPTIONS DU PAD 6

Article 7 Zone centre II 6
Article 8 Capacité constructive 6
Article 9 Taux de répartition 7
Article 10 Constructions existantes à démolir 7
Article 11 Autres constructions existantes 7
Article 12 Périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " 8
Article 13 Périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " 8
Article 14 Césures principales et secondaires 9
Article 15 Secteur des attiques A 9
Article 16 Périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " 9
Article 17 Secteur de l'esplanade 10
Article 18 Secteur du passage planté 10
Article 19 Secteur de surhauteur 10
Article 20 Périmètre d'évolution des constructions enterrées 10
Article 21 Bande d'implantation obligatoire des constructions 11
Article 22 Centrale de chauffage d'appoint au CAD 11
Article 23 Rez-de-chaussée 11
Article 24 Altitudes maximales des constructions 11
Article 25 Superstructures techniques et de sécurité 11
Article 26 Toitures 12
Article 27 Autres constructions et installations de peu d'importance 12
Article 28 Végétation protégée à supprimer 12
Article 29 Aire de la ceinture verte 12
Article 30 Secteur de cheminées de la centrale de chauffage d'appoint au CAD 13
Article 31 Secteur de végétation à planter en compensation 13

Article 32	Aire du mail	14
Article 33	Aire du jardin linéaire	14
Article 34	Aire de liaison Transagglo	14
Article 35	Arbres existants	15
Article 36	Arbres nouveaux	15
Article 37	Arbre majeur	15
Article 38	Épaisseur de terre végétale sur dalle ou en toiture	15
Article 39	Conceptions d'ensemble des aménagements extérieurs	15
Article 40	Accès multimodal	16
Article 41	Accès au périmètre d'évolution des constructions enterrées	16
Article 42	Accès mobilité douce – piétons	16
Article 43	Accès mobilité douce – piétons et vélos	16
Article 44	Accès livraison et centrale de chauffage d'appoint au CAD	17
Article 45	Accès véhicules de secours	17
Article 46	Gare routière	17
Article 47	Stationnement véhicules	18
Article 48	Stationnement pour deux-roues motorisés	18
Article 49	Stationnement vélos	19
Article 50	Stationnement B+R (Bike and Ride)	19
Article 51	Stations de vélos VLS (vélos en libre-service)	19
Article 52	Plan de mobilité d'entreprise	19
Article 53	Remblais et modelés de terrain	20
Article 54	Gestion des terres	20
Article 55	Gestion des eaux claires et usées	20
Article 56	Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit	21
Article 57	Énergie	21
Article 58	Gestion des déchets	21
Article 59	Ouvrages de protection civile	22
Article 60	Protection contre les incendies	22

3. DISPOSITIONS FINALES **23**

Article 60	Demande de permis de construire et demande préalable	23
Article 61	Permis pour l'équipement de détail (PED)	23
Article 62	Entrée en vigueur	23

1. Dispositions préliminaires

Article 1 Périmètre

1 Le périmètre du PAD " Avry-Centre " est délimité sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

Article 2 Affectation

1 Le PAD se situe dans la zone centre II.

Article 3 Buts

1 Le PAD répond aux buts fixés par le RCU de la commune d'Avry.

Article 4 Bases légales

1 Sont notamment applicables les dispositions de la LAT du 29 janvier 1979, de la LATeC du 2 décembre 2008, du ReLATeC du 1er décembre 2009 et du PAL de la commune d'Avry, ainsi que toutes les autres dispositions légales communales, cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toutes les décisions relatives à l'aménagement du territoire communal.

Article 5 Composantes du PAD

1 Le présent règlement, le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " et les plans des altitudes n°2 " PAD Avry-Centre " sont contraignants pour les autorités et les particuliers.

2 Il est accompagné d'un rapport d'impact sur l'environnement (RIE), dont les mesures sont impératives.

Article 6 Qualité architecturale du/des projet(s)

1 L'architecture des constructions nouvelles et des aménagements y relatifs doit :
- > présenter une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et respectueuse du site ;
- > proposer une architecture qui intègre les dimensions environnementales et sociales (standards énergétiques, orientation des bâtiments, recherches typologiques, etc.).

2 Un soin particulier doit être apporté au traitement des façades, aux choix des matériaux et des couleurs. Le traitement de la toiture doit intégrer les enjeux énergétiques, ambition majeure du projet.

2. PRESCRIPTIONS DU PAD

GENERALITES

Article 7 Zone centre II

1 Le PAD est composé de :
- > périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " ;
- > périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " ;
- > périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " ;
- > périmètre d'évolution des constructions enterrées ;
- > aire de la ceinture verte ;
- > aire du jardin linéaire ;
- > aire du mail ;
- > aire de liaison Transagglo.

