

COMMUNE DE NOREAZ

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Juin 2019



Route Jo-Siffert 4 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 Bases légales

Le cadre légal de ce règlement est constitué de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), de son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATEC), de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et son règlement du 17 août 1993 d'exécution (ReLPBC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

Art. 3 Nature juridique

Le plan d'affectation des zones et le règlement ont force obligatoires pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon l'art. 135 LATEC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.

Art. 5 Dérogations

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

DEUXIEME PARTIE – PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier: prescriptions générales

Art. 6 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants de la LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières telles que protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, des difficultés d'accès ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières. Ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières des zones.

Art. 8 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

Art. 9 Biens culturels, immeubles protégés

¹ Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

² Etendue de la protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie **3** : La protection s'étend

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades ;
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Catégorie **1** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...).

³ Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

⁴ Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du SBC. Le coût des sondages est pris en charge par le SBC. Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

Art. 10 Installations solaires

La pose d'installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral. Pour le surplus, la « Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditée par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), est applicable.

Art. 11 Périmètre archéologique

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectations des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux articles 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 de la LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des articles 35 LPBC et 72-76 LATeC.

³ La personne qui découvre un bien culturel doit informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 12 Périmètre de protection archéologique

¹ Le plan d'affectation des zones indique les périmètres de protection archéologique définis au sens de l'art. 72 LATeC.

² Dans ces périmètres, aucune nouvelle construction ou modification de l'état actuel du terrain, ne peuvent être effectuées sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

³ La personne qui découvre un bien culturel doit informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 13 Chemins protégés

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

² L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 2 : la protection s'étend

- au tracé ;

- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus aux éléments suivants

- au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;

- au revêtement ;

- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

³ L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 14 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordon boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

² En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés (cf. annexe 5).

³ Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la commune. L'entretien périodique de boisements hors-forêt protégés ne nécessite pas de dérogations aux mesures de protection.

Art. 15 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de

stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Distances aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR. Pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.), les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

² Alignements obligatoires

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

⁴ Distance à un boisement hors-forêt

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt est définie par le schéma en annexe 5 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPN, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 17 Secteurs de dangers naturels (instabilités de terrain et crues)

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le Plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

² On entend par objets sensibles, les bâtiments et les installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes ;
- pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

³ Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC ;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN) ;
- peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

⁴ Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

⁵ **Le secteur de danger résiduel** désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles. Le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

⁶ **Le secteur de danger faible** correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation. Le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

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

⁷ **Le secteur de danger moyen** correspond essentiellement à un secteur de réglementation. Les constructions peuvent y être autorisées à l'exception des objets sensibles et sous certaines conditions:

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

⁸ **Le secteur de danger élevé** correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

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

⁹ Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;

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

¹⁰ **Le secteur de danger indicatif** atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 18 Eaux souterraines

¹ Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

² Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...).

³ Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

⁴ Des zones de de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées feront l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 19 Sites pollués

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

Art. 20 Périmètres d'énergie de réseau du chauffage à distance (CAD)

Dans les secteurs de la Commune où le réseau de distribution d'énergie de chauffage à distance (CAD) est disponible selon le plan d'affectation des zones, le raccordement de toutes les nouvelles constructions est obligatoire, dans les limites de la capacité de la centrale. Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur pour le chauffage des locaux. Les périmètres mentionnés au PAZ peuvent être redéfinis par le biais d'une révision partielle du PAL en fonction de l'agrandissement du réseau.

Les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts au minimum à 75 % par des énergies renouvelables ne doivent pas être raccordés obligatoirement au CAD.

Titre deuxième: prescriptions des zones

Art. 21 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. **Ordre de constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.80

: 0.30 indice complémentaire pour les places de stationnement réalisées de manière souterraine, partiellement souterraine ou intégrées dans le volume des bâtiments

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40

5. **Hauteur totale (h)** : 11.50 m, sous réserve des prescriptions particulières

6. **Distance à la limite (DL)** : $h/2$, minimum 4.00 m

7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

8. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

9. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

² Le PAD « La Mardy » répondra aux objectifs suivants :

- Maintien des bâtiments protégés (volumes, implantation, dégagement) situés dans le périmètre du PAD et prise de mesure pour la conservation du tissu bâti du XIXème/ début de XX siècle.
- Gestion des surfaces actuellement non construites de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU et répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 40% de la surface du terrain constructible.
- Mise en place de prescriptions réglementaires permettant d'assurer une harmonisation du caractère architectural pour l'ensemble des constructions du secteur.
- Gestion de la transition avec la zone agricole (plantations de type verger, prairie extensive, éloignements des constructions de la limite de la zone, etc.) ainsi qu'avec la zone résidentielle située au nord (gabarits des constructions).
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain, partiellement souterrain, couvrant au minimum le 80 % des places nécessaires des nouvelles constructions. Places de parc pour voitures en auto-partage.
- Gestion de la mobilité comprenant le regroupement des accès sur la « Route des Arbognes », l'élargissement du chemin de servitude « Chemin de la Mardy », le maintien ou le déplacement des servitudes agricoles, le maintien ou le déplacement des servitudes existantes et la liaison du secteur possible d'extension compris au plan directeur communal.

- Gestion de la mobilité douce sur dans le périmètre du PAD et le long la « Route des Arbognes » et du « Chemin de la Mardy », prise en compte des sentiers publics existants.
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).
- Raccordement de tous les bâtiments au chauffage à distance.
- Prise compte du réservoir d'alimentation en eau potable situé en bordure de la route des Arbognes.
- Prise compte des prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone centre village (voir point 11).
- Planification de trois ou quatre étapes de réalisation.

10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

PP2 Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

PP3 L'aspect traditionnel des toitures à pans doit être préservé. Les toitures auront une pente comprise entre 27 et 45 degrés et seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

PP4 Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

PP5 L'habitation individuelle, au sens de l'art. 55 ReLATEC, est autorisée pour autant que le caractère architectural s'harmonise avec les bâtiments voisins caractéristiques de la zone village.

PP6 Toute construction de 4 appartements et plus doit gérer le 80 % des places de parc nécessaires dans un parking souterrain.

PP7 Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Tout projet de construction sera précédé par la mise en place d'un concept de stationnement et d'implantation de manière à permettre l'intégration et l'harmonisation des futures constructions sur l'ensemble du secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

PPS2 pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones, la distance à la limite (DL) est de $h/2$, minimum 5.00 m. Cela afin d'éviter que les fondations d'un éventuel bâtiment puissent être construites sur les canalisations actuellement en place.

Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives et individuelles groupées. Des habitations individuelles peuvent être admises dans le cadre d'un PAD.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments d'habitation, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.80

: 0.30 indice complémentaire pour les places de stationnement réalisées de manière souterraine, partiellement souterraine ou intégrées dans le volume des bâtiments

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

5. Distance à la limite (DL) : h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) : 10.50 m

7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

8. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

² Le PAD « Petit Clos » répondra aux objectifs suivants :

- Préservation des dégagements du bâtiment de l'ancienne école situé en zone d'intérêt général, au nord du périmètre du PAD.
- Gestion des surfaces actuellement non construites de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU tout en favorisant une mixité du type de logements.
- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 50% de la surface du terrain constructible.
- Gestion des transitions entre la zone d'intérêt général, la zone de centre-village, la zone résidentielle et la zone agricole.
- Mise en place de prescriptions réglementaires permettant d'assurer une harmonisation du caractère architectural pour l'ensemble des constructions du secteur.
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain, partiellement souterrain ou intégré dans le volume des bâtiments, couvrant au minimum le 80% des places nécessaires des nouvelles constructions. Places de parc pour voitures en auto-partage.
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).
- Raccordement de tous les bâtiments au chauffage à distance.
- Planification des étapes de réalisation.

9. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les toitures seront à pans, elles auront une pente comprise entre 27 et 45 degrés et seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

^{PP2} Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

Art. 23 Zone mixte (ZM)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services à l'artisanat.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.80

: 0.30 indice complémentaire pour les places de stationnement réalisées de manière souterraine, partiellement souterraine ou intégrées dans le volume des bâtiments

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.50

5. Distance à la limite (DL) : h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) : 10.50 m

7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

8. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

² Le PAD « Jardinier » répondra aux objectifs suivants :

- Respecter le pourcentage minimum de 35 % pour les surfaces de plancher destinées aux activités et les répartir.
- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité sociale.
- Intégration de l'entreprise artisanale existante.
- Mise en place de prescriptions réglementaires permettant d'assurer une harmonisation du caractère architectural pour l'ensemble des constructions du secteur.
- Gestion de la transition avec la zone agricole (plantations de typer verger, prairie extensive, éloignements des constructions de la limite de la zone, etc.) ainsi qu'avec la zone résidentielle située au nord (gabarits des constructions).
- Gestion de la mobilité comprenant le regroupement des accès au sud du périmètre (entre le Chemin du jardinier et le Chemin du Grand Clos).
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain, partiellement souterrain, couvrant au minimum le 80% des places nécessaires des nouvelles constructions. Places de parc pour voitures en auto-partage.
- Assurer la perméabilité de la mobilité douce (accès, couverts) dans le périmètre du PAD et le long du « Chemin du Jardinier » et du « Chemin du Grand Clos»,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).
- Raccordement des nouveaux bâtiments au chauffage à distance.

9. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les toitures seront à pans, elles auront une pente comprise entre 27 et 45 degrés et seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

^{PP2} Le pourcentage minimum des surfaces de plancher destinées à l'activité est de 35 % sur l'ensemble de la zone mixte.

Art. 24 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | | |
|---|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.60 habitations individuelles
0.70 habitations individuelles groupées
0.30 indice complémentaire pour les places de stationnement réalisées de manière souterraine, partiellement souterraine ou intégrées dans le volume des bâtiments |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 8.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |
| 8. Prescriptions particulières | | |

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les toitures seront à pans, elles auront une pente comprise entre 22 et 45 degrés et seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les avant-toits en saillie sont obligatoires. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC.

^{PP2} L'IBUS de 0,30 supplémentaire pour les parkings souterrains est valable uniquement si 80 % des places de stationnement sont en souterrain, partiellement souterrain ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment.

Art. 25 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés à l'intérieur du volume bâti et en raison d'un seul logement par bâtiment.

Les dispositions générales d'occupation sont :

ZIG 1 : bâtiments et équipements socioculturels, culturels, sportifs et administration.

ZIG 2: bâtiments et équipements socioculturels, culturels, sportifs et administration.

ZIG 3 : bâtiments et équipements socioculturels, bâtiments et équipements liés à l'édilité.

- | | |
|---|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.90 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.60 |
| 5. Distance de base (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPS1} Le secteur mentionné au plan d'affectation des zones est non constructible. Il est destiné à préserver les dégagements visuels sur et du bâtiment (ass. n° 8) de l'école.

Art. 26 Zone de verger (ZVe)**1. Destination**

La zone de verger comprend des secteurs plantés d'arbres fruitiers à haute tiges, qui, par leur situation soulignent le caractère typique du paysage traditionnel de la région.

Cette zone est non constructible.

Seuls les accès nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions voisines sont autorisés. Ils seront réalisés en terre battue, tout-venant ou gravier, sans revêtement bitume ou béton.

Art. 27 Aire forestière (AF)**1. Destination**

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

Art. 28 Zone agricole (ZA)**1. Destination**

La zone agricole comprend :

- Les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ;
- Les terrains qui, dans l'intérêt général doivent être exploités par l'agriculture.

2. Constructions

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III**4. Demande préalable**

La demande préalable selon l'article 137 LATEC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC.

5. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATEC).

Art. 29 Zone spéciale de l'Institut de Seedorf (ZIS)**1. Destination**

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à un centre de formation professionnelle à vocation sociale.

Cette zone intègre un verger situé à proximité du Château de Seedorf. Le secteur occupé par le verger revêt une fonction d'espace de délasserement de l'Institut. Par conséquent, ce secteur est inconstructible.

Cette zone intègre également plusieurs bâtiments protégés (groupe de construction de qualité selon le Plan directeur cantonal). Dans le cadre des transformations des bâtiments ainsi que des nouvelles constructions, des mesures devront être prises afin de préserver les valeurs historiques et les qualités paysagères de l'environnement proche des immeubles protégés.

- | | |
|---|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance de base (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : II |

Art. 30 Zone spéciale de production d'énergie (ZSE)**1. Destination**

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à accueillir une centrale de production d'énergie (central à biogaz, chaudière à bois, appoint mazout). Il est destiné à produire de l'électricité, par cogénération, ainsi que de la chaleur distribuée via un réseau de chauffage à distance.

Cette zone spéciale de production d'énergie est destinée à toute forme de production d'énergie liée aux installations. Seules les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergie ou destinés au stockage et au rangement des machines et du matériel requis sont autorisés.

- | | |
|--|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 5 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 11.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |
| 8. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble du périmètre

^{PP1} La demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

^{PP2} En cas de cessation des activités, la surface concernée sera intégrée à la zone agricole.

Art. 31 Zone spéciale déchetterie (ZSD)

1. Destination

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à accueillir la déchetterie communale.

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 2. Indice de masse (IM) | : non applicable |
| 3. Indice d'occupation du sol (IOS) | : non applicable |
| 4. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 5. Hauteur totale (h) | : non applicable |
| 6. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 7. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble du périmètre

^{PP1} En cas de cessation des activités, la surface concernée sera intégrée à la zone agricole.

Art. 32 Zone spéciale terrain de sport (ZSS)**1. Destination**

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à accueillir des terrains de sports avec vestiaire et buvette ainsi que des places de stationnement. Un agrandissement des vestiaires est toléré.

- | | |
|--|--------------------------|
| 2. Indice de masse (IM) | : non applicable |
| 3. Indice d'occupation du sol (IOS) | : non applicable |
| 4. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 5. Hauteur totale (h) | : 8.00 m |
| 6. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 7. Prescriptions particulières | |

^{PP1} En cas de cessation des activités, la surface concernée sera intégrée à la zone agricole.

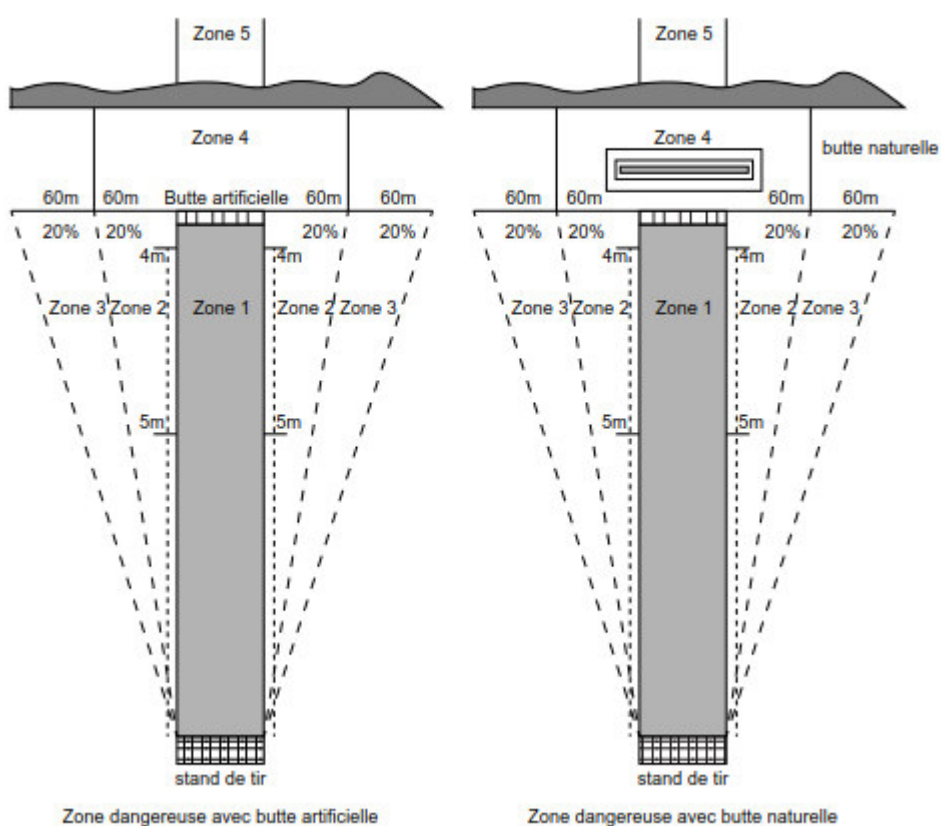
Art. 33 Zone spéciale stand de tir (ZST)

1. Destination

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à accueillir le buttes du stand de tir de Prez-vers-Noréaz.

2. Prescriptions particulières

Les zones de sécurité qui figurent au plan d'affectation des zones sont des modélisations indicatives à partir des directives pour les installations de tir.



Désignation des zones dangereuses	Servitudes
Zone 1 : Champ de tir	Constructions interdites et plantations soumises à restrictions
Zone 2 : Bande latérale proche	Constructions interdites
Zone 3 : Bande latérale éloignée	Constructions soumises à restrictions
Zone 4 : Bande arrière proche	Constructions interdites
Zone 5 : Bande arrière éloignée	Concerne le danger dans la bande arrière de la zone considérée

Art. 34 Périmètre de protection de la nature

1. Destination

Ce périmètre est destiné à la protection des sites naturels suivants :

- **Lac de Seedorf**

Inventaire fédéral des bas-marais d'importance nationale (objet no BM 1114)

Inventaire des sites de reproduction de batraciens d'importance locale (objet no FR106)

- **La Goillette**

Inventaire cantonal des sites de reproduction de batraciens d'importance cantonale (objet no FR225)

Inventaire des bas-marais d'importance locale (objet no 115-001)

2. Prescriptions générales

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de celui que pourrait nécessiter le maintien et l'entretien du biotope et une activité agricole propre à la sauvegarde du site, sans effet nuisible sur celui-ci.

3. Prescriptions particulières aux secteurs

Secteur A

Le secteur A comprend les zones tampon trophiques. Son objectif est celui de réduire l'apport direct de substances nutritives dans les biotopes jouxtant les plans d'eau. A l'intérieur de ce secteur, seule une agriculture extensive est admise.

Secteur B

Le secteur B inclut les couloirs de migration des amphibiens et vise le maintien de conditions favorables aux déplacements des amphibiens entre les sites d'hivernage et de reproduction. A l'intérieur de cette zone, on veillera à minimiser les conflits entre les activités humaines et la migration des amphibiens, en particulier les effets du trafic routier et de l'agriculture.

TROISIEME PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 35 Dépôts de matériaux

Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 36 Garantie

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

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

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

Art. 37 Stationnement des véhicules et des vélos

¹ Véhicules

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules est fixé de la manière suivante :

Habitation

Pour l'habitat individuel ou individuel groupé (art. 55 et 56 ReLATeC) : 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP, au sens de la norme SIA 416), mais au minimum 2 places par logement principal et 1 place par logement supplémentaire (studio, etc.);

Pour l'habitat collectif (art. 57 ReLATeC) : 1 place par 100 m² de SBP, mais au minimum 1 place par logement + 10% pour les visiteurs.

Autres affectations:

Selon la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) SN 640 281 de 2013.

² Vélos

Selon les normes de l'Union des professionnels suisses de la route (VSS) SN 640 065 de 2011.

Art. 38 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station (voir liste annexe 3 du RCU). Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre de basse ou moyenne futaie par appartement pour les habitations individuelles et individuelles groupées et d'un arbre de basse ou moyenne futaie pour 2 appartements pour les habitations collectives. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

³ Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal. Les plantes invasives figurant à la liste noire doivent être éliminées (annexe 4 du RCU).

⁴ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur communal et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires.

⁵ En outre, les dispositions des articles 94 et suivants de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m de la chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m les dispositions de la loi d'application du code civil (LACC) sont applicables.

Art. 39 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 12 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport 2 : 3 (2=hauteur, 3=longueur).

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

⁴ Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

Art. 40 Matériaux, couleurs

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'avis du Conseil communal.

Art. 41 Règlement communal sur les émoluments administratifs

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 42 Sanctions pénales

Toute contravention aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LArTeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 43 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 2000 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 2000 ainsi que les différentes modifications approuvées.

Art. 44 Entrée en vigueur

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

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

Mis à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle no. 25 du 21 juin 2019

Adoption par le Conseil communal de Noréaz

Noréaz, le

Le syndic La secrétaire

Approbation par:

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC)

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur