
2. REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ET POLICE DES CONSTRUCTIONS

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....1

Article 1	But.....	1
Article 2	Bases légales : documents de la planification cantonale régionale et locale.....	1
Article 3	Nature juridique	2
Article 4	Champ d'application	2
Article 5	Dérogations.....	2
Article 6	Consultations.....	2

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....3

Article 7	Secteurs à prescriptions particulières.....	3
Article 8	Paysages et autres objets dignes de protection.....	3
Article 9	Immeubles protégés	3
Article 10	Bâtiments non soumis au respect de l'indice d'utilisation.....	4
Article 11	Périmètres archéologiques	4
Article 12	Bâtiments et installations existants non conformes	5
Article 13	Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau.....	5
Article 14	Secteurs exposés aux instabilités de terrains et aux avalanches	6
Article 15	Secteurs recensés par le rapport Batgliss.....	6

PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES.....7

Article 16	Types de zones.....	7
Article 17	Zone de village ZV.....	8
Article 18	Zone résidentielle à moyenne densité ZRMD	10
Article 19	Zone résidentielle à faible densité ZRFD.....	11
Article 20	Zone artisanale ZART	12
Article 21	Zone d'intérêt général ZIG	13
Article 22	Zone libre ZL	14
Article 23	Zone de décharge ZDéch.....	15
Article 24	Zone de protection de la nature et du paysage ZPPN.....	16
Article 25	Zone agricole ZA.....	17
Article 26	Zone forestière ZF.....	20

TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS21

Article 27	Champ d'application et réglementation complémentaire	21
Article 28	Stationnement des véhicules	21
Article 29	Aménagements extérieurs.....	22
Article 30	Prescriptions relatives aux cours d'eau.....	23
Article 31	Autres prescriptions.....	23
Article 32	Contraventions.....	25
Article 33	Emoluments.....	26
Article 34	Expertises.....	26
Article 35	Conformité du projet avec les objectifs du PAL.....	26
Article 36	Certificat de conformité.....	26
Article 37	Abrogation.....	26
Article 38	Entrée en vigueur.....	27

Article 1**But**

Le présent règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe les prescriptions relatives au plan 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 PAL et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Le règlement forme, avec le plan d'affectation des zones, la réglementation de base en matière de droit des constructions.

Article 2**Bases légales : documents de la planification cantonale régionale et locale**

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)
- ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toutes décisions relatives à l'aménagement du territoire communal.

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

1 le dossier directeur, comprenant:

- les concepts directeurs
- le schéma directeur de structuration
- le plan directeurs des circulations
- les fiches de coordination

2. le dossier d'affectation comprenant:

- le plan d'affectation des zones
- le plan des données de base et le plan de limites des constructions (à titre indicatif)
- le règlement communal d'urbanisme et de police des constructions
- les fiches de mesures

3. les tableaux de contrôle, comprenant:

- l'aperçu de l'état de l'équipement
- le calcul de capacité théorique des zones

Article 3

Nature juridique

Le présent règlement et les fiches de mesures qui l'accompagnent ainsi que le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Le dossier directeur (concept directeur, schéma de structuration) lie les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC). Les fiches de coordination sont fournies à titre indicatif.

Article 4

Champ d'application

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

Article 5

Dérogations

Le Conseil communal peut exceptionnellement 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 LATeC, 90 et ss RELATeC.

Article 6

Consultations

Pour tout projet de construction important, pour des plans d'aménagement de détail, pour des révisions partielles ou totales du plan d'affectation des zones, pour des projets importants de construction d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que pour toute dérogation au plan d'affectation des zones, la commune fera appel en cas de besoin à un aménagiste qualifié pour préavis et expertise. Les prescriptions du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions sont réservées.

Article 7**Secteurs à prescriptions particulières**

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

Article 8**Paysages et autres objets dignes de protection**

Les éléments du paysage mis sous protection par mention au plan d'affectation des zones doivent être entretenus et maintenus aux frais des propriétaires du fonds. Sont réservées les dispositions particulières de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC).

Sur l'ensemble du territoire communales, les arbres isolés, les bosquets et les haies vives ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité, ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation d'abattage est à requérir auprès du Conseil communal qui peut exiger le remplacement de l'élément enlevé.

Toute construction et transformation importante d'un bâtiment ou modification du terrain doit être soumise au préavis de la Commission cantonale de protection de la nature et du paysage (CCPNP) et à l'OCAT.

Article 9

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

Immeubles protégés

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 au présent règlement et constitue la fiche de mesure (PAZ) n° 3. Elle indique la valeur de chaque immeuble, conformément à l'art. 48 RLPBC.

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 catégorie de l'immeuble.

Valeur D:

En cas de transformation, rénovation ou de démolition, conservation du volume originel, de son front d'implantation, des distances aux limites, de l'orientation des faîtes. Les hauteurs au faîte et à la corniche peuvent varier de 50 cm par rapport à l'état initial. Le volume construit ne devra pas excéder de plus de 5% du volume initial.

Valeur C:

Conservation de la structure de la construction tant intérieure qu'extérieure et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

Valeur B:

En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Valeur A:

En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs, des revêtements et décors tant intérieurs qu'extérieurs, ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

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 (revêtement de sols, arborisations, murs,...).

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

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et 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. Le préavis de la commission des biens culturels est requis.

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.

Article 10

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

Bâtiments non soumis au respect de l'indice d'utilisation

Conformément à l'art. 57 al. 5 RELATeC, les constructions figurant à la fiche de mesure n°2 (PAZ) et teintées en noir sur le PAZ ne sont pas soumises au respect de l'indice d'utilisation.

Pour ces constructions, il est donc permis de transformer l'entier du volume existant.

Article 11

Périmètres archéologiques

Une demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existant, au sens des règles de police des constructions, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. Il en est de même pour toute intervention sur ou aux abords immédiats d'un objet IVS indiqué au plan des données de base.

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC 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 personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC)

Le plan d'affectation des zones indique les chemins historiques protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste

des chemins historiques protégés, d'importance nationale, est jointe au présent règlement et constitue la fiche de mesures (PAZ) n° 4. Elle indique la nature de chaque chemin et précise les mesures conservatoires et d'aménagement qu'il y a lieu de prendre pour leur sauvegarde.

Article 12

Bâtiments et installations existants non conformes

Les bâtiments non conformes au caractère de la zone sont soumis aux prescriptions de l'art. 54 LATeC.

Les installations non conformes ne doivent pas nuire au paysage, ni au site bâti. Le dépôt de véhicules, machines et engins neufs et usagés, font l'objet d'une demande de permis de construire. Sont notamment réservées les dispositions en matière de la protection des eaux.

Article 13

Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau

a. Limite aux routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent néanmoins être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

b. Limite aux haies

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres, protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à **10.00 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.

c. Limite à la forêt

La distance minimale d'une construction ou d'une installation à la limite de la forêt est fixée à **20.00 m**, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

d. Limite aux cours d'eau

A défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail (alignement), la distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des eaux est, en règle générale de **20.00 m** au minimum.

Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. Cette distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

A moins de 20.00 m, le préavis du service des eaux et endiguement doit être requis.

D'une manière générale, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5.00 m en retrait du sommet des berges et de la végétation riveraine des cours d'eau.

Aucun aménagement extérieur ne devra être réalisé sur cette largeur qui est également destinée à garantir l'accessibilité au cours d'eau, notamment pour leur entretien.