2 Des bâtiments ou installations qui ne correspondent pas à la destination de la zone peuvent y être érigés ou aménagés à titre exceptionnel à condition qu'ils répondent à un intérêt pour la collectivité et ne créent pas d'inconvénients pour le voisinage.

Voir décision d'approbation de la DIME du
17 SEP. 2026
p. 8 + 14

3 Les espaces non construits à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions peuvent être aménagés conformément aux prescriptions des périmètres, aires ou secteurs qui leur sont adjacents.

Article 8 Capacité constructive

1 La capacité constructive est déterminée par
- > La surface de plancher (SP) totale ;
- > Les surfaces de plancher déterminantes (SPd).

Ces surfaces sont calculées conformément à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC).

2 La SP totale est déterminée pour l'entier du périmètre du PAD à 262'900 m² au maximum.

Voir décision d'approbation de la DIME du
17 SEP. 2026
p. 14

3 Pour chacun des périmètres d'évolution des constructions concernés, la SPd maximale totale est déterminée sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", à savoir :
- > habitations et activités (SPd : 40'000 m²) ;
- > commerces et loisirs (SPd : 85'000 m²) ;
- > commerces et activités (SPd : 5'000 m²).

4 Sous réserve du respect de la SP totale maximale du PAD, des transferts de surfaces utiles secondaires (SUS), telles que des parkings enterrés, d'une aire dans une autre à l'intérieur du PAD sont autorisés. Dans ce cas, leur surface n'est pas

prise en compte dans le calcul du respect de la SPd maximale du périmètre dans lequel ils sont transférés.

Article 9 Taux de répartition

Voir décision d'approbation de la DIME du 17 SEP. 2026 p. 14

1 À l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " doit prendre place :
> 100% de la SPd maximale en activités (commerciales, tertiaires, artisanales), fixée sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " ;

2 À l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " doit prendre place :
> entre 5% et 20% de la SPd maximale en activités (bureaux, crèches, etc.) dans le secteur mixte – habitations et activités fixé sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". La SPd restante est dédiée à des habitations collectives ;

3 À l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions " commerces et loisirs " doit prendre place :
> 100% de la SPd maximale en activités (commerciales, tertiaires, loisirs) ;

CONSTRUCTIONS

SECTION 1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Article 10 Constructions existantes à démolir

1 Les constructions ou parties de constructions existantes à démolir indiquées sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", sont à démolir selon l'état d'avancement des réalisations des constructions.

Article 11 Autres constructions existantes

Voir décision d'approbation de la DIME du 17 SEP. 2026 p. 8

1 Les autres constructions existantes, indiquées sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " sont maintenues, transformées, agrandies ou démolies.

2 En cas d'agrandissement ou de démolition, les constructions nouvelles doivent se conformer aux conditions fixées par le présent règlement, le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " et les plans des altitudes n°2 " PAD Avry-Centre ".

SECTION 2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 12 Périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités "

1 Le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " est destiné à accueillir des activités artisanales (station de lavage, etc.), commerciales (restauration, take-away, station essence, etc.) ou de services, des infrastructures de transport et des places de stationnement.

2 Doivent y être aménagés à minima :
- > la gare routière, y compris les places de stationnement (p.ex. dépose-minute, autopartage, station de taxis, etc.), les locaux pour le personnel et les clients des transports publics et le mobilier urbain (abris vélos, bancs, éclairage, totem enseignes, etc.) jugés nécessaires;
- > des accès multimodaux ;
- > des acces au perimetre d'evolution des constructions enterrées.

Article 13 Périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités "

1 Le périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " est destiné à accueillir des habitations collectives (dont appartements protégés), des activités (services, hôtel, EMS, etc.), ces dernières étant localisées uniquement dans le secteur mixte – " habitations et activités " figuré sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Il est planté et arborisé.

2 Doivent y être aménagés à minima :
- > trois espaces communs ;
- > des césures principales et secondaires ;
- > des accès mobilité douce dont au minimum un accès sud-est<->nord-ouest aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR);
- > les accès nécessaires aux véhicules de secours, de service et de livraisons éventuelles.

3 Au minimum 30% de la surface totale du périmètre d'évolution des constructions (hors surfaces des toitures des derniers étages et attiques) doit être dévolue à la prairie extensive.

4 Au minimum 30% de la surface totale du présent périmètre d'évolution des constructions est en pleine terre.

Article 14 Césures principales et secondaires

1 Les césures principales et secondaires doivent assurer les perméabilités piétonnes et visuelles par des coupures impératives dans le bâti du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage ou attique ainsi que l'aménagement de trois espaces communs destinés à accueillir les équipements communs (tels qu'espaces de rencontre, places de jeux, etc.) pour les habitations.

2 Les secteurs à l'intérieur desquels les césures et les espaces communs sont aménagés sont mentionnés sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Leur nombre et leur principe sont impératifs, mais leur assiette et leur position respective sont indicatives.

3 La largeur minimale des césures est fixée à 12.00 mètres.

4 Les césures, y compris les espaces communs, sont plantées et arborisées. Les césures principales doivent compter au minimum 30 arbres majeurs.

5 La continuité de leurs aménagements est assurée sans rupture pour garantir un accès mobilité douce sud-est<->nord-ouest au sein dudit périmètre d'évolution des constructions.

Article 15 Secteur des attiques A

1 À l'intérieur du secteur des attiques A du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités ", le dernier étage de chaque bâtiment est obligatoirement un attique. Pour chaque bâtiment, la SPd de l'attique ne peut excéder le 75% de la SPd de l'étage immédiatement inférieur. Il libère un vide sur un seul côté de l'attique de telle sorte que la longueur de sa plus longue façade soit inférieure à celle de l'étage immédiatement inférieur.

Article 16 Périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs "

1 Le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " est destiné à accueillir des activités commerciales (centre commercial) et de loisirs (cinéma, bowling, etc.), des installations (para-) publiques et sportives (piscine).

2 Il accueille les secteurs suivants fixés sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " :
> esplanade ;
> passage planté ;
> surhauteur.

Article 17 Secteur de l'esplanade

1 Le secteur de l'esplanade est destiné à accueillir des équipements et aménagements communs (tels qu'espaces de rencontre, accès mobilité douce (piétons et vélos), espaces de détente, etc.), des équipements pour les activités adjacentes (terrasses, etc.), des activités de loisirs (patinoire, fontaine, espaces de jeux, accrobranche, manifestations temporaires, etc.)

2 L'esplanade est aménagée conformément à sa destination (espaces de jeux, de loisirs et de rencontre, mobilier urbain, stationnement-vélos, couverts, édicules, etc.). Elle est plantée et arborisée.

3 Elle accueille un accès mobilité douce (piétons et vélos) aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

4 Le principe d'arbres nouveaux défini sur le plan d'implantation n°1 en prolongement de l'aire du mail est réalisé uniquement au moyen d'arbres majeurs.

Article 18 Secteur du passage planté

1 Le secteur du passage planté est une articulation entre l'esplanade, l'aire de liaison Transagglo, la gare routière et la halte CFF.

2 Le passage planté est aménagé en lien avec sa destination (espace de transition, mobilier urbain, stationnement-vélos, couverts, édicules, etc.). Il est planté et arborisé.

3 Il accueille un accès mobilité douce (piétons et vélos) aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Article 19 Secteur de surhauteur

Voir décision d'approbation de la DIME du 17 SEP. 2026 p.8

1 Le secteur de surhauteur, fixé sur le plan d'implantation n°1" PAD Avry-Centre " est destiné à la construction d'une verrière en toiture.

2 La surhauteur, fixée sur le plan des altitudes maximales n°2.2 et les coupes contraignantes n°2.3 " PAD Avry-Centre " est uniquement occupée par une verrière en toiture ainsi que par les équipements techniques y liés.

Article 20 Périmètre d'évolution des constructions enterrées

1 Le périmètre d'évolution des constructions enterrées est fixé par le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

2 Il est destiné à accueillir toutes constructions enterrées, c'est-à-dire situées en dessous du terrain aménagé, qu'elles soient souterraines ou non.

Article 21 Bande d'implantation obligatoire des constructions

1 La bande d'implantation des constructions est obligatoire. Sa position est fixée par le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

2 Seules les constructions enterrées y sont autorisées

3 Concernant les plantations, seuls les arbustes, vivaces et herbacées y sont autorisés.

Article 22 Centrale de chauffage d'appoint au CAD

1 L'implantation d'une centrale de chauffage d'appoint au CAD est fixée par le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Sa position est indicative.

2 Son emprise est réduite au maximum selon l'état de la technique disponible au moment de sa construction.

Article 23 Rez-de-chaussée

1 Le rez-de-chaussée est l'étage qui accueille l'entrée principale de chaque bâtiment.

2 Les altitudes des rez-de-chaussée sont fixées par le plan des altitudes du rez-de-chaussée n°2.1 " PAD Avry-Centre ".

3 Elles sont fixées avec une marge de +/- 1.50 mètre.

Article 24 Altitudes maximales des constructions

1 L'altitude maximale des constructions est fixée par le plan des altitudes maximales n°2.2 et les coupes contraignantes n°2.3 " PAD Avry-Centre ".

Article 25 Superstructures techniques et de sécurité

1 Les superstructures techniques (installations techniques, machineries d'ascenseurs, sortie de secours, panneaux solaires, etc.) peuvent excéder les altitudes maximales des constructions. Elles sont limitées à 3.00 mètres de hauteur et au minimum technique.

Voir décision d'approbation de la DIME du

17 SEP. 2026

p. 15

2 Des garde-corps de sécurité pour des toitures exclusivement non accessibles peuvent excéder les altitudes maximales des constructions dans la limite des dimensions exigées par les normes y relatives.

Article 26 Toitures

1 Seules sont autorisées les toitures plates à l'exception du périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " dans lequel, pour des constructions ou parties de construction ayant une toiture à un pan, une pente de max. 15% est autorisée.

2 Les toitures doivent être végétalisées ou partiellement végétalisées. Cette végétation sera obligatoirement extensive sur les toitures des derniers étages et attiques du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités ".

3 Les toitures des constructions sises à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " doivent accueillir des petites constructions pour la faune (telles que ruches, nichoirs, etc.) si elles sont compatibles avec la destination de la construction et les installations techniques nécessaires.

4 Les toitures sont, si nécessaire, accessibles pour usage et/ou entretien.

Article 27 Autres constructions et installations de peu d'importance

1 Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (par exemple, locaux techniques, sous-stations électriques, containers à déchets enterrés, couverts, abris-vélos, sorties piétons des parkings enterrés, etc.) sont autorisées sur l'ensemble du périmètre du PAD.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 28 Végétation protégée à supprimer

1 La végétation protégée à supprimer est indiquée sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

Article 29 Aire de la ceinture verte

1 L'aire de la ceinture verte est destinée à accueillir des constructions et installations d'accès, de circulation et de stationnement (piétons, deux-roues motorisés ou non et véhicules des employés, clients, résidents, visiteurs et livraisons) liées aux

constructions sises dans le périmètre du PAD ou nécessités par des besoins de continuité des liaisons par delà le périmètre du PAD, ainsi qu'à des installations techniques. Elle est plantée et arborisée.

2 Doivent y être aménagés à minima :
> la végétation à planter en compensation ainsi que des mesures écologiques (telles que tas de pierres, branches, etc.) ;
> la construction d'un nouveau carrefour giratoire sur la Rte de Fribourg ;
> des accès et voiries conformément au plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " pour les mobilités douces (piétons ou piétons et vélos en surface et piétons enterrés) sous la Rte de Fribourg, et pour les véhicules en lien avec les périmètres d'évolution des constructions (résidents, visiteurs, employés, clients, livraisons, etc.) ou en transit au travers du périmètre du PAD (TransAgglo notamment), ainsi qu'aux véhicules de secours et de service ;

3 Les constructions en dessus du terrain aménagé y sont interdites à l'exception des aménagements liés à sa destination (édicules, stationnement-vélos, couverts, rampe d'accès, voies de circulation, etc.), du mobilier urbain et des installations techniques (tels que puits d'éclairage et/ou de ventilation, dispositifs de désenfumage, issues de secours, etc.).

4 Le solde des surfaces non aménagées est végétalisé de manière extensive.

Article 30 Secteur de cheminées de la centrale de chauffage d'appoint au CAD

1 Les cheminées de la centrale de chauffage d'appoint au CAD s'implantent obligatoirement dans le secteur de cheminées de la centrale de chauffage d'appoint au CAD fixé sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

2 L'altitude maximum des cheminées de la centrale de chauffage d'appoint au CAD est fixée à 680 mètres.

3 Leur hauteur et emprise respective sont toutefois réduites au maximum selon l'état de la technique disponible au moment de leur construction.

Article 31 Secteur de végétation à planter en compensation

1 Le secteur de végétation plantée en compensation est indiqué sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Elle doit compenser au minimum l'équivalent des surfaces de végétation protégée à supprimer à l'intérieur du périmètre du PAD.

2 La compensation se fait avec une végétation indigène et une strate étagée (arbre majeur, plantation arbustive et herbacée).

Article 32 Aire du mail

1 L'aire du mail est destinée à accueillir des arbres majeurs et des accès mobilité douce (piétons et vélos). Elle est plantée et arborisée.

2 Les constructions en dessus du terrain aménagé y sont interdites à l'exception des aménagements liés à sa destination (édicules, stationnement-vélos, couverts, etc.), du mobilier urbain et des installations de loisirs (p.ex. animations et jeux, temporaires et/ou permanents) et techniques (p. ex. puits d'éclairage et/ou de ventilation, dispositifs de désenfumage, sortie de secours, etc.).

3 Il accueille un accès mobilité douce (piétons et vélos) aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Article 33 Aire du jardin linéaire

1 L'aire du jardin linéaire est destinée à accueillir des accès mobilité douce (piétons et vélos) et des espaces plantés et arborisés.

2 Les constructions en dessus du terrain aménagé y sont interdites à l'exception des aménagements liés à sa destination (édicules, stationnement-vélos, couverts, etc.), du mobilier urbain et des installations techniques (tels que puits d'éclairage et/ou de ventilation, dispositifs de désenfumage, sortie de secours, etc.).

Article 34 Aire de liaison Transagglo

1 L'aire de liaison Transagglo est destinée à accueillir un accès mobilité douce dédiée à la Transagglo, des équipements et des aménagements communs.

2 Les constructions en dessus du terrain aménagé y sont interdites à l'exception des aménagements liés à sa destination (édicules, stationnement-vélos, couverts, etc.), du mobilier urbain et des installations techniques (tels que puits d'éclairage et/ou de ventilation, dispositifs de désenfumage, sortie de secours, etc.).

3 Elle accueille un accès mobilité douce (piétons et vélos) aménagé pour personnes à mobilité réduite (PMR).

4 Les raccords à la gare routière et à la halte CFF doivent faire l'objet d'un soin particulier.

Article 35 Arbres existants

1 Les arbres existants sont maintenus ou abattus et dans ce cas, remplacés à l'intérieur du périmètre du PAD.

Article 36 Arbres nouveaux

1 Les arbres nouveaux sont mentionnés sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Leur principe est impératif, leur position et leur nombre indicatifs.

2 Toutes les nouvelles plantations à l'intérieur du PAD sont d'essence indigène, adaptée à la station et d'écotype suisse. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites.

Article 37 Arbre majeur

1 Est considéré comme arbre majeur, un arbre-tige dont la hauteur sous-couronne est, à pleine croissance, de minimum 2.50 mètres.

Article 38 Épaisseur de terre végétale sur dalle ou en toiture

1 L'épaisseur de la couche de terre végétale ou substrat sur dalle ou en toiture est au minimum de :
- > 80 cm pour des arbres ;
- > 50 cm pour des plantations arbustives et vivaces ;
- > 30 cm pour des plantations herbacées;
- > 8 cm pour des plantations de type sedum.

Article 39 Conceptions d'ensemble des aménagements extérieurs

1 L'entier du périmètre du PAD doit faire l'objet d'une conception architecturale et paysagère de l'ensemble des aménagements extérieurs (échelle 1:1000) au moment de la première demande de permis de construire au sein du périmètre du PAD.

2 Une conception d'ensemble détaillée (échelle 1:500) doit être établie, sur base de la conception architecturale et paysagère d'ensemble mentionnée ci-dessus, au moment de chaque demande de permis de construire sur le périmètre d'évolution des constructions concerné et les aires qui le bordent.

3 Les aménagements définis dans le cadre d'une conception d'ensemble détaillée font partie intégrante des demandes de permis de construire sur les portions de

terrains qui seront identifiées comme concernées par ces dernières. Ils ont une valeur indicative sur les portions de terrains qui feront l'objet de demandes ultérieures de permis de construire. Ils pourront être redéfinis dans le cadre de ces demandes.

4 Ces conceptions indiqueront avec la précision appropriée les accès et réseau de circulation des véhicules de secours, de service et de livraison éventuelle.

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 40 Accès multimodal

1 L'accès (entrée/sortie et liaisons) multimodal, figuré sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", est destiné à tous les types d'utilisateurs. Les livraisons y sont admises pour les activités à l'exception de celles commerciales sises dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " pour lequel il ne peut être utilisé qu'à titre d'accès de livraison d'appoint.

2 Ce principe est impératif, mais sa position est indicative.

Article 41 Accès au périmètre d'évolution des constructions enterrées

1 L'accès (entrées/sorties et liaisons) au périmètre d'évolution des constructions enterrées, figuré sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", est destiné à rejoindre les parkings enterrés compris à l'intérieur de ce périmètre.

