

COPIE

CANTON DE FRIBOURG

COMMUNE DE GUMEFENS

LOTISSEMENT "VILLARVASSAUX"

PLAN DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER ET POLICE DES CONSTRUCTIONS

FRIBOURG, JANVIER 1981

BAERISWYL & WICHT S.A.



1. BASES LEGALES

Les bases légales sont la loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962 (LC), son règlement d'exécution du 15 février 1965 (RELC) ainsi que le règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de Gumefens.

2. RESERVES

Est réservé toute autre disposition légale cantonale et fédérale.

3. BUT ET CARACTERE

Ce lotissement est destiné à la construction d'habitations individuelles à caractère résidentiel ou de résidence de vacances, Les prescriptions tiennent compte de l'exposition particulière du site et doivent faciliter l'intégration des bâtiments dans ce dernier.

4. LIMITE DES CONSTRUCTIONS ET ETENDUE DES PARCELLES

Du côté lac, les constructions ne peuvent être édifiées à une distance inférieure à 25 m de la rive (cote 677.50).

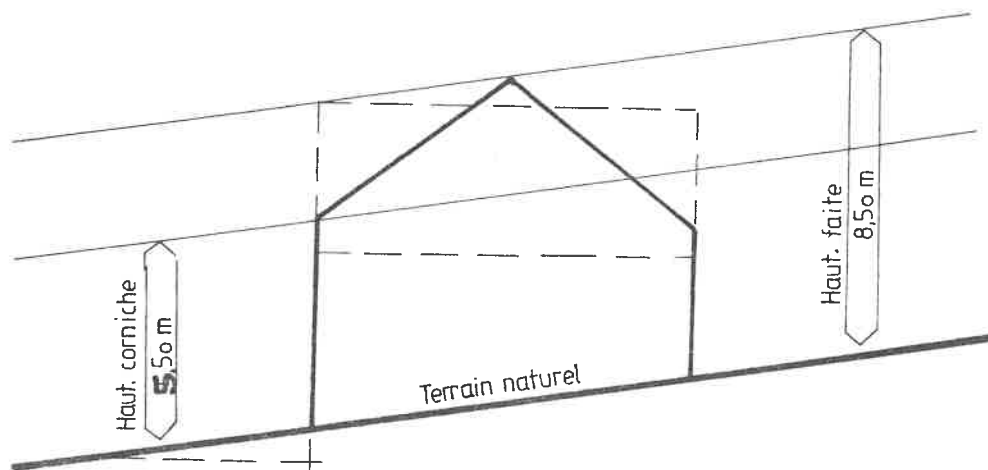
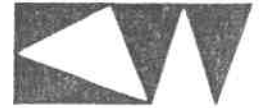
En dérogation à la norme légale, la distance entre les constructions et la forêt est fixée à 15 m. L'accord de la Commune est conditionné par l'exclusion de toute responsabilité de sa part.

La surface minimum des parcelles non construites est fixée à 900 m², cette exigence est précisée dans l'art. 2.11.2 du RCU de la commune (zone R1).

5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent comprendre au maximum un étage sur rez-de-chaussée avec combles habitables. Le premier niveau habitable correspond au rez-de-chaussée.

La hauteur au point le plus bas du terrain naturel ne devra pas excéder 8.50 m à l'aplomb du faite du toit et 5.50 m de la corniche (plans parallèles au plan du terrain naturel, cf schéma ci-après).



Le nombre de niveaux est conditionné par le gabari maximum autorisé. La hauteur du faite du bâtiment au point le plus bas du terrain naturel (au droit de la façade côté aval) ne devra excéder les $\frac{4}{5}$ de la longueur de la façade correspondante.

L'autorité communale se réserve le droit d'exiger la pose de gabarits au moment de la mise à l'enquête des projets de construction. Elle peut pour des motifs d'esthétique, diminuer, cas échéant, la hauteur au faite du bâtiment projeté.

L'art. 3.11 du règlement de l'urbanisme reste réservé.

6. SURFACE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception de garages et pergolas, l'indice d'utilisation du terrain n'excédera pas le coefficient **0.35** Se référer à l'art. 3.4 du R.C.

Des villas mitoyennes pourront être construites à la condition que leur longueur totale ne dépasse pas 30 m.

Les constructions habitables de surface inférieure à 50 m² ne sont pas autorisées.

7. DISTANCES AUX LIMITES ET ENTRE BATIMENTS

La distance d'un bâtiment aux limites de la parcelle est d'au moins 6 m', la distance minimum entre bâtiments est d'au moins 12 m.

