

COMMUNE DE FONT

révision générale du plan d'aménagement local

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

examen final

PREMIÈRE

PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 BUT

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

Art. 2 BASES LÉGALES

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 de 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 LArC ainsi qu'à tous les changements de destination effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 DÉROGATIONS

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 LArC et 90

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Art. 6 ÉTAPES

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 étapes ultérieures:

les terrains destinés à répondre aux besoins futurs du développement communal conformément aux objectifs de développement. Le Conseil communal décide du moment **où il** est opportun d'autoriser l'occupation des terrains classés en étapes ultérieures.

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 des étapes ultérieures.

Art. 7 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

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 DISTANCÉS

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale 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 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications, et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.
- c) La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le 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 DEUXIÈME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 9 ZONE AGRICOLE1. Caractère

la zone agricole comprend
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.

Cette zone est réservée 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 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 zones à bâtir (art. 58 et 59 LATeC).

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 l'aire agricole

Toute diminution de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 41 LATeC).

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

En principe, 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.

6. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 10

ZONE D'HABITAT A MAINTENIR (HM)

0. Objectifs

Sauvegarde d'un ensemble architectural.

1. Caractère

La zone d'habitat à maintenir est destinée à offrir des possibilités de *transformation*, de réhabilitation et de changement d'affectation des bâtiments existants dans le hameau de Mussillens.

Elle est réservée à l'habitation, aux commerces, aux activités artisanales et agricoles.

2. Prescriptions spéciales

Cette zone ne constitue pas un "foyer d'urbanisation", seule la possibilité est offerte de procéder à des transformations et à des réhabilitations des immeubles existants. En outre, des *constructions* nouvelles sont autorisées à l'intérieur des parcelles encore libres.

Le Conseil communal arrêtera sa position et posera ses *conditions* relatives au programme d'occupation, de construction ou de transformation dans le cadre de la *consultation* préliminaire prévue par le présent règlement. Il prendra l'avis de l'OCAT.

2. Indice

L'indice d'utilisation est fixé à 0,60 au maximum pour les constructions nouvelles.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments, l'indice d'utilisation n'est pas applicable pour autant que celles-ci s'effectuent à l'intérieur du volume existant, à l'exclusion des ouvrages de minimales importances, des poulaillers et des porcheries (cf. page 18). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,

c) la surface construite au sol du bâtiment soit égale ou supérieure à 50 m².

d) le bâtiment ait été construit avant le 01.08.62.

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

Pour les bâtiments figurant à l'inventaire, l'article 19 alinéa 3 RCU est applicable.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 35%.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives liant les autorités (Article 76 LATeC).

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire.

6. Distance aux limites et hauteur

La distance aux limites est fixée à 5.25 mètres au minimum.

La hauteur totale au faite des bâtiments nouveaux est fixée à 10,50 mètres au maximum. Les toitures plates sont interdites dans la zone.

7. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 11 ZONE CENTRE VILLAGE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (CVS)

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver la qualité de cet ensemble architectural, l'implantation des constructions existantes et les alignements routiers sont maintenus dans leur situation actuelle, il en va de même des jardins et des places publiques. En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment, l'implantation et l'orientation du faite de la nouvelle construction devront être les mêmes que précédemment.

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

3. Indice d'utilisation

Pour les nouvelles constructions, l'indice est fixé à 0,65.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments, l'indice d'utilisation n'est pas applicable pour autant que celles-ci s'effectuent à l'intérieur du volume existant, à l'exclusion des ouvrages de minimes importances, des poulaillers et des porcheries (cf. page 18). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,
- c) la surface construite au sol du bâtiment soit égale ou supérieure à 50 m².
- d) le bâtiment ait été construit avant le 01.08.62.

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

Pour les bâtiments figurant à l'inventaire, l'article 19 alinéa 3 RCU est applicable.

4. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation est fixé à 25% pour des bâtiments destinés exclusivement à l'habitation et à 35% pour des bâtiments destinés à l'habitation et à des activités. L'application de l'article 60 al. 2 RELATeC est réservée.

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 du toit, les matériaux et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés et rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type chalet sont interdites dans la zone.

La distance aux limites pour les constructions nouvelles est fixée à la moitié de leur hauteur admise mais au minimum 4 mètres.

En règle générale, la hauteur au faîte ne pourra être supérieure à la hauteur moyenne au faîte des bâtiments voisins. Il n'excédera pas toutefois 12,00 mètres.

6. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 12 ZONE RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ A PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (R1S)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux habitations individuelles, des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc...) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités de services et de commerces en relation avec le caractère de la zone peuvent être admises.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

L'orientation des faîtes doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

3. Indice d'utilisation

L'indice est fixé à 0,30 pour les maisons individuelles et à 0,40 pour les groupements.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments, l'indice d'utilisation n'est pas applicable pour autant que celles-ci s'effectuent à l'intérieur du volume existant, à l'exclusion des ouvrages de minimales importances, des poulaillers et des porcheries (cf. page 18). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,
- c) la surface construite au sol du bâtiment soit égale ou supérieure à 50 m².

- d) le bâtiment ait été construit avant le 01.08.62.

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

Pour les bâtiments figurant à l'inventaire, l'article 19 alinéa 3 RCU est applicable.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

5. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. 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.

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette **art** doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 13 ZONE D'ACTIVITÉ (ACT)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Seuls les logements liés aux exploitations sont autorisés dans la zone.

2. Volume construit

Le volume maximum construit est de 5 m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 50%.

4. Distances

Les distances aux voies publiques figurant dans le plan directeur de circulation constituent des directives.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire.

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

La hauteur des bâtiments est fixée à 12,00 mètres

6. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 14 ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (IG)

0. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation des zones d'intérêt général sont:

IG 1: équipements scolaires, sportifs et socio-culturels

IG 2: STÉP

1. Caractère

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions ne sont tolérées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics.

2. Prescriptions

En l'absence de programme précis pour l'occupation des zones d'intérêt public nécessaires au développement communal, les prescriptions relatives au mode de construction seront fixées par le Conseil communal sur préavis de l'OCAT. Celles-ci alors feront l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire.

3. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

ZONES DE PROTECTION DES RIVES DU LAC

Les rives du lac sur le territoire de la commune de Font font l'objet de mesures de protection.

Trois zones de protection sont délimitées (cf. plan de zones et art. 15 à 17 RCU):

Art. 15 Zones la et lb. Zones de protection du site naturel et architectural de Châbles, de Cheyres etamont.

Les zones la et lb sont protégées par:

l'arrêté du Conseil d'État du 12 juillet 1983 concernant la protection du site naturel et architectural de Châbles, de Cheyres et de Font et son règlement,

l'arrêté du Conseil d'État n° 1380 du 31 juillet 1962,

l'arrêté du Conseil d'État n° 673 du 21 avril 1961 reproduits en annexes 4 à 7 du présent RCU.

Art. 16 Zone 2. Zone de protection de la nature

1. Caractère

La valeur de ce site est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes et qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, micro-climat).

2. Destination

Cette zone a pour but le maintien de l'intégrité du site naturel. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

3. Mesures particulières

Il est notamment interdit:

de pénétrer et d'accoster dans les roselières,
de camper, dans toute la zone,
de modifier la topographie des eaux,
d'arracher ou de cueillir des plantes ou des fleurs,
de troubler la vie de la faune.

Sont réservés:

- les ouvrages nécessaires à la protection des rives contre l'érosion,
- l'entretien des roselières,
- l'exploitation sylvicole dans les secteurs de nature forestière au sens de la législation applicable en la matière,
- l'entretien des routes et chemins d'utilité publique.

Art. 17 Zone 3. Périmètre soumis à l'ACE 26.04.83.

Cette zone est protégée par l'arrêté du 26 avril 1983 *instaurant* des mesures concernant les maisons de vacances sur le domaine public et privé de l'État au bord du lac de Neuchâtel reproduit en annexe 8 du présent RCU.

ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 18 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

2 places par logement pour les maisons individuelles,

1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives,

2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements,

1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

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

Art. 19 ARBORISATION

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

Art. 20 CONSULTATION PRÉLIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations sont soumis à une consultation préliminaire 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 inscrits 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 préavis.

Art. 21 INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DE BÂTIMENTS DIGNES D'INTÉRÊT

Sont inscrits à l'inventaire les bâtiments dignes d'intérêt tels qu'ils figurent au plan de zones au moyen d'un triangle teinté en rouge avec un numéro d'ordre (N 1 Église, N 2 Cure).

La procédure prévue à l'article 62 LATeC et aux articles 13 et 14 RELATeC relative à l'inscription à l'inventaire est applicable.

En cas de transformation de ces bâtiments, une demande préalable doit être déposée au près du Conseil communal qui transmettra le dossier à la CCMHÉP pour préavis.

Art. 22 SAUVEGARDE DES ARBRES

Il est de la compétence du Conseil communal de prendre toute mesure utile pour la sauvegarde des haies et arbres. En cas d'abattage, il peut prendre des dispositions pour le remplacement.

Art. 23 PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES

Le plan d'affectation des zones indique les sites qui figurent dans l'inventaire du Service archéologique cantonal (SAC). La mise sous protection au sens des articles 61 ss LATeC et 16 ss RELATeC est réservée.

Le propriétaire est tenu d'informer le SAC du début des travaux.

Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutres, 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. Elles décideront de la suite à donner (règlement cantonal du 26.11.1971). Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter cette tâche.

Art. 24 ÉMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle fait adopter un règlement communal par l'Assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

Art. 25 ABROGATION

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

Art. 26 CONTRAVENTIONS

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

Art. 27 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son adoption par le Conseil d'État.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation de zones du 2. octobre e au 2 novembre mbre 1992 et enquête complémentaire du 26 mars au 26 avril 1993

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date . , Font, le 10 mai, 1993

Le Syndic
B. Brasey

communal :
Brasey

Adoption par le Conseil d'État

Fribourg, le 8 mars 11 94

Arrêté

Wachet



llc