2 Ce principe est impératif, mais sa position est indicative.

Article 42 Accès mobilité douce – piétons

1 Ces accès (entrées/sorties et liaisons) mobilité douce, figurés sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", doivent être connectés aux réseaux piétonniers communaux et régionaux environnants et sont destinés uniquement aux piétons. Leur principe est impératif, mais leur position est indicative.

2 Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné.

Article 43 Accès mobilité douce – piétons et vélos

1 Ces accès (entrées/sorties et liaisons) mobilité douce, figurés sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", doivent être connectés au réseau

piétonnier communal environnant et sont destinés uniquement aux piétons et vélos. Leur principe est impératif, mais leur position est indicative.

2 Dans l'aire du mail et le secteur de l'esplanade sis dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs ", les livraisons sont admises par le biais des accès mobilité douce – piétons uniquement pour les activités du secteur mixte sis dans le périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " et celles non commerciales sises dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs ". Pour les activités commerciales sises dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs ", seules les livraisons d'appoint y sont autorisées.

3 Les accès avec une pente maximale de 6% doivent être aménagés pour les personnes à mobilité réduite (PMR) reliant entre eux les accès qui leur sont destinés.

4 Ils doivent être connectés aux réseaux communaux et régionaux environnants.

Article 44 Accès livraison et centrale de chauffage d'appoint au CAD

1 L'accès (entrée/sortie et liaison) livraisons, figuré sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", est destiné aux véhicules de livraisons allant ou venant des quais du centre commercial et de l'éventuelle centrale de chauffage d'appoint au CAD. Ce principe est impératif, mais sa position est indicative.

Article 45 Accès véhicules de secours

1 Les accès (entrées/sorties) véhicules de secours (ambulance, feu), figurés sur plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre " sont obligatoires. Leur principe est impératif, mais leur position est indicative. Des accès véhicules de secours (ambulance, feu) supplémentaires sont autorisés, si nécessaire, ailleurs sur le périmètre du PAD.

2 Les véhicules de service (entretien de la voirie, déménagement, livraisons occasionnelles, etc.) sont autorisés à utiliser ces accès.

Article 46 Gare routière

1 La gare routière, figurée sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ", est destinée à accueillir les bus des transports en commun (publics, scolaires, etc.).

2 Son principe est impératif, mais sa position est indicative.

Article 47 Stationnement véhicules

Voir décision d'approbation de la DIME du

17 SEP. 2026

p.9

1 Les besoins en places de stationnement pour les nouvelles constructions sont déterminés selon la norme VSS 640.281 (éd. 2013).

2 Il est précisé que :

> Dans le périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " :

- pour le logement : une diminution du ratio selon VSS peut être admise pour autant qu'une étude de mobilité particulière démontre que les besoins sont satisfaits ;
- pour les activités : pour les visiteurs et les clients, toutes ou partie de ces places peuvent être admises en complémentarité d'usage dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs ";

> Pour le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et loisirs " :

- le nombre de cases de stationnement est plafonné à 2'260 pour les besoins correspondants, y compris les cases mutualisées (p.ex. parc-relais (P+R), autopartage, etc.) ;
- 50 places de ce nombre total peuvent être reportées en extérieur dans le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " en suppléments des places répondant aux besoins propres à ce dernier périmètre ;
- les complémentarités d'usage entre les différentes affectations sont à considérer afin d'optimiser la mutualisation du stationnement ;
- la mise en place d'un système de gestion de stationnement avec tarification est obligatoire.

> Pour le périmètre d'évolution des constructions – " commerces et activités " :

- en cas d'extensions des constructions, de nouvelles constructions et/ou de changement d'affectation des constructions et installations existantes, la norme VSS SN 640 281 (éd. 2013) s'applique. Le nombre de places est toutefois limité à 50 au maximum pour les besoins correspondants aux constructions implantées dans ce secteur ;
- le nombre de places de parc (taxis, auto-partage, dépose-minute, etc.) est déterminé en fonction des besoins estimés lors de la demande de permis de construire. Il peut être adapté ultérieurement selon les besoins effectivement constatés.

Article 48 Stationnement pour deux-roues motorisés

1 Le nombre de places de stationnement est fixé à max. +5% du besoin des logements et des activités en places de stationnement véhicules.

2 Elles se localisent à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions enterrées fixées dans le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ".

Article 49 Stationnement vélos

1 Le calcul de l'offre en stationnement est basé sur la norme VSS SN 640 065 (éd. 2011). Pour certains besoins particuliers du présent PAD, les précisions suivantes sont à considérer :

> complémentarité d'usage : pour le centre commercial, l'évaluation des besoins se base sur la surface de vente totale, sans détailler les affectations ;

> réalisation par étapes : une réduction d'un tiers est admise dans un premier temps, mais une surface nécessaire à la réalisation de ce tiers doit être réservée.

2 30% des places de stationnement vélos, mais au minimum 150 places, selon les besoins définis à l'alinéa 1 du présent article, doivent être accessibles de plain-pied et proches des entrées des bâtiments, notamment celles affectées aux clients/visiteurs. Les places restantes sont aménagées dans un parking enterré à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités ". Les places destinées aux visiteurs des commerces, des services et des usagers des gares doivent être accessibles de plain-pied et proches des entrées des équipements.

Article 50 Stationnement B+R (Bike and Ride)

1 Les places de stationnement B+R sont indiquées sur le plan d'implantation n°1 " PAD Avry-Centre ". Leur principe est impératif, mais leur position est indicative.

2 Le nombre de places B+R nécessaires pour répondre aux besoins des gares routière et ferroviaire est fixé à minimum 45 places.

3 Les places de stationnement de longue durée doivent être abritées et sécurisées.

Article 51 Stations de vélos VLS (vélos en libre-service)

1 L'implantation d'une station de vélos en libre-service (VLS) à l'intérieur du PAD est autorisée.

2 Sa position et sa capacité sont déterminées d'entente avec l'Agglomération de Fribourg lors du premier permis de construire à proximité des gares routières et ferroviaires.

Article 52 Plan de mobilité d'entreprise

1 Conformément au RCU de la commune d'Avry, un plan de mobilité est exigé pour toutes entreprises de 30 collaborateurs ou plus à l'exception du périmètre

d'évolution des constructions – "commerces et loisirs", pour lequel un seul plan de mobilité global est à établir.

2 Il est établi lors d'une demande de permis de construire pour l'implantation d'une activité.

ENVIRONNEMENT

Article 53 Remblais et modelés de terrain

1 Le terrain aménagé a pour objectif de rétablir une topographie proche de l'état originel avant la construction du centre commercial, et ceci indépendamment du terrain de référence.

2 Les raccordements du terrain aménagé au terrain naturel en périphérie du PAD doivent faire l'objet d'un soin particulier et se référer aux plans des altitudes n°2 " PAD Avry-Centre ".

3 Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux voies d'accès et de circulation aménagées à l'air libre.

Article 54 Gestion des terres

1 Les matériaux de remblais doivent répondre aux exigences fixées par l'OLED ou l'OSol.

2 Un maximum de matériaux d'excavation et de matériaux terreux doit être réutilisé sur le site, pour autant que leur qualité, selon l'OLED ou l'OSol, le permette.

3 Les matériaux terreux utilisés pour les aménagements extérieurs destinés à une utilisation comme jardin, potagers ou agréments, doivent être exempts de toute pollution. Les matériaux terreux doivent provenir de surfaces n'ayant pas été contaminées par des néophytes.

Article 55 Gestion des eaux claires et usées

1 L'évacuation des eaux doit se faire en conformité avec le PGEE de la Commune d'Avry et le concept d'évacuation des eaux du PAD qui fixent les principes suivants :

- > les eaux usées sont acheminées à la STEP de Villars-sur-Glâne ;
- > les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention avant évacuation vers le réseau d'eaux pluviales communal ou intercommunal ;
- > pour répondre à des standards écologiques (milieux naturels), un bassin de rétention est prévu à l'extérieur du périmètre du PAD ;

> l'infiltration d'eaux pluviales est à favoriser par le biais d'aménagements extérieurs perméables.

Article 56 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit

1 Conformément au RCU de la commune d'Avry, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PAD.

2 Sont admises des mesures architecturales telles que la création de loggias ou la mise en place de parapets (pleins) de balcons. Avant d'envisager de telles mesures, d'autres mesures ayant une plus grande priorité doivent être évaluées : affecter les locaux avec dépassements des valeurs limites en locaux d'exploitation, prévoir des locaux non sensibles du côté de la route ou façades sans fenêtre donnant sur des locaux à usage sensible au bruit du type logement.

Voir décision d'approbation de la DIME du

17 SEP. 2026

p. 9

3 En cas de mise en place de mesures architecturales, telles que décrites à l'alinéa 2 du présent article, une note acoustique, détaillant ces mesures et leurs effets doit accompagner la demande de permis de construire.

4 L'accès au périmètre d'évolution des constructions enterrées, depuis la route de Fribourg et depuis le giratoire de la route de Matran à la parcelle n°2331 doit être équipé d'un revêtement phonoabsorbant (effet -3 dBA à terme).

Article 57 Énergie

1 Les nouvelles constructions devront être conçues de sorte à favoriser une utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie.

Voir décision d'approbation de la DIME du

17 SEP. 2026

p. 15

2 Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chauffage à distance (CAD).

3 Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve du droit fédéral.

Article 58 Gestion des déchets

1 À l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités ", la collecte des déchets doit se faire selon le règlement de la Commune d'Avry.

2 L'aménagement d'écopoints (conteneurs à déchets) est autorisé sur l'ensemble du périmètre du PAD.

Article 59 Ouvrages de protection civile

1 Les logements sis à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions – " habitations et activités " sont soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile.

2 Les places nécessaires sont à réaliser en abris privés communs et selon les ITAP 84 (règle des 2/3 applicable).

3 Les dossiers d'abris doivent être déposés lors de la mise à l'enquête de chaque construction comprenant un abri.

4 Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.

Article 60 Protection contre les incendies

1 Un projet de voie d'acces pour les vehicules des sapeurs-pompiers doit être élaboré d'entente avec les sapeurs-pompiers et la Commission locale du feu au moment du premier permis de construire au sein du périmètre du PAD.

2 Les alentours des bâtiments doivent être aménagés et gérés de sorte à toujours garantir l'accès aux véhicules des sapeurs-pompiers. Les mises au point requises doivent se faire avec les sapeurs-pompiers, avant le commencement des travaux.

3 L'accès aux bâtiments par les engins lourds des sapeurs-pompiers doit être garanti par des voies d'accès supportant le poids des véhicules et leurs dimensions.

4 La protection extérieure contre l'incendie des constructions doit être assurée par un réseau d'hydrantes suffisamment dense et approuvé par l'Inspection cantonale du feu, en application du règlement du 29 décembre 1967 sur les normes de subventions, spécialement en ce qui concerne les calibres et les débits des conduites d'alimentation. L'Inspection cantonale sera consultée par la Commune en temps utile.

5 Le réseau d'hydrantes sera adapté aux nouveaux risques et sera dimensionné en fonction d'éventuelles installations Sprinkler.

3. Dispositions finales

Article 60 Demande de permis de construire et demande préalable

1 Toute demande de permis de construire doit être précédée d'une consultation préalable auprès de la Commune.

Article 61 Permis pour l'équipement de détail (PED)

1 Préalablement à toute construction, l'équipement de détail doit être réalisé. Un dossier pour PED détaillant l'équipement de détail (à l'échelle adéquate du projet 1:200 à 1:500) doit être établi et soumis à l'enquête publique pour chaque portion de terrain concernée par un permis de construire. Le permis pour l'équipement de détail doit être délivré antérieurement ou simultanément audit permis de construire.

2 Chaque dossier pour PED doit être coordonné avec les conceptions d'ensemble des aménagements extérieurs.

3 Il doit notamment contenir les indications suivantes :
- > les voiries carrossables, les chemins piétonniers, cyclables et le cas échéant en faveur des personnes à mobilité réduite ainsi que les principes de raccordement au réseau routier et mobilité douce existants ;
- > l'indication des chemins publics ;
- > la nature des aménagements extérieurs ;
- > les équipements nécessaires à l'alimentation des futures constructions (eau, énergie, etc.) ;
- > la situation des canalisations des eaux claires et usées, leur raccordement aux collecteurs communaux ainsi que l'équipement y relatif (bassin d'eau pluviale, limitateur de débit, etc.).

4 Le dimensionnement des différents équipements doit être indiqué clairement dans le dossier pour PED.

Article 62 Entrée en vigueur

1 Conformément à l'article 86 al. 4 LATeC, le présent PAD entre en vigueur dès son approbation par la DAEC. Est réservé l'effet suspensif d'éventuels recours.

Approbation

1. Requérant(s) et/ ou Propriétaires

RF	*NM*	Propriétaires
295	*2331*	Avry-Centre SA
339	*2332*	Avry-Centre SA
74	*2333*	Avry-Centre SA
166	*2334*	Avry-Centre SA
367	*2335*	Avry-Centre SA

Signatures

2. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 27,

du 6 juillet 2018

Le Syndic L'Administratrice

3. Adopté par le Conseil communal d'Avry

dans sa séance du 4.2.2019

Le Syndic L'Administratrice

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

Mis en vigueur le ANNULÉ

10 JUIN 2020

Nouvelle approbation

Le Conseiller d'État, Directeur

17 SEP. 2025

ANNULÉ

Le Conseiller d'État, Directeur