Lorsque la limite d'une propriété se présente obliquement par rapport à l'alignement des façades, la distance réglementaire du bâtiment peut être mesurée au milieu de la façade et perpendiculairement à celle-ci à condition que l'angle de cette façade, le plus rapproché de la ligne oblique, en soit éloigné au moins de 4 m'. La distance entre deux bâtiments construits sur la même propriété sera de 12 m'.

Des dérogations peuvent être accordées pour les garages et les pergolas.

Sont réservées les distances plus grandes prescrites par les dispositions de la police de feu.



8. PERIMETRE

Le périmètre est défini au nord par la forêt, à l'est par le Lac, au sud-ouest par le chemin de servitude.

9. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent avoir un aspect satisfaisant au point de vue esthétique et s'harmoniser avec le paysage.

Les toits seront à deux pans, leurs orientations devront être conformes au plan de quartier.

La ligne de faite des toits sera orientée dans la direction générale normale à la façade principale, soit selon la ligne de la plus grande pente, avec une inclinaison admise de 15 % vers le Nord ou vers le Sud, idem d'Est en Ouest. Cette liberté doit éviter la monotonie et permettre une implantation judicieuse de chaque bâtiment.

Les toits plats sont interdits. Les toits en appentis pourront être autorisés pour les annexes de petites dimensions.

Les façades seront exécutées en maçonnerie et bois dans la proportion de 1/3 - 2/3. La pente des toits est fixée entre 25° et 35°. Les deux pans auront la même pente.

Seules les teintes traditionnelles sont admises. Elles doivent respecter, en façade, l'aspect naturel du matériau utilisé, le bois sera traité dans les bruns.

La couverture sera en tuiles du pays vieilles ou en Eternit, en petites plaques brunes. Les tôles, l'Eternit ondulé, l'alumen et les multicouches sont interdites.

Les travaux de terrassement ou autres peuvent également faire l'objet de conditions particulières.

Toutes installations de capteurs solaires (projet) seront présentées à l'autorité communale, leur mise en place restera réservée et sera soumise au règlement communal.

10. CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes constructions autres que celles réservées à l'habitation sont interdites dans le lotissement. En particulier, on ne pourra y ouvrir un café, restaurant, hôtel, pension, institut, clinique, maison de santé, etc. On ne pourra pas non plus y exploiter des ateliers, fabrique, porcheries, poulailler, clapiers et chenils.



11. PLANTATION

Chaque propriétaire de terrain est tenu d'agrémenter sa parcelle en y plantant des arbustes ou arbres, de haute futaie, arbres fruitiers. Toutefois, les bouquets d'arbres, buissons ne doivent pas compromettre l'ensoleillement et la vue des propriétaires voisins.

En cas de nécessité, les arbres de haute futaie seront écimés convenablement.

12. CLOTURES, MURS ET PLANTATIONS

A la limite de fonds voisins, les clôtures et les haies ne doivent pas dépasser 1.2 m. Le Conseil communal peut édicter de cas en cas des prescriptions relatives à l'aspect des clôtures (genre, matériaux, plantation). Les clôtures et les haies situées à plus de 80 cm de la limite ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m'. Le long des routes publiques, les dispositions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, art. 93 et suivants sont applicables.

Les clôtures en treillis métalliques seront arborisées.

13. PLACES DE STATIONNEMENT, GARAGES, PLACES DE STATIONNEMENT COUVERTES

Aucun véhicule ne peut stationner sur le chemin d'accès qui est constitué en servitude privée en droits et en charges réciproques.

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement. Celles-ci sont calculées sur la base de la surface brute de plancher.

Habitation

- 1 place par logement jusqu'à 120 m²
- 2 places par logement de plus de 120 m²

Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions. Ces normes sont également applicables pour la construction et l'aménagement des dites places.

Le Conseil communal peut exiger un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs et les livreurs.

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existantes s'avère insuffisant.

Si un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur son terrain, la commune peut l'astreindre à payer une contribution de remplacement de 2'000.-- par place de voiture, indexée à partir de janvier 1977.



La création de places de stationnement à l'intérieur d'une zone ou d'un site protégé doit faire l'objet d'une demande préalable conformément à l'article 82 RELC.

Garages

Les garages doivent être implantés de façon qu'il existe une place suffisante pour les manoeuvres sans que le véhicule utilise totalement ou partiellement le domaine public (route, trottoir). L'accès au garage ne peut pas être compté comme place de stationnement. A une distance de moins de 5 mètres de la route ou du trottoir, les rampes ne doivent pas excéder une pente de 7 %.

14. EAUX USEES ET EAUX DE SURFACES

L'évacuation des eaux de lotissement se fera par des canalisations à système séparatif. Tous les raccordements aux collecteurs principaux se feront dans des chambres de contrôle. Les eaux usées seront raccordées provisoirement aux fosses de décantation.

Dès la réalisation du collecteur intercommunal, ces fosses seront mises hors service et la canalisation raccordée à la station de pompage qui évacuera ces eaux.

Les frais occasionnés par cet aménagement seront à la charge des propriétaires. Les frais seront répartis selon une clé approuvée par les intéressés et basée sur un système proportionnel.

15. ADDUCTION D'EAU

Messieurs Villos Frères ainsi que la commune de Gumefens assurent le ravitaillement en eau potable du lotissement. Ce service est défini par un règlement particulier.

16. ORDURES MENAGERES, DENEIGEMENT, SABLAGE

Les ordures ménagères seront évacuées individuellement et déposées dans le local communal prévu à cet effet.

L'entretien hivernal est assuré par les soins de la commune et sur la base des règlements communaux en la matière et en vigueur.



17. VOIE D'ACCES

- a) Le chemin d'accès entre la route cantonale et le lotissement sera construit par les promoteurs (route cantonale - ferme de M. André Morard), ainsi que l'aménagement du carrefour sur la route cantonale si nécessaire.
- b) Deux ans après l'achèvement des travaux, et pour autant que la route soit conforme aux règles de l'art, cet ouvrage sera repris par la commune et transféré sous l'appellation de "chemin public de dévestiture".

Caractéristiques de l'ouvrage

- longueur	320 m
- largeur	3.5 m
- accôttements stabilisés	2 x 75 cm
- revêtement	enrobé et tapis

18. ROUTES DU QUARTIER

Les routes desservant le quartier sont à la charge des promoteurs.

Caractéristiques de l'ouvrage

- longueur	500 m
- largeur	3.0 m
- accôttements stabilisés	2 x 75 cm
- revêtement	enrobé et tapis

Le long des routes publiques, en l'absence de plans d'alignements dûment approuvés, les prescriptions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, art. 116 et 118 seront applicables.

19. ACCES AUX RIVES DU LAC

L'accès au bord du lac ainsi que libre passage le long des rives devrat être garanti, ces exigences sont soumises à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, art. 2, litéra C.

20. CITERNES A MAZOUT

L'aménagement de citernes à mazout est autorisé, elles seront de préférence placées à l'intérieur des constructions, dans un local séparé selon les prescriptions en vigueur. La mise en fouille de citernes sur les propriétés est autorisée à la condition qu'elles soient isolées ou bitumées selon les règlements pour cette zone.



LISTE DES ABREVIATIONS APPLIQUEES DANS LE TEXTE

LC	Loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962
RELC	Règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 15 février 1965
RC	Règlement communal
RCU	Règlement communal d'urbanisme
USPR	Union suisse des professionnels de la route



21. ENQUETE PUBLIQUE

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par les soins de l'Autorité communale de Gumefens du 13 juin 1980 au 14 juillet 1980

22. FRAIS D'ABORNEMENT ET DE MUTATIONS

Les frais d'abornement et de mutations sont à charge des acquéreurs.

23. DEROGATION

A condition, que les principes généraux et l'esprit du présent règlement soient respectés, le Conseil communal peut, pour des motifs dûment justifiés, et s'il n'en résulte aucun préjudice grave, préavis favorablement une dérogation au présent règlement.

24. CONVENTION

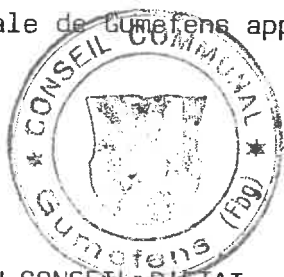
Une convention règle les rapports d'ordre financier et technique entre les promoteurs et la Commune de Gumefens.

25. APPROBATION COMMUNALE

L'Autorité communale de Gumefens approuve le présent règlement.

Gumefens, le

Le Secrétaire:



16 OCT. 1980

Le Syndic:

26. APPROBATION DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat du Canton de Fribourg approuve le présent règlement, qui devient ainsi exécutoire avec effet immédiat.

Fribourg, le 3 MARS 1981

Le Chancelier d'Etat:



Le Président du Gouvernement: