COMMUNE DE NOREAZ / FR
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

Approbation : novembre 1999

Modifications : novembre 2005 et février 2006.

Sans foi publique

Commune de Noréaz / FR

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe, pour chacune des zones des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel qui ont valeur de directives pour la gestion du plan d'aménagement local (PAL) et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 Bases légales

1 Les bases légales et réglementaires de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986, la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

2 Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :
a) les plans directeurs :
- de l'utilisation du sol et des sites
- des circulations
b) le plan d'affectation des zones
c) le rapport explicatif relatif à la planification générale
d) le présent règlement.

Sans foi publique

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination du bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférant ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 de la LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est applicable.

Sans foi publique

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 Types de zones

1 Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :
1. Zone de village (ZV)
2. Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)
3. Zone résidentielle à faible densité (RFD)
4. Zone d'intérêt général (ZIG)
5. Zone spéciale "Institut-Seedorf" (ZS)
6. Zone de protection de la nature (ZPN)
7. Zone agricole (ZA)
8. Zone de forêt (FO)
9. Zone de protection S (ZPS)

2 Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Art. 7 Secteurs à plan d'équipement de détail obligatoire (PED)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'équipement de détail, au sens de l'article 87 al. 2 LATeC est obligatoire. Celui-ci comprendra les éléments fixés à l'article 8 du RELATeC.

Pour tout projet de PED, la demande préalable, au sens de l'art. 184 LATeC est obligatoire.

Art. 8 Secteurs à prescriptions spéciales

Des prescriptions spéciales sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones. Le cas échéant, ces prescriptions pourront faire l'objet de compléments relevant notamment des études de structuration; dans ces cas, la procédure de modification du RCU est applicable.

Art. 9 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

1 Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Ces bâtiments sont antérieurs à 1962 (art. 57 RELATeC) et situés sur des

Sans foi publique

parcelles dont la surface ne permet en principe pas le respect de l'indice d'utilisation fixé pour la zone.

2 Le cas échéant, cette faculté peut être soumise à des conditions particulières telles que maintien de la structure d'origine, respect des éléments d'architecture, matériaux, dégagements, la démolition d'annexes, d'appentis, de dépôts ou de constructions qui sont considérés comme des éléments de perturbation du site bâti etc.

Art. 10 Biens culturels, immeubles protégés

1 Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe au présent règlement ; elle indique la valeur de chaque immeuble conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RLPBC).

2 Conformément à l'article 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords. Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la valeur de l'immeuble.:

Valeur C
La protection s'étend :
- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

Valeur B
La protection s'étend en plus :
- aux éléments décoratifs des façades,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation ;

Valeur A
La protection s'étend en plus ;
- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

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

L'article 64 alinéa 2 et 3 LATeC est réservé.

Sans foi publique

3 Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

4 Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

Art. 11 Sites archéologiques

Sites archéologiques recensés:

1 Le plan d'affectation des zones, indique les sites archéologiques recensés par le service archéologique cantonal. Une demande préalable selon l'art. 184 LATeC auprès du Conseil communal, du service archéologique cantonal et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire pour toute modification de l'état actuel du terrain dans ces sites.

2 Lorsque des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutraisons, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes, etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées (art. 34 LPBC). Elles décideront de la suite à donner. Le service archéologique cantonal est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du service archéologique cantonal est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC. La procédure de demande de permis est réservée.

Art. 12 Chemins historiques et objets IVS isolés

1 Le tracé ainsi que la substance des chemins historiques figurant au plan d'affectation des zones ne peuvent être ni modifiés, ni bâtis sans l'autorisation de la Direction des travaux publics, accordée sur préavis du Service archéologique. Le revêtement ainsi que le gabarit des chemins, les murs, talus, fossés, haies boisées, arbres isolés ou la végétation de talus adaptée à la station ne seront, en règle générale, ni détruits, ni modifiés ou remblayés. Les travaux d'entretien et de remise en état sont sans autre autorisés. Les éléments du paysage routier tels que ponts, chapelles, croix routières, oratoires, bornes, etc. seront entretenus et conservés à leur emplacement.

2 L'inventaire des objets IVS peut être consulté au bureau communal ou au Service archéologique cantonal à Fribourg.

Sans foi publique

Art. 13 Eléments de végétation à maintenir

Le plan d'affectation des zones mentionne les éléments de végétation qui doivent être maintenus (arbres, haies, vergers etc.). L'abattage des arbres ou des haies y figurant est soumis à l'autorisation du Conseil communal. Leur remplacement est obligatoire; le Conseil communal peut, le cas échéant, fixer des conditions de remplacement. La taille périodique des haies est autorisée; sont réservées des directives y relatives à établir ultérieurement par la commune.

Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles ainsi qu'aux cours d'eau

1. Distance 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 d'alignement, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

2. Distances particulières

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, des distances particulières (alignements sur rue/ arrières, différenciation verticale etc.) peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme ou de protection du site.

3. Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20.m, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément au code forestier.

4. Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie naturelle ou à une rangée d'arbres est fixée à 15.00 m, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas d'autres distances.

5. Distance aux cours d'eau

1 En règle générale, la distance entre une construction ou une installation à la limite des cours d'eau est au minimum de 20.00 m. Des exceptions sont soumises au préavis du Service des eaux et endiguements (cf. art. 5 de la loi du 20 mai 1994 modifiant la LATeC).

Sans foi publique

[2] Sur des parcelles à bâtir situées le long d'un cours d'eau, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur de 5.00 m. Sur cette largeur aucun aménagement extérieur, clôture, plantation, ne doit être réalisé. La commune se réserve de requérir une servitude en faveur de la collectivité. A défaut d'entente, l'art. 139 LATeC est applicable.

Art. 14 bis Vocation rurale du village

Les activités liées aux exploitations agricoles, répondant aux normes légales en vigueur ne sauraient être remises en question dans un village à vocation rurale.

Sans foi publique

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES

Art. 15 Zone de village (ZV)

1. Caractère et objectif

Cette zone comprend la partie du territoire qui définit les deux pôles de l'équipement du village (partie amont et partie aval) et dont le maintien et le renforcement sont souhaitables. Elle est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles, aux activités artisanales et commerciales, ainsi qu'à certains équipements d'intérêt général.

2. Affectation

- Activités de secteurs primaires, secondaires et tertiaires de faible importance, sans émission excessive au sens de l'art. 154 LATeC, compatibles avec le caractère de la zone;
- Habitations individuelles et collectives au sens de l'art. 53 litt. A et C. RELATeC.

3.	Ordre des constructions	:	non contigu
4.	Indice d'utilisation	:	max. 0.45
5.	Taux d'occupation	:	Max 50%
6.	Distance de base (DL)	:	min. 5.25 m
7.	Distance augmentée (DL')	:	dès 15.75 m de longueur de bâtiment, pour les bâtiments de plus de 5.00 m de hauteur totale
8.	Hauteur maximale	:	HT 10.50 m, pour autant qu'elle s'adapte aux dimensions des bâtiments existants dans les environs immédiats. Le Conseil communal peut autoriser des constructions hors gabarits si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'exploitation agricole l'exigent.

Sans foi publique

9. Prescriptions spéciales

1 Dans cette zone les prescriptions de l'article 155 al. 2 LATeC sont applicables. En règle générale, les dispositions suivantes sont à respecter:

a) Les bâtiments d'habitations seront recouverts de tuiles rouges ou vieillies. Le Conseil communal peut accepter des exceptions, en particulier pour les bâtiments utilitaires.

b) La direction et la forme des toits s'adapteront à l'ensemble des bâtiments existants dans cette zone.

c) La pente sera comprise entre 50 et 100% (27-45 degrés). Le Conseil communal peut accorder des exceptions, notamment pour des bâtiments utilitaires.

d) Les avant-toits en saillie sont obligatoires, ils auront une saillie de minimum 60 cm.

2 Nouvelles constructions:

L'implantation et l'orientation des constructions doivent tenir compte des règles de composition du site bâti. Le volume, par sa forme, ses dimensions et proportions (en particulier les hauteurs à la corniche et au faîte), doit respecter celui des bâtiments voisins. Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des constructions qui caractérisent le site.

3 Bâtiments existants:

Toute transformation doit assurer la préservation des composantes principales du caractère architectural du bâtiment.

4 Toitures:

L'aspect traditionnel des toitures à pans doit être préservé. L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'autres activités n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération ne défigurent ni le toit, ni les façades pignon. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, les moyens d'éclairage et d'aération ne doivent pas altérer la physionomie du site construit.

10. Degré de sensibilité au bruit : III

Sans foi publique

Art. 16 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

1. Caractère et objectif

Ce type de zone est destiné à des secteurs dans lesquels une urbanisation relativement dense est recherchée dans le but d'une structuration plus fortement exprimée.

2. Affectation

- Habitations individuelles groupées selon art. 53 litt. B. RELATeC
- Habitations collectives selon art. 53 litt. C. RELATeC
- Activités de services et d'artisanat ne provoquant pas de nuisances excessives et compatibles avec le caractère de la zone.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.50

5. Taux d'occupation : 25% habitations collectives
35% habitations individuelles groupées

6. Distance de base (DL) : min. 5.25 m

7. Distance augmentée (DL') : dès 15.75 m de longueur de bâtiment, pour les bâtiments de plus de 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 10.50 m

9. Prescriptions spéciales :

1 Les dispositions suivantes sont à respecter:

a) Les bâtiments d'habitations seront recouverts de tuiles rouges ou vieillies. Le Conseil communal peut accepter des exceptions, en particulier pour les bâtiments utilitaires.
b) La direction et la forme des toits s'adapteront à l'ensemble des bâtiments existants dans cette zone.
c) La pente sera comprise entre 50 et 100% (27-45 degrés). Le Conseil communal peut accorder des exceptions, notamment pour des bâtiments utilitaires.
d) Les avant-toits en saillie sont obligatoires, ils auront une saillie de minimum 60 cm.

10. Degré de sensibilité au bruit : II

Sans foi publique

Art. 17 Zone résidentielle à faible densité (RFD)

1. Caractère et objectif

Ce type de zone correspond à une urbanisation de faible densité, à prédominance résidentielle individuelle. Des mesures de densification ne sont pas prévues.

2. Affectation

- Habitations individuelles selon l'art. 53 litt. A. RELATeC;
- Activités de services et d'artisanat ne provoquant pas de nuisances excessives et compatibles avec le caractère de la zone.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.25

5. Taux d'occupation : 25% habitations individuelles

6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m

7. Distance augmentée (DL') : dès 15.00 m de longueur de bâtiment, pour les bâtiments de plus de 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 8.50 m

9. Nombre de niveaux : libre à l'intérieur de HT

10. Prescriptions spéciales:

1 Les dispositions suivantes sont à respecter:
a) Les bâtiments d'habitations seront recouverts de tuiles rouges ou vieillies.
b) Les toitures seront à 2 pans, la pente sera comprise entre 18 et 45 degrés.
c) Les avant-toits en saillie sont obligatoires, ils auront une saillie de minimum 60 cm.

2 Dans le secteur indiqué au plan, le niveau le plus bas des bâtiments doit être prévu à une altitude permettant de relier les constructions par gravité au réseau communal de canalisation. Les raccordements aux égouts communaux des parcelles nos 76, 90, 687, 691, 77, 572, 707 et 89 seront exécutés par et à charge des requérants. Ces raccordements seront prévus en système séparatif, les eaux claires étant évacuées gravitairement et les eaux usées relevées par pompage, vers les collecteurs communaux respectifs. Les plans de raccordement, avec profil en long, seront déposés avec la demande de permis de construire.

11. Degré de sensibilité au bruit : II

Sans foi publique

Art. 18 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Caractère et objectif

   Cette zone est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique et présentant un intérêt important pour la collectivité. Les bâtiments publics sont liés aux fonctions centrales du village et doivent contribuer au renforcement du centre-village; des installations de jeux et de sport de plein-air qui ne sont pas liées aux bâtiments publics du centre-village sont à localiser dans la ZIG située à l'extérieur de celui-ci.

2. Affectation

   Bâtiments et équipements publics et privés d'intérêt général selon art. 51 LATeC.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.50

5. Taux d'occupation : 50%

6. Distance de base (DL) : min. 5.25 m

7. Distance augmentée (DL') : dès 15.75 m de longueur de bâtiment, pour les bâtiments de plus de 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 10.50 m

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Sans foi publique

Art. 19 Zone spéciale "Institut-Seedorf" (ZS)

1. Caractère et objectif

Cette zone est destinée uniquement à l'Institut de Seedorf, centre de formation professionnelle à vocation sociale, et à ses éventuels besoins d'extension.

2. Affectation

Bâtiments et équipements liés à la destination de la zone.

3. Ordre des constructions, indice d'utilisation, taux d'occupation

Compte tenu du caractère particulier de la zone, l'ordre de construction, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation ne sont pas fixés.

4. Hauteur, distance

La hauteur maximale est fixée, de cas en cas, par le projet ou, le cas échéant, par un PAD. Les dispositions de la LATeC et du RELATeC sont applicables pour les distances.

5. Degré de sensibilité au bruit : II

6. Prescriptions particulières

1 Pour cette zone, la commune n' a aucune obligation de charge pour ce qui concerne les infrastructures techniques telles qu'adduction d'eau, évacuation des eaux, routes, trottoirs, éclairage etc; elle peut cependant déterminer les données techniques.

2 En raison du château figurant à l'inventaire cantonal des châteaux du canton de Fribourg, pour toute nouvelle construction, démolition ou transformation dans cette zone, la demande préalable selon l'article 184 LATeC est obligatoire.

Sans foi publique

Art. 20 Zone de protection de la nature (ZPN)

1. Caractère et objectif

Cette zone englobe les terrains constituant les sites naturels du lac et de l'étang. Elle est destinée à leur protection intégrale. Le site du lac de Seedorf est d'importance nationale et porté à l'inventaire fédéral des bas marais (no d'objet 1114).

2. Prescriptions particulières

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. Est réservée l'étude et l'approbation d'un plan et règlement de protection particulier qui précise le périmètre et les modalités de protection, d'entretien et d'aménagement.

Sans foi publique

Art. 21 Zone agricole (ZA)

1. Caractère :
(art. 16 LAT et 56 LATeC)

La zone agricole comprend :
a) les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole, horticole ou viticole,
b) les terrains à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures,
c) les terrains à aptitude agricole limitée, pâturages cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général,
d) les terrains maraîchers, horticoles et viticoles.

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, maraîchère, horticole et viticole, de même qu'à des installations d'élevage et d'engraissement liées à une exploitation agricole.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation le logement de l'exploitant ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

Toute modification des zones agricoles doit prendre en compte l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles.

Toute diminution des zones agricoles doit être justifiée par un intérêt général prépondérant. Elle doit comporter un réexamen de plan d'aménagement local au sens de l'art. 41 LATeC.

2. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages
(art. 24 al.2 LAT et art. 58 al.2 à 4 et 59 LATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 al. 2 à 4 LATeC.

3. Autres prescriptions :

La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de minime importance. Dans ce cadre, les organes compétents examinent le projet notamment aussi par rapport à l'emplacement, à la volumétrie et à l'insertion dans le site naturel et bâti. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

4. Degré de sensibilité : III

Sans foi publique

Art. 22 Zone de forêt (FO)

Selon article 60 LATeC.

Art. 22bis Zone de verger (ZVe)

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

La zone de verger est non constructible.

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

Art. 23 Zone de protection S (ZPS)

La zone de protection comprend les zones SI (zone de captage) et SII (zone de protection rapprochée) selon le plan de protection du puits de la commune de Matran au lieu-dit "La Sonnaz", en voie d'approbation selon l'article 30 de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre leur pollution.

Sans foi publique

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 24 Entrepôts et dépôts de matériaux à l'extérieur

1Les entrepôts et dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception des activités autorisées selon la destination de la zone, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

2Le Conseil communal peut exiger la plantation d'arbres ou de haies autour des constructions et installations existantes ou à édifier. Il peut fixer les essences pouvant être utilisées et la hauteur désirable.

3Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 25 Antennes

1Un seul mât d'antennes de radio et TV est admis par bâtiment. Le Conseil communal peut exiger des antennes collectives pour plusieurs bâtiments ou pour un quartier.

2Dans la mesure du possible, les antennes seront installées à l'intérieur du bâtiment, notamment dans la zone village.

Art. 26 Stationnement des caravanes

L'utilisation pour l'habitation des roulottes, caravanes et autres logements mobiles pour une durée inférieure à un mois est soumise à l'autorisation du Conseil communal (art. 170 al. 2 LATeC).

Art. 27 Entretien des parcelles

1Les parcelles non construites à l'intérieur d'un plan des zones doivent être maintenues dans un état convenable et être fauchées. Ces terrains ne peuvent être utilisés sans autorisation comme dépôt ou à des fins d'exploitation de matériaux.

2Dans le cas où l'état de parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien.

3En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires.

Sans foi publique

Art. 28 Elimination des ordures

Le Conseil communal peut fixer l'endroit et les installations nécessaires au ramassage collectif des ordures.

Art. 29 Réseau routier public

1Les routes sont classées, selon leur fonction, en 4 catégories.
- routes principales à accès privés et publics limités (extérieur de localité),
- idem, à fonction de desservance (intérieur de localité),
- routes de desserte sans limitation d'accès,
- routes rurales sans limitation d'accès.

2Les autorités communales ou cantonales fixent les possibilités de raccordement aux routes à accès limités. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, conformément aux exigences du réseau routier futur.

3Les limites de construction, indiquées dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes, selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau. Les articles 116, 117 et 118 de la loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables.

4Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

5Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.

6La commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participation des propriétaires aux frais de construction seront définies de cas en cas par convention; à défaut la commune se réserve le droit de faire approuver un règlement sur la participation financière aux équipements techniques.

Sans foi publique

Art. 30 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) :

- habitation :

  maisons individuelles :
  1 place pour 80 m2 de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement

  maisons collectives :
  1,5 places pour 80 m2 de surface brute de plancher mais au minimum *2* places par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs

- bureaux :
  1 place par place de travail

- industries, ateliers artisanaux :
  0,73 place par place de travail

- commerces :
  10 places par 100 m^2
  1 place par tranche de 20 m^2 supplémentaires

- hôtels :
  1 place pour 2 lits

- restaurants :
  1 place pour 3 places assises

- salles de spectacles, lieux de culte :
  1 place pour 5 places assises

Sans foi publique

Art. 31 Aménagement extérieur

1 La construction d'une maison familiale nécessite la plantation d'un arbre feuillu d'essence indigène ou d'un arbre fruitier par tranche ou fraction de 250 m2 de surface de parcelle.

2 La construction d'une maison locative nécessite la plantation d'un arbre feuillu d'essence indigène ou d'un arbre fruitier par appartement, mais au minimum 6 arbres.

3 La moitié au plus du nombre de feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux.

4 L'emplacement des arbres doit figurer sur le plan d'implantation.

5 Les arbres doivent être plantés dans les 6 mois dès l'octroi du permis d'occupation.

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

7 Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal (voir arrêté du 12 juin 2001, voir aussi propositions d'alternatives aux cotonéasters).

Sans foi publique

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 32 Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 199 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 33 Abrogation

1 Ce règlement abroge le règlement communal d'urbanisme (RCU) approuvé le 9 mai 1988.

2 Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées, notamment celles relatives aux plans d'aménagement de détail.

Art. 34 Entrée en vigueur

1 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

2 Il a été mis à l'enquête publique du 5 juin au 5 juillet 1992 et du 18 mars au 22 avril 1994 pour les modifications intervenues à la suite des oppositions.

3 Les modifications qui résultent de l'approbation du 19 juin 1996 ont été mises à l'enquête publique durant 30 jours dès le 30 juillet 1999.

Sans foi publique

Le règlement communal d'urbanisme, version d'approbation (novembre 1999) a été adopté par le Conseil communal de Noréaz le 11 janvier 2000 et approuvé par la Direction des Travaux Publics le 2 février 2000.

Les modifications de novembre 2005 ont été adoptées par le Conseil communal en date du 8 novembre 2005.

Les modifications de février 2006 ont été adoptées par le Conseil communal en date du 31 janvier 2006.

Le Syndic : La secrétaire communale :

Les modifications de novembre 2005 et février 2006 sont approuvées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le :

……

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Sans foi publique