

COMMUNE DE PREVONDAVAUX

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL

REGLEMENT D'URBANISME

DÉCEMBRE 1988

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction et aux transformations de bâtiments et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Art. 2 BASES LEGALES

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 et la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, 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.

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants:

- a) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement,
- b) le plan d'affectation des zones,
- c) les plans directeurs,
- d) la réglementation relative au plan d'affectation des zones et à la police des constructions,
- e) le rapport explicatif.

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 de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'article 146 LARTEC ainsi qu'à tous les changements d'affectation, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente, avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et aux conditions fixées par les articles 55 LARTEC et 90 ss RELARTEC.

DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 ETAPES

Le plan d'affectation des zones peut prévoir des étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Sont classés en première étape, les terrains qui sont largement bâtis ou déjà équipés (équipement de base et de détail) au sens de l'article 87 LATEC.

Sont classés en seconde étape:

- les terrains destinés à répondre aux besoins futurs du développement communal.

Le Conseil communal décide du moment où il est opportun d'autoriser l'occupation des terrains classés en seconde étape

- Les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.
Le Conseil communal peut autoriser l'occupation des terrains si l'équipement de base est préfinancé par les requérants sous réserve de l'accord de l'Assemblée communale.

Les conditions et le moment de la reprise des équipements de base et de détail par la commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire.

Il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge les équipements de la seconde étape.

Art. 7 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 8 ALIGNEMENTS

a) Conformément à la loi sur les routes, les alignements à celles-ci sont considérés comme limite mi-

nimale de construction. 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.

- b) La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 30,00 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- c) La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres, est fixée à 15,00 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.
- d) La distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises à l'autorisation préalable de la Direction des travaux publics (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 9 ZONES AGRICOLES

1. caractère

Les zones agricoles comprennent:

- les surfaces d'assolement, terrains aptes à la culture des champs;
- les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures;
- Les terrains à aptitude agricole limitée, cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général.

Ces zones sont réservées à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, de même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être nouvellement autorisées dans la zone 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.

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors des zones à bâtir (art. 58 et 59 LArTeC). Sont réservées les dispositions de classement de la surface d'assolement.

4. Prescriptions particulières

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5. Diminution de la zone agricole

Toute diminution des zones agricoles doit comporter un réexamen complet du plan d'aménagement local (art. 41 LAtEC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant.

Elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbagère et seulement en dernier ressort, aux dépens des surfaces d'assolement.

Art. 10 ZONE CENTRE VILLAGE (CV)

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les nuisances provoquées par de nouvelles implantations d'activités artisanales et agricoles ne peuvent être supérieures à celles déjà existantes dans cette zone. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

2. Indice

En cas de transformations ou de réhabilitation des constructions existantes l'indice d'utilisation n'est pas applicable, il sera fixé sur la base d'une étude préliminaire qui sera soumise pour examen au Conseil communal, ce dernier prendra avis de l'OCAT.

Pour les nouvelles constructions, l'indice est fixé à 0,70.

3. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions le taux d'occupation est fixé à 50%.

4. Alignements

Les alignements généraux indiqués dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau etc..., un plan d'alignement sera élaboré dans cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan d'alignement par la commune.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type "chalet de montagne" sont interdites dans la zone.

La petite distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

La hauteur totale jusqu'au faite des bâtiments nouveaux est fixée à 12 mètres.

Art. 11 ZONE D'INTERET PUBLIC (IP)

1. Caractère

Cette zone accueille l'école et l'église de Prévondavaux.

Compte tenu de cet état de fait et qu'aucune extension des installations existantes n'est envisagée, l'indice d'utilisation et les autres prescriptions ne sont pas applicables.

En cas de démolition reconstruction, le Conseil communal prendra l'avis de l'OCAT.

TROISIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante:

2 places par logement dans les maisons individuelles
2 places par logement dans les maisons collectives
+ une place visiteur pour deux logements.

En outre, l'art. 25 RELATEC est applicable.

Art. 13 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plates d'essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essences plurispécifiques (cf en annexe la liste des plantes recommandées).

Art. 14 EXAMEN PREALABLE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations sont soumis à une demande d'examen préalable auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations figurant à l'inventaire des bâtiments dignes d'intérêt, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, le CCMHEP et le SAC devront être consultés pour avis.

Art. 15 EMOLUMENTS

Le Conseil communal fixe dans un règlement communal le tarif des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement qui devront être versés par les requérants lors de la procédure de demande de permis de construire.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 16 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier, sont abrogées.

Art. 17 CONTRAVENTIONS

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 18 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 16 décembre 1988 au 17 janvier 1989.

Approbation par le Conseil communal

Lieu et Date *Fribourg, le 20 janvier 1989.*

Le Syndic :

Loz. Gabriel

Le Secrétaire communal :

B. Bantelloni

Approbation par le Conseil d'Etat

Fribourg, le ^{- 2 MAI 1989}

No de l'arrêté du Conseil d'Etat

Le Président :

[Signature]



Le Chancelier :

[Signature]