Article 13 bis

Cours d'eau

1. Espace nécessaire aux cours d'eaux

Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien du cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

2. Secteurs avec délimitation de l'espace nécessaire

Le plan d'affectation des zones définit l'espace nécessaire aux cours d'eau.

3. Secteurs sans délimitation de l'espace nécessaire

Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à l'axe du cours d'eau est de 20.00 m au minimum.

Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification de terrain naturel.

La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exigent.

4. Constructions

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation.

Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément aux données cantonales (cadastre des cours d'eaux, cartes des dangers naturels)

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, p.ex.).

Pour les plans d'aménagement de détail (PAD), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

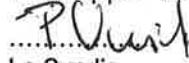
En cas de reconstruction totale d'une construction existante (y compris les fondations), un recul par rapport au cours d'eau doit être examiné.

6. APPROBATION

Soumis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle n° ...41... du ...10..10..2008

Au nom du Conseil communal :

Philippe Vuichard


Le Syndic



Nelly Genoud


La Secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Semsales dans sa séance du17..11..2008....

Au nom du Conseil communal :

Philippe Vuichard


Le Syndic

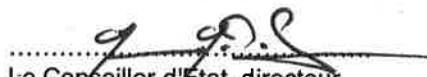


Nelly Genoud


La Secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

le-1 JUIL. 2009.....


Le Conseiller d'Etat, directeur



Article 14

Secteurs exposés aux instabilités de terrains et aux avalanches

Le plan d'affectation des zones au 1:10'000 et son extrait au 1:5'000 indiquent les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain (selon la Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg) et aux avalanches (selon la Carte générale des régions exposées aux avalanches). Pour les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC est obligatoire.

Selon les cas, la commune, l'OCAT ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:

- des expertises (géologiques, modélisation d'avalanches) démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)
- des expertises (géologiques, modélisation d'avalanches) définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre;
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.

Article 15

Secteurs recensés par le rapport Batgliss

Le plan d'affectation des zones au 1:5'000 indique les secteurs étudiés dans le cadre du rapport Batgliss. Ces secteurs sont soumis aux directives de l'ACE n°1817 du 20.09.99 (en annexe).

Article 16

Types de zones

Le territoire communal est divisé en 10 zones et 1 périmètre d'habitat à maintenir, qui sont figurés sur le plan d'affectation des zones.

Art. Abréviation: Description:..... page

17.	ZV	Zone de village.....	8
18.	ZRMD	Zone résidentielle à moyenne densité	10
19.	ZRFD	Zone résidentielle à faible densité	11
20.	ZACT	Zone artisanale.....	12
21.	ZIG	Zone d'intérêt général.....	13
22.	ZL	Zone libre.....	14
23.	ZD	Zone de décharge.....	15
24.	ZP	Zone de protection de la nature et du paysage	16
25.	ZA	Zone agricole	17
26.	ZF	Zone forestière.....	17

Article 17

Zone de village

ZV

1. Destination

Habitations

Exploitations agricoles

Activités de services et/ou commerces

Activités compatibles avec le caractère de la zone ne générant pas de nuisances excessives (conformément à l'OPB et l'OPAIR).

2. Degré de sensibilité

III

3. Indice d'utilisation du sol

0.60

(exceptés les bâtiments existants figurant à la fiche de mesure n°2 et teintés en noir sur le PAZ).

4. Taux d'occupation du sol

50%

5. Hauteurs maximales

Hauteur au faîte H = Hauteur au faîte moyenne aux bâtiments voisins ± 50 cm, max. 12,00 m.

Hauteur à la corniche (h) = Hauteur à la corniche moyenne des bâtiments voisins ± 50 cm, min. 5.00 m.

6. Distances aux limites (dL)

dL = H/2 (minimum : 4.00 m)

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

Ordre non contigu obligatoire

L'ordre contigu est admis là où il préexiste, en particulier le long de la route cantonale et des rues du village, sous réserve de l'accord des propriétaires touchés.

Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les teintes des constructions existantes. Elles devront répondre aux exigences de qualité architecturale accrue au sens de l'art. 155 LATeC.

Les nouvelles constructions devront elles aussi répondre aux exigences de qualité architecturale accrue au sens de l'art. 155 LATeC.

b. Orientation

La façade principale et le faîte des nouvelles constructions seront orientés parallèlement aux routes cantonales et communales, sous réserve d'adaptations à la configuration des parcelles et aux courbes de niveau et dans le respect du caractère des bâtiments voisins.

c. Nombre de niveaux

2 niveaux + combles aménageables

d. Toiture

Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune. Les couvertures en tôle sont interdites.

Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

L'éclairage des combles, si elles sont habitées, se fera en priorité et dans la mesure du possible par des ouvertures en pignons.

8. Prescriptions particulières

A l'intérieur du périmètre reporté sur le plan d'affectation des zones (équivalent au périmètre ISO), toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens des articles 184 et 185 LArTeC, et du préavis de la CBC. *SBC*

Le secteur indiqué au plan d'affectation des zones est soumis, en plus des prescriptions de la zone, au respect des mesures particulières de la fiche de mesure FM n°1 Village et Rougève.

Article 18

Zone résidentielle à moyenne densité ZRMD

1. Destination

Habitations collectives, individuelles ou groupées et à leurs prolongements, locaux de réunions, de jeux, de sport.

Activités de services, de bureau, d'artisanat et de petites industries compatibles avec la zone ne générant pas de nuisances excessives (conformément à l'OPB et l'OPAIR).

2. Degré de sensibilité

II

3. Indice d'utilisation

0.45

4. Taux d'occupation du sol

25 %

5. Hauteurs maximales

Hauteur au faite (H) = max. 12.00 m

6. Distances aux limites

dL = H/2 (minimum = 4.00 m)

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

Ordre non contigu obligatoire.

b. Orientation

La façade principale des constructions sera orientée parallèlement aux routes cantonales et communales, sous réserve d'adaptations à la configuration des parcelles et aux courbes de niveau.

c. Toiture

Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.

Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune. Les couvertures en tôle sont interdites.

Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

d. Plantations

Les dispositions de l'article 29 du règlement sont applicables.

Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).

8. Prescriptions particulières

Le secteur "Au Village" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 12.12.1989.

Article 18

Zone résidentielle à moyenne densité ZRMD

1. Destination

Habitations collectives, individuelles ou groupées et à leurs prolongements, locaux de réunions, de jeux, de sport.

Activités de services, de bureau, d'artisanat et de petites industries compatibles avec la zone ne générant pas de nuisances excessives (conformément à l'OPB et l'OPAIR).

2. Degré de sensibilité

II

3. Indice d'utilisation

0.45

4. Taux d'occupation du sol

25 %

5. Hauteurs maximales

Hauteur au faite (H) = max. 12.00 m

6. Distances aux limites

dL = H/2 (minimum = 4.00 m)

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

Ordre non contigu obligatoire.

b. Orientation

La façade principale des constructions sera orientée parallèlement aux routes cantonales et communales, sous réserve d'adaptations à la configuration des parcelles et aux courbes de niveau.

c. Toiture

Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.

Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune. Les couvertures en tôle sont interdites.

Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

d. Plantations

Les dispositions de l'article 29 du règlement sont applicables.

Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).

8. Prescriptions particulières

~~Le secteur "Au Village" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 12.12.1989.~~

Article 19

Zone résidentielle à faible densité ZRFD

1. Destination

Habitations individuelles ou groupées.

Activités de services, de bureau, d'artisanat et de petites industries compatibles avec la zone ne générant pas de nuisances excessives (conformément à l'OPB et l'OPAIR).

2. Degré de sensibilité

II

3. Indice d'utilisation

0.30

4. Taux d'occupation du sol

25 %

5. Hauteurs maximales

Hauteur au faîte (H) = max. 8.50 m

6. Distances aux limites (dL)

dL = H/2 (minimum = 4.00 m)

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

Ordre non contigu obligatoire.

b. Toiture

Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.

Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune. Les couvertures en tôle sont interdites.

Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

c. Plantations

Les dispositions de l'article 29 du règlement sont applicables.

Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).

8. Prescriptions particulières

Le secteur "La Vilette" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 14.9.1981.

Le secteur "Praz Roud" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 04.06.1991.

Les secteurs "Es Faux II" et "Es Faux Sud" ont fait l'objet de plans d'aménagement de détail approuvés le 11.12.1990.

Le secteur "Les hauts de Veveyse" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 07.07.1987.

Article 19

Zone résidentielle à faible densité ZRFD

1. Destination	Habitations individuelles ou groupées. Activités de services, de bureau, d'artisanat et de petites industries compatibles avec la zone ne générant pas de nuisances excessives (conformément à l'OPB et l'OPAIR).
2. Degré de sensibilité	II
3. Indice d'utilisation	0.30
4. Taux d'occupation du sol	25 %
5. Hauteurs maximales	Hauteur au faîte (H) = max. 8.50 m
6. Distances aux limites (dL)	$dL = H/2$ (minimum = 4.00 m)
7. Autres prescriptions	
a. Ordre des constructions	Ordre non contigu obligatoire.
b. Toiture	Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits. Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune. Les couvertures en tôle sont interdites. Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.
c. Plantations	Les dispositions de l'article 29 du règlement sont applicables. Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).
8. Prescriptions particulières	Le secteur "La Villette" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 14.9.1981. Le secteur "Praz Roud" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 04.06.1991. Les secteurs "Es Faux II" et "Es Faux Sud" ont fait l'objet de plans d'aménagement de détail approuvé le 11.12.1990. Le secteur "Les hauts de Veveyse" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 07.07.1987.

6. APPROBATION

Soumis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle n° 19 du 08.05.2009

Au nom du Conseil communal :

P. Vuell.

Le Syndic



Demud
La Secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Semsales dans sa séance du 08.06.2009

Au nom du Conseil communal :

P. Vuell.

Le Syndic



Demud
La Secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

le 1 JULI, 2009

[Signature]
Le Conseiller d'Etat, directeur



Article 20

Zone artisanale

ZART

1. Destination

Activités artisanales et petites entreprises. La résidence est autorisée exclusivement si elle est destinée au gardiennage.

2. Degré de sensibilité

IV

3. Coefficient de masse

$i(v) = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

4. Taux d'occupation

50%

5. Distance aux limites

$DL = H/2$ (minimum 4,00m)

6. Hauteur maximale

$H = 13.50 \text{ m}$

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

b. Espaces verts

Le 25% au minimum de la surface des parcelles sera aménagé en surface verte; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.

c. Toiture

Le Conseil communal peut prescrire la pente et la couverture des toitures.

d. Façades, couleurs et matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) sera soumis pour accord au Conseil communal.

voir décision DAEE du 2 mars 2004 /HP

5.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Modification (en gras)

Article 20 Zone artisanale

8. Secteur à prescriptions particulières

f. Densité de personnes (NOUVEAU)

Sans consultation préalable du SEN, la densité de personnes maximale admise au voisinage de l'usine Infré SA, installation existante et assujettie à l'OPAM, est la suivante :

- **Périmètre A indiqué au PAZ : 40 personnes/ha* ;**
 - **Périmètre B indiqué au PAZ : 60 personnes/ha* ;**
- (* dont 10 % au maximum à l'extérieur du bâtiment)**

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
25 NOV. 2009

Sans consultation préalable du SEN, aucun objet sensible ~~tel que école, home, hôtel, centre commercial, etc.~~ ne peut être construit à moins de 30 m du bord de l'autoroute, voie de communication assujettie à l'OPAM.

Les requérants s'engagent, sur demande du SEN, à élaborer les études nécessaires, comme par exemple le rapport de risque conformément au Plan directeur cantonal.

APPROBATION

Soumis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle n° 9 du 27.02.2009

Au nom du Conseil communal :


Le Syndic




La Secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Semsales dans sa séance du 4 mai 2009

Au nom du Conseil communal :


Le Syndic




La Secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

25 NOV. 2009
le


Le Conseiller d'Etat, directeur



Approbation originale
voir modification
du PAZ

Article 20

Zone artisanale (nouvel état)

ZART

1. Destination

Activités artisanales et petites entreprises. La résidence est autorisée exclusivement si elle est destinée au gardiennage. Seules les activités de service et commerciales directement liées aux activités industrielles et artisanales sont admises dans la zone.

2. Degré de sensibilité

IV

3. Coefficient de masse

$i(v) = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

4. Taux d'occupation

50%

5. Distance aux limites

$DL = H/2$ (minimum 4,00m)

6. Hauteur maximale

$H = 13.50 \text{ m}$

7. Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. Les constructions mitoyennes sont autorisées uniquement si elles peuvent être objectivement justifiées par les besoins particuliers de l'industrie ou le développement fonctionnel de l'exploitation.

b. Espaces verts

Le 25% au minimum de la surface des parcelles sera aménagé en surface verte; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.

c. Toiture

Le Conseil communal peut prescrire la pente et la couverture des toitures. Les toitures plates sont autorisées.

d. Façades, couleurs et matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) sera soumis pour accord au Conseil communal.

8. Secteur à prescriptions particulières

Le secteur Clos Laviau défini au PAZ est de plus soumis au respect des prescriptions suivantes :

a. Coefficient de masse

$i(v): 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

b. Distance aux limites

L'augmentation de la distance aux limites selon l'art. 63 ReLATeC n'est pas applicable.

c. Hauteur maximale

La hauteur totale (HT) peut être portée à 19.00 m sous réserve du respect de la procédure particulière décrite au point e al.2.

d. Architecture

Afin d'assurer une bonne intégration dans le site et une esthétique satisfaisante de la vitrine de la zone, les façades des bâtiments en relation visuelle directe avec l'autoroute devront répondre aux exigences de qualité architecturale accrue, au sens de l'art. 155 LATeC.

e. Procédure

1) L'ensemble du secteur est soumis à l'établissement d'un PED.

2) L'érection d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 16 m 50 ne pourra être acceptée par la commune que si les deux conditions ci-dessous sont simultanément respectées.

a) Les bâtiments en question abriteront un processus de production et/ou de stockage vertical justifiant la hauteur requise.

b) Une étude volumétrique tridimensionnelle et de photos montages sera soumise à la commune dans le cadre de la demande de permis de construire.

Article 20 bis

Zone d'activités à prescriptions spéciales

ZACT ps

1. Destination

Cette zone est destinée à l'implantation d'une clinique vétérinaire, ainsi qu'aux logements qui lui sont nécessaires (accueil d'hôtes ou gardiennage). Les logements peuvent être situés dans un ou plusieurs volumes séparés de l'activité.

2. Degré de sensibilité

IV

3. Coefficient de masse

$i(v) = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

4 Taux d'occupation

50%

5 Distance aux limites

DL = H/2 (minimum 4.00m.)

6 Hauteur maximale

H = 11.00 m.

7 Autres prescriptions

a. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

b. Espaces verts

Le 25% au minimum de la surface des parcelles sera aménagé en surface verte ; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.

c. Toitures

Le Conseil communal peut prescrire la pente et la couverture des toitures. Les toitures plates sont autorisées.

d. Façades, couleurs et matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) sera soumis pour accord au Conseil communal.

e. Altitude minimale

810.20 m/mer pour le terrain aménagé
810.50 m/mer pour les ouvertures des bâtiments

Le présent article a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille Officielle du Canton de Fribourg
No 34 du 25.08.06

Adopté par le Conseil communal de Semsales le 02.10.2006

Le Syndic




Le secrétaire


Approuvé par la Direction de l'Aménagement de l'environnement et des constructions le 24 JAN. 2007


Le Conseiller d'Etat Directeur



Article 21

Zone d'intérêt général

ZIG

1. Destination

Installations de bâtiments publics ou semi-publics

Equipements de formation de type culturel ou sportif

Equipements de l'administration publique ou de services

Aménagements nécessaires aux activités de loisirs, de détente et de sport.

2. Degré de sensibilité

II (2)

3. Coefficient de masse

$i(v) = 3m^3/m^2$

4. Taux d'occupation

Pas applicable

5. Hauteurs maximales

H = 13.50 m

6. Distances aux limites (dL)

$dL = H/2$ voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

Article 22

1. Destination

2. Règles particulières

Zone libre

ZL

Aménagement d'espaces de verdure libres de constructions à vocation publique.

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Le but de cette zone est de sauvegarder et d'aménager l'emplacement de l'ancienne église comme lieu central de l'ancien village, et de préserver un espace non-bâti le long de la Mortivue.

Le Conseil communal peut fixer, de cas en cas, des prescriptions particulières pour l'aménagement et l'entretien de la zone, et pour l'entretien du clocher. Aménagement d'espaces de verdure libres de constructions à vocation publique.

Article 23

Zone de décharge

ZDéch

1. Destination

Cette zone est destinée au dépôts pour matériaux inertes.

2. Règles particulières

Une autorisation spéciale d'exploiter selon l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD) du 10 décembre 1990 doit être délivrée par la DTP. Cette autorisation fixera notamment les conditions d'installation , d'exploitation et de restitution du périmètre.

Article 24

Zone de protection de la nature et du paysage ZPPN

1. Objectifs

Le but de cette zone est de protéger les sites naturels de haute valeur écologique.

2. Destination

Cette zone est destinée à la protection d'un paysage marécageux figurant à l'inventaire fédéral des sites marécageux d'importance nationale, à la conservation et à l'entretien des terrains constituant les objets naturels.

3. Périmètres et mesures générales

Dans la zone de protection on distingue 2 périmètres:

Périmètre de protection du paysage:

Ce périmètre correspond au périmètre de protection du site marécageux délimité par l'inventaire fédéral.

A l'intérieur de ce périmètre, il est interdit d'aménager des installations de quelque nature que ce soit et de modifier le terrain sous une forme ou sous une autre. Seules les installations servant à la protection et à la poursuite de l'exploitation à des fins agricoles ou sylvicoles y sont admises.

Périmètre de protection des biotopes:

A l'intérieur de ces périmètres la protection des biotopes marécageux doit être garantie.

Seules les activités contribuant à leur sauvegarde et à leur entretien y sont admises.

Les activités agricoles ainsi que les mesures d'entretien seront réglées conformément à l'article 18c de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage qui prévoit, si possible, la conclusion d'accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants.

Article 25

1. Destination
2. Degré de sensibilité
3. Permis de construire

Zone agricole

ZA

Cette zone est destinée à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice, et aux différentes tâches dévolues à l'agriculture.

III

Conformément à l'article 59 LATeC, 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 une autorisation spéciale de la Direction des Travaux Publics.

Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole (Art.16aLAT):

Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16LAT, al. 3.

Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice restent conformes à l'affectation de la zone.

Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification.

Interdiction d'utilisation (Art.16bLAT)

Les constructions et les installations qui ne sont plus utilisées conformément à l'affectation de la zone et qui ne peuvent pas être affectées à un autre usage en vertu des art. 24 à 24d doivent cesser d'être utilisées. Cette interdiction est levée dès que ces constructions ou installations peuvent être réaffectées à un usage conforme à l'affectation de la zone.

Exceptions prévues hors de la zone à bâtir (Art.24LAT)

En dérogation à l'art. 22, al. 2, let. a, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si:

- a. l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination;
- b. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation

Lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22LAT, al. 1, l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes:

- a. ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement;
- b. il ne contrevient à aucune autre loi fédérale.

L'autorisation est accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances.

Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir (Art. 24b)

Lorsqu'une entreprise agricole ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés. L'exigence découlant de l'art. 24, let. a, ne doit pas être satisfaite.

L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant de l'entreprise agricole.

L'activité accessoire doit être mentionnée au registre foncier.

De telles activités accessoires font partie de l'entreprise agricole et sont soumises à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens des art. 58 à 60 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural .

Les dispositions de la loi fédérale sur le droit foncier rural concernant les entreprises accessoires non agricoles ne s'appliquent pas aux activités accessoires.

Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone (Art. 24c)

Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites.

Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir (Art. 24d)

Le droit cantonal peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture.

En outre, le droit cantonal peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées à condition que:

- a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;
- b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

Les autorisations prévues aux al. 1 et 2 ne peuvent être délivrées que si:

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;
- c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires

) d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;

d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;

e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Article 26

Zone forestière

ZF

La zone forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

Article 27**Champ d'application et réglementation complémentaire**

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police de la LATeC et du RELATeC. Au surplus les règles communales suivantes sont applicables.

Article 28**Stationnement des véhicules****a. Nombre de places exigées**

Dans les zones résidentielles, il sera aménagé une place et demie de stationnement par logement, studio ou chambre indépendante. Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.

Lors de la réalisation de constructions, le Conseil communal peut exiger des places supplémentaires.

b. USPR

Les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (VSS = SN 640.601 a) sont en outre applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions, ainsi que pour les exigences techniques concernant la construction des places de stationnement.

c. places pour visiteurs

Le Conseil communal peut exiger des places de stationnement supplémentaires pour visiteurs, livreurs, etc.

d. autres prescriptions

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 existant s'avère insuffisant.

e. taxe contributive

Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui sera fixée par les prescriptions du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.

Article 29

Aménagements extérieurs

a. Exécution

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.

b. Plantations

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones ou dans les fiches de mesures (PAZ) qui les complètent, on respectera les prescriptions suivantes :

- La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par tranche ou fraction de 250 m² de surface de parcelle, au minimum. Cette norme est applicable pour chaque unité d'un groupement d'habitations individuelles groupées.
- La construction d'une habitation collective nécessite la plantation d'un arbre par appartement.
- L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.
- Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- Les arbres doivent être plantés à l'achèvement de la construction.

Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables :

- haies vives distance aux routes : 1.50 m
- hauteur maximum : 0.90 m
- arbres distance aux routes : 5.00 m

c. Modification de la topographie

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (configuration, pentes).

En terrain plat ou à faible pente, le niveau du terrain aménagé pourra être abaissé ou surélevé de 1,00 m au maximum par rapport au terrain naturel.

L'article 22 RELATeC est réservé.

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

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Article 30

Prescriptions relatives aux cours d'eau

a. Sécurité

Les constructions et aménagements en bordure des cours d'eau doivent être réalisés à des niveaux garantissant qu'ils ne seront pas menacés d'inondation.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (par exemple rampe d'accès ou escalier extérieurs), dans les cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé.

Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (par exemple, clapet de non retour combiné avec une installation de pompage).

Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par parcelle ou par plate-forme de construction.

b. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales des constructions et aménagements doit être conforme aux dispositions communales en matière d'évacuation des eaux.

Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, maintien d'un espace libre suffisant pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure, etc.).

Il s'agit, notamment, par des mesures appropriées, de limiter ou compenser l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique des cours d'eau auxquels les eaux pluviales aboutissent.

Article 31

Autres prescriptions

a. Ordures

Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures, conformément au règlement communal sur l'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

b. Antennes

Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

La pose d'une antenne extérieure est soumise à autorisation du Conseil communal. Font l'objet de l'autorisation, la localisation, la dimension et la couleur de l'antenne.

Lors de l'installation d'une antenne collective, le Conseil communal peut imposer, dans certains secteurs, la suppression des antennes existantes.

c. Camping

L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.

d. Parcelles non bâties

Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues dans un état convenable.

e. Matériaux, couleurs

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

f. Energie solaire et capteurs

Lors de nouvelles constructions, on privilégiera l'utilisation active et passive de l'énergie solaire. Celle-ci ne doit toutefois pas porter atteinte au site et au paysage.

La pose de capteurs solaires sur des bâtiments existants est autorisée pour autant qu'ils soient bien intégrés, du point de vue de l'architecture et de la construction, dans le toit, la façade et l'environnement construit ou naturel. A cet égard, il importe de satisfaire à des exigences architecturales particulièrement élevées lorsqu'il s'agit de bâtiments recensés ou occupant une position sensible dans le site.

g. Piscines

Toute construction de piscine doit être préavisée favorablement par le Conseil communal qui fondera son avis d'après les capacités d'adduction et d'épuration de l'eau et qui fixera le cas échéant des règles particulières concernant la vidange et le remplissage des piscines.

La distance minimale entre le plan d'eau d'une piscine en plein air et la limite de propriété ne doit pas être inférieure à 2.50 m.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Article 32

Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 199 LArTeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Article 33

Emoluments

Le maître de l'oeuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux, sur la base d'un règlement particulier, conformément à l'article 10, point f, modifié de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes et 66 alinéa 5 LATeC.

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Article 34

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

Expertises

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'oeuvre conformément au règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions; celui-ci doit en être préalablement informé par écrit.

Article 35

Conformité du projet avec les objectifs du PAL

Le Conseil communal peut préavis négativement un permis de construire si le projet, bien que réglementaire, compromet l'esthétique et les objectifs du présent plan d'aménagement local.

Article 36

Certificat de conformité

Le certificat de conformité, établi aux frais du propriétaire par l'auteur du projet, par une autre personne qualifiée au sens des articles 186 et suivants LATeC ou par la commune, atteste que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un géomètre officiel attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état.

Le certificat doit être remis à la commune, à l'OCAT et à la préfecture, avant l'octroi du permis d'occuper.

Article 37

Abrogation

Sont abrogées, dès l'entrée en vigueur du présent règlement toutes les dispositions qui lui sont contraires, le plan d'affectation

)
des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvés le 22 mai 1979 ainsi que leur modifications successives.

Le plan d'aménagement de détail du secteur "La Cierne" (approuvé le 01.10. 1990) est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 38

Entrée en vigueur

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

3. FICHES DE MESURES

DOSSIER D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE SEMSALES

FICHE DE MESURE N° **1- PAZ**

Secteur village

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

LA ROUGEVE



ECHELLE 1 : 2'000

-  Alignement obligatoire
-  Espace constructible
-  Espace de non bâtir
-  Bâtiments pour lesquels l'indice d'utilisation n'est pas applicable

références au dossier directeur:

Concepts n°: 3, 4

Coordination (PD) : 1, 2

références au dossier d'affectation

RCU, art. n° : 17

Mesures (PAZ) : 2,3

voir décision de la DTP
du 17 avril 2002

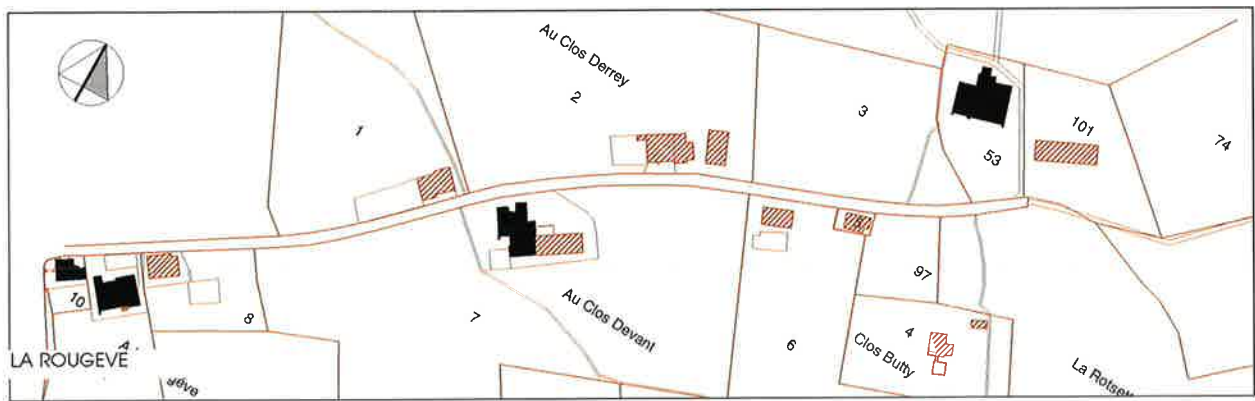
*fiche non
approuvée*



DOSSIER D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE SEMSALES

FICHE DE MESURE N° **2 - PAZ**

Suppression de l'indice d'utilisation

**références au dossier directeur:**

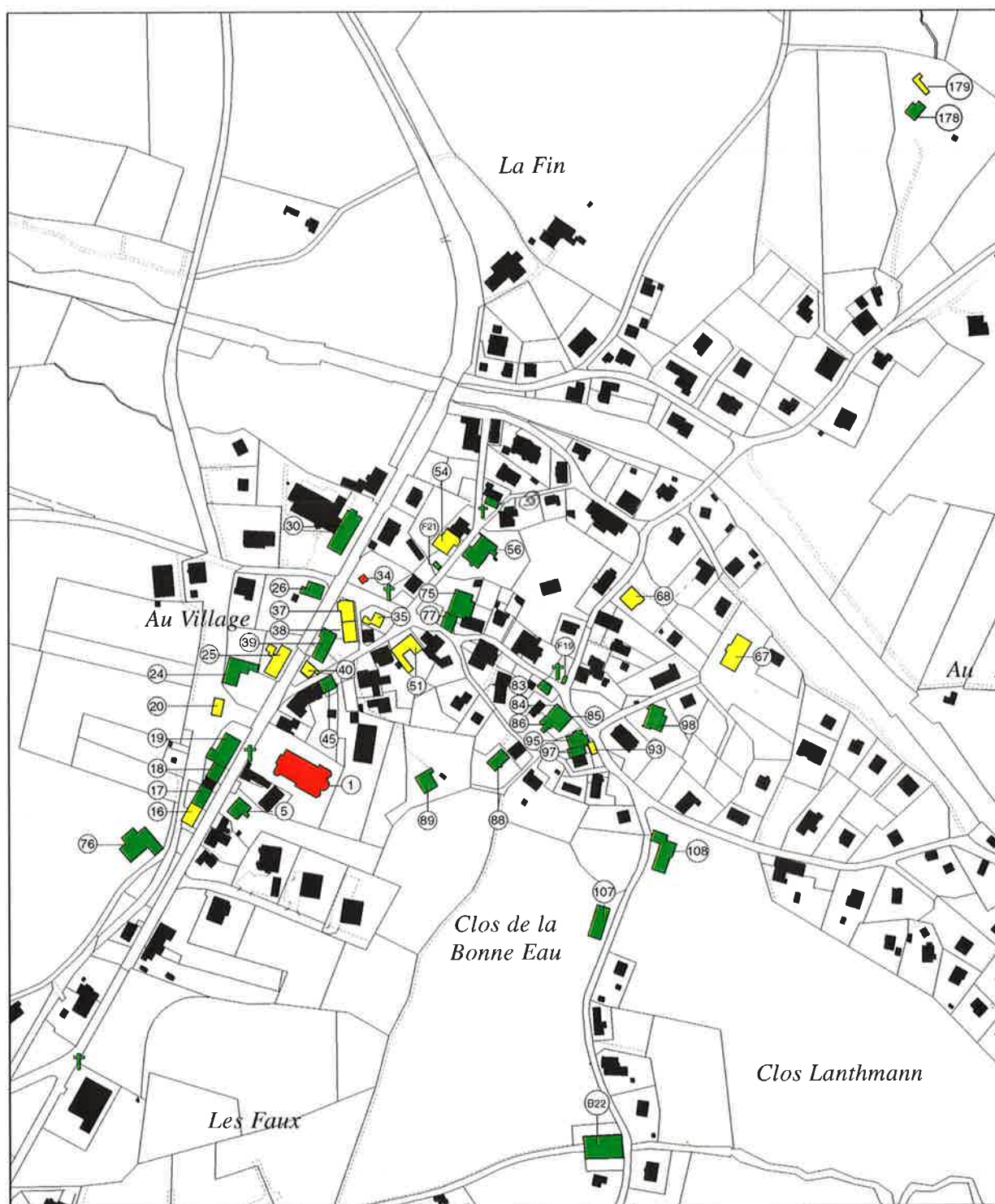
Concepts n°: 3

Coordinations(PD) : 1

références au dossier d'affectation

RCU, art. n°: 10

Mesures (PAZ): 1, 3



Valeurs au recensement:



A : Haute qualité

Objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.



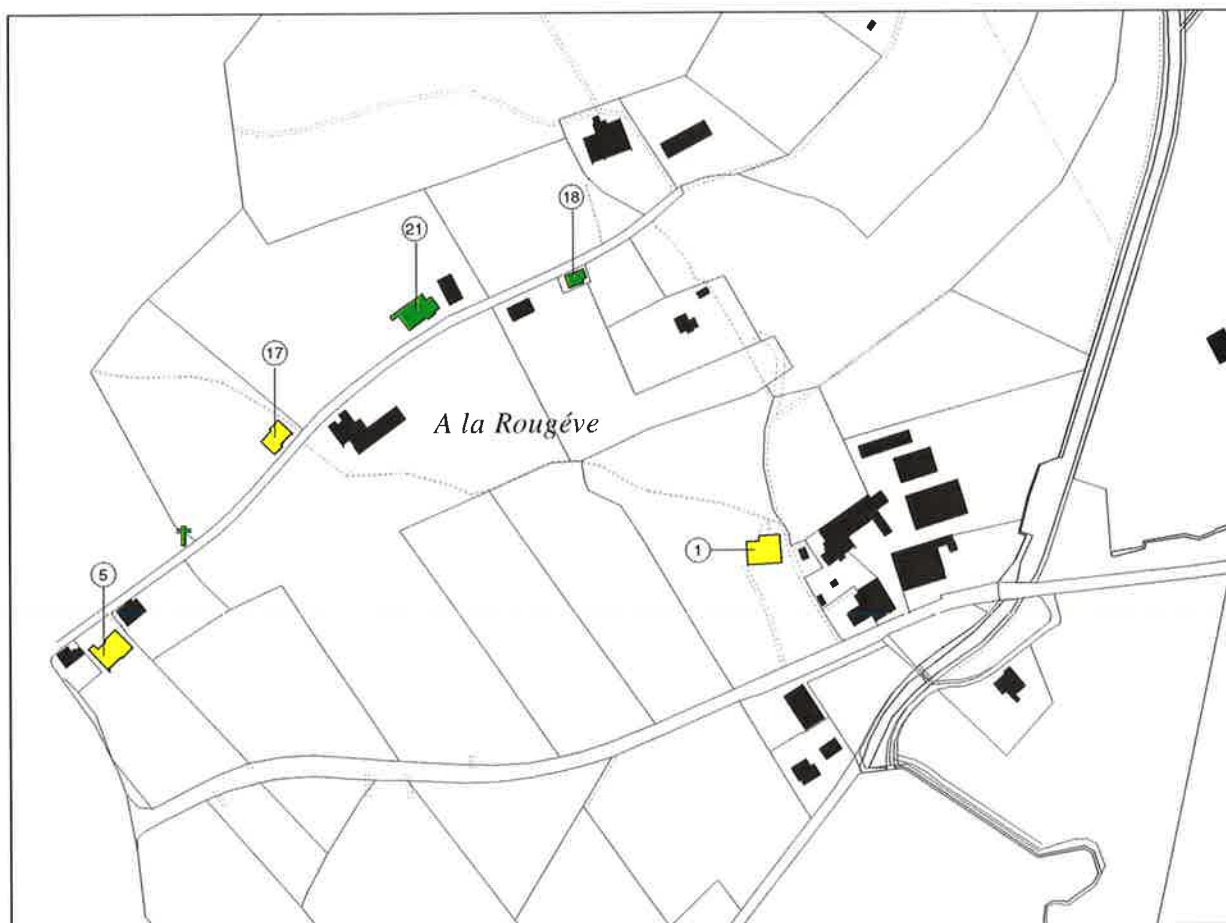
B : Bonne qualité

Objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés.



C : Qualité moyenne

Objet peu représentatif considéré individuellement mais présentant de l'intérêt en tant que composante de la structure et du caractère du site construit.

**Valeurs au recensement:****A : Haute qualité**

Objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.

**B : Bonne qualité**

Objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés.

**C : Qualité moyenne**

Objet peu représentatif considéré individuellement mais présentant de l'intérêt en tant que composante de la structure et du caractère du site construit.

procédure à suivre :



RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG
Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00

Commune de Semsales (Veveyse)
Fribourg, le 14 décembre 1998

Valeur ISOS: national
Immeubles assurés : 576

BATIMENTS DIGNES DE PROTECTION

1. Bâtiments en valeur A

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Village, Au	1	Eglise	1	29	1922-1926
Village, Au	34	Anc. église	2	79	1632-1634 / nef démolie en 1968
Niremont	682	Chapelle	27	281	1869

2a. Bâtiments en valeur B

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Village, Au	16	Ferme	1	15	1831
Semsales	20	Gare de Semsales	1	9	1902 / 1971
Village, Au	25	Poste communale	1	10	1832 / 1875 / 1992
Village, Au	35	Habitation	2	80	1893 / 1955 / 1971
Village, Au	37	Habitation et magasin	2	83	1832 / 1863 / 1966
Village, Au	38	Habitation, anc. petite cure	2	82	1851
Village, Au	40	Habitation	1	23	1832 / 1851 / 1955
Village, Au	51	Habitation et atelier	2	111	1830 / 1907 / 1931
Village, Au	54	Ferme	2	72	Avant 1818 / 1918 / 1930
Devin, Au	67	Ecole, anc. tuilerie	3	120	Vers 1860, école dès 1909 / 1968
Devin, Au	68	Habitation, anc. école	3	817	Avant 1818 / 1831
Village, Au	93	Habitation	3	138	1835-1840 / 1944 / 1996
Pautron, Au	146	Ferme	9	307	1809 / 1867 / 1902
Villette, La	179	Scierie	17	494	1882 / 1909 / 1913

2b. Monuments et autres objets culturels en valeur B

Objet	No	Coordonnées X	Coordonnées Y	Datation
Chemin de croix	C4	561'600	157'960	1957

3a. Bâtiments en valeur C

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Village, Au	5	Ferme	1	34	1831 / 1969 / 1985
Village, Au	17	Ferme	1	14	1831 / 1948
Village, Au	24	Ferme	1	11	1831 / 1923
Village, Au	26	Cure	2	53	1862 / 1965
Village, Au	39	Anc. ferme	2	84	1831 / 1906
Village, Au	42	Habitation	1	28	1831 / 1891 / 1967
Village, Au	45	Ferme	1	742	1831 / 1931 / 1968
Village, Au	56	Ferme	2	94	1781 / 1862 / 1949 / 1971
Village, Au	58	Habitation, anc. école	2	86	1831 / 1903 / 1929
Village, Au	75	Ferme	2	95	1864 / 1953
Chenau, Lax	76	Ferme	1	8	Après 1865
Village, Au	77	Habitation et magasin	2	97	1862 / 1929 / 1945
Village, Au	83	Habitation	3	125	Avant 1818 / 1929 / 1966
Village, Au	84	Habitation	3	126	Avant 1818 / 1862 / 1945 / 1966
Village, Au	85	Ferme	3	127	Avant 1818 / 1864 / 1921
Village, Au	86	Ferme	3	128	Avant 1818 / 1832 / 1940 / 1965
Village, Au	88	Ferme	3	130	1831 / 1897
Brollet, Clos	89	Ferme	1	32	1831 / 1945 / 1970
Village, Au	95	Habitation	3	139	1835-1842 / 1964
Village, Au	97	Habitation	3	141	1835-1842 / 1938
Village, Au	98	Ferme	3	143	1863 / 1956
Champs, Es	107	Ferme	4	170	1860 / 1900
Lanthmann, Clos	108	Ferme	4	171	1897
Fauvex, Au	133	Ferme	9	1103	1822 / 1925 / 1945
La Fin	161	Ferme	15	1329	1856 / 1889-1904
Villette, La	178	Habitation / Anc. ferme	17	494	Entre 1890 et 1893 / années 1970
Vuichard, Vers chez les	296	Grange	10	1099	1855
Roud, Pra	557	Réservoir	27	668	1990
Village, Au	18	Habitation	1	13	1838 / 1933 / 1963
Village, Au	19	Hôtel du Lion d'Or	1	12	1831 / 1885 / 1931 / 1949
Village, Au	30	Auberge du Sauvage	2	51	1831 / 1902 / reconstruit en 1933 / 1968

3b. Monuments et autres objets culturels en valeur C

Objet	No	Coordonnées X	Coordonnées Y	Datation
Croix de l'ancien cimetière	C2	560'900	156'220	1875
Croix de mission	C3	560'670	157'850	1947

Oratoire	C5	561'600	157'960	1955
Croix de chemin	C9	561'070	158'120	1925
Croix de chemin	C11	560'980	158'290	XVIII ^e siècle
Croix de mission	C14	560'520	156'320	1910
Croix de chemin	C15	558'700	157'300	Début du XX ^e siècle
Monument de l'abbé Jean Terra	C16	560'520	156'230	1966
Fontaine	F19	561'070	158'120	XIX ^e siècle
Fontaine	F19	560'870	158'250	XIX ^e siècle
Bassin d'accumulation et canal	B20	561'060	157'790	XIX ^e siècle
Calvaire	C18	560'800	158'120	1925

4. Bâtiments en valeur D

Rue ou lieu-dit	No. ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Village, Au	7	Habitation	1	40	1831 / 1969
Village, Au	10	Ferme	1	42	1846
Village, Au	11	Habitation	1	43	1831-1833 / 1958
Village, Au	31	Habitation et magasin	2	50	1862 / 1947 / 1963
Village, Au	33	Anc. ferme	2	74	1838 / 1967
Village, Au	44	Ferme	1	26	1833 / 1906
Village, Au	52	Anc. Auberge du Moléson	2	110	1833 / 1856 / 1885 / 1964 / 1988
Village, Au	55	Habitation	2	71	1923
Village, Au	57	Habitation	2	85	1856 / 1923 / 1942 / 1952 / 1971
Village, Au	72	Anc. ferme	2	104	1795 / 1865 / 1920 / années 1980
Village, Au	74	Habitation et atelier	2	98	1835-1862 / 1937 / 1956 / 1968
Village, Au	78	Ferme	2	107	1833-1837 / 1924
Village, Au	79	Grange	2	107	1871
Village, Au	80	Anc. ferme	2	108	1833-1837 / 1907
Village, Au	82	Ferme	2	106	1835 / 1934
Village, Au	94	Grange	3	827	1835-1842 / 1944
Devin, Au	105	Habitation	3	156	1860
Village, Au	427	Habitation	1	847	1964
Fauvex, Au	503	Anc. ferme	8	744	1850 / reconstr. années 1980
Faux, Es	13	Ferme	5	1225	1831 / 1971
Desovy, Au	123	Ferme	5	1240	1866 / 1883

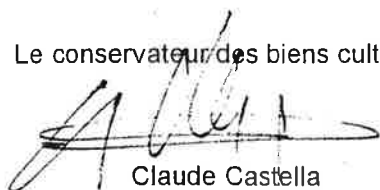
5. Bâtiments en valeur B

Rue ou lieu-dit	No. ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Moulin, Vers le	1	Moulin et battoir	1	27	1883
Rougève, A la	5	Ferme	1	9	Avant 1818 / Rural 1864 / 1874
Derrey, Clos, Au	17	Ferme	1	1	Entre 1838 et 1840 / 1855

6. Bâtiments en valeur C

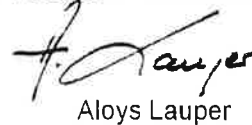
Rue ou lieu-dit	No. ECAB	Objet	Fol	Art	Datation
Clos Devant, Au	18	Anc. école	1	5	Entre 1838 et 1840
Derrey, Clos, Au	21	Ferme	1	2	1787 / 1873

Le conservateur des biens culturels



Claude Castella

Le rédacteur du recensement



Aloys Lauper

Direction de l'Instruction publique et des biens culturels
Recommandations pour les immeubles protégés

	Catégories de protection		
	A	B	C
Relevés et documentation Tout projet d'intervention est précédé de relevés et d'une documentation photographique de l'état existant. Cette tâche est une manière de "faire connaissance" avec le bâtiment. L'étendue des relevés et de la documentation photographique est fonction de la catégorie de protection et en conséquence des éléments à conserver.			
Volume Le volume originel de la construction est conservé. En cas de transformation, il convient d'examiner l'opportunité d'éliminer les adjonctions qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels sur la base d'une documentation historique du bâtiment. Une modification du volume par un agrandissement ou la construction d'annexes ne doit être tolérée que dans la mesure où elle respecte toutes les parties intéressantes de l'édifice et n'altère pas de manière sensible son caractère et ses relations avec le contexte.			
Structure de la construction La structure porteuse de l'enveloppe de la construction est conservée. Les éléments de la structure porteuse intérieure liés à la structure de l'enveloppe sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.			
Configuration de base du plan En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements du plan tiennent compte de la trame constructive.			
Caractère des façades Les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, en particulier : matériaux; formes; dimensions et ordonnance des ouvertures; proportions entre les pleins et les vides. En cas de changement d'affectation, les composantes principales exprimant l'ancienne affectation seront conservées.			
Matériaux Si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrements d'ouvertures par exemple) ou revêtements (crépis, bardages, par exemple) doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.			
Ouvertures Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où le percement de nouvelles ouvertures est justifié compte tenu de la destination des locaux, leur implantation n'impliquera aucune modification de la structure porteuse. Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures seront déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade. L'implantation des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures sont traitées de manière discrète afin de préserver la valeur expressive des anciennes ouvertures conservées.			

	Catégories de protection		
	A	B	C
En cas de changement d'affectation, les nouvelles ouvertures seront traitées dans l'objectif de préserver l'expression de l'ancienne affectation. Les nouvelles ouvertures tout en s'harmonisant à l'ensemble se distingueront des fenêtres originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.			
Caractère de la toiture La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée. L'aménagement des combles est étudié dans l'objectif de réduire dans toute la mesure du possible les prises de jour en toiture. Les combles sont éclairés prioritairement en pignons. Les prises de jour complémentaires sont réalisées sous la forme de fenêtres de toiture. Dans certains cas, elles peuvent être réalisées sous la forme de lucarnes. La pose des fenêtres de toiture ou la construction des lucarnes n'implique aucune modification de la charpente, ni de la structure primaire, ni du chevronnage; les dimensions et formes des éléments sont déterminées en conséquence. Le toit est couvert avec le matériau d'origine; sinon avec des tuiles de terre cuite de teinte naturelle.			
Éléments de décors extérieurs Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierres naturelles (chaînes d'angles, modénatures d'encadrements d'ouvertures), éléments de charpente et de menuiserie (poutres, larmiers, vire-vent, corniches profilés), éléments de ferronnerie, décors peints. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.			
Aménagements intérieurs En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.			
Revêtements et décors intérieurs Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.			

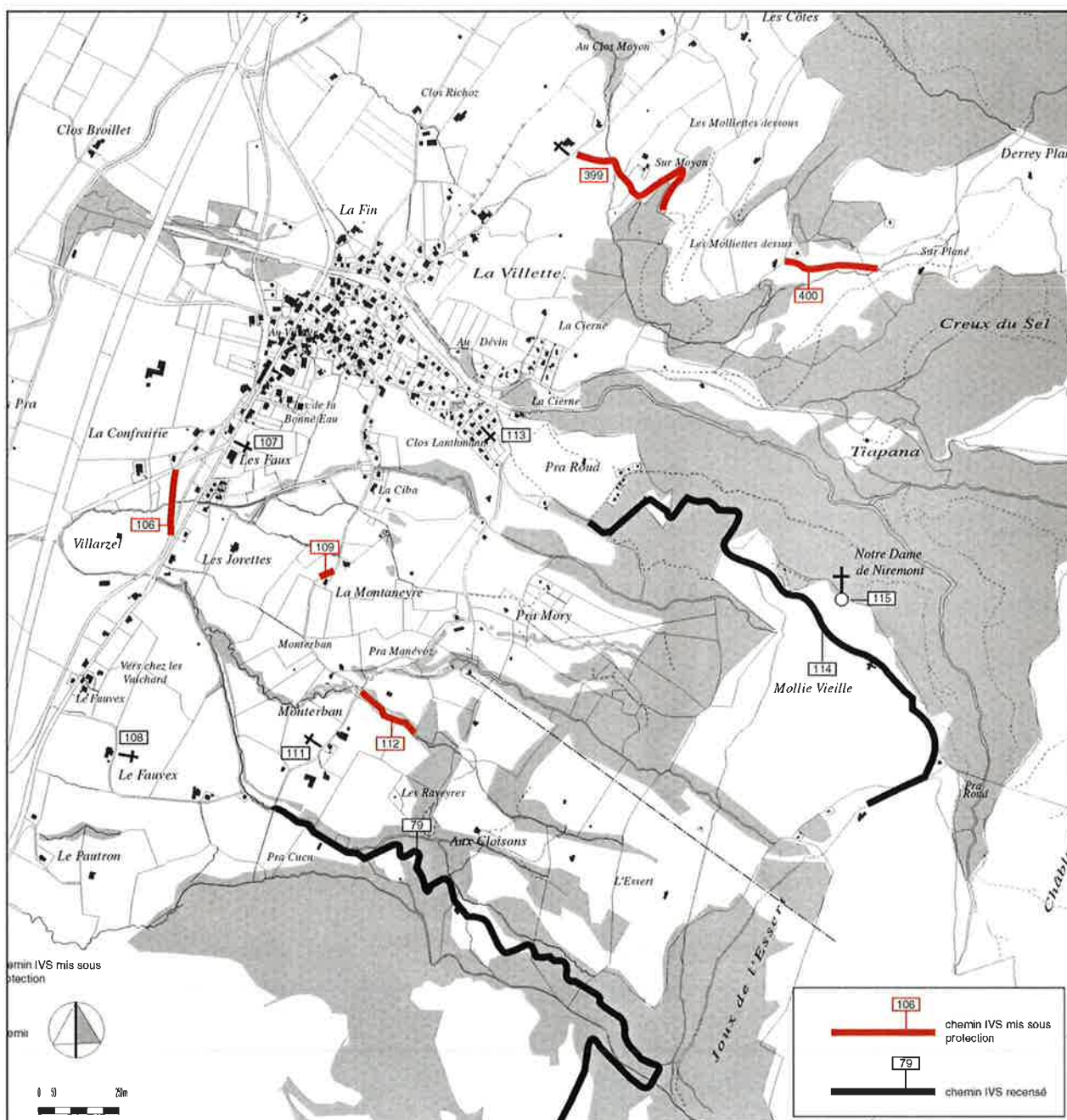
La catégorie de protection, en conséquence l'étendue de la mesure de protection, peut être modifiée en fonction des résultats des sondages ou des découvertes faites en cours de travaux.

DOSSIER D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE SEMSALES

FICHE DE MESURE N° **4-PAZ**

OBJETS IVS

Secteur Sud



références au dossier directeur:

Concepts n°: 4

Coordinations(PD): 2, 4

références au dossier d'affectation

RCU, art. n°: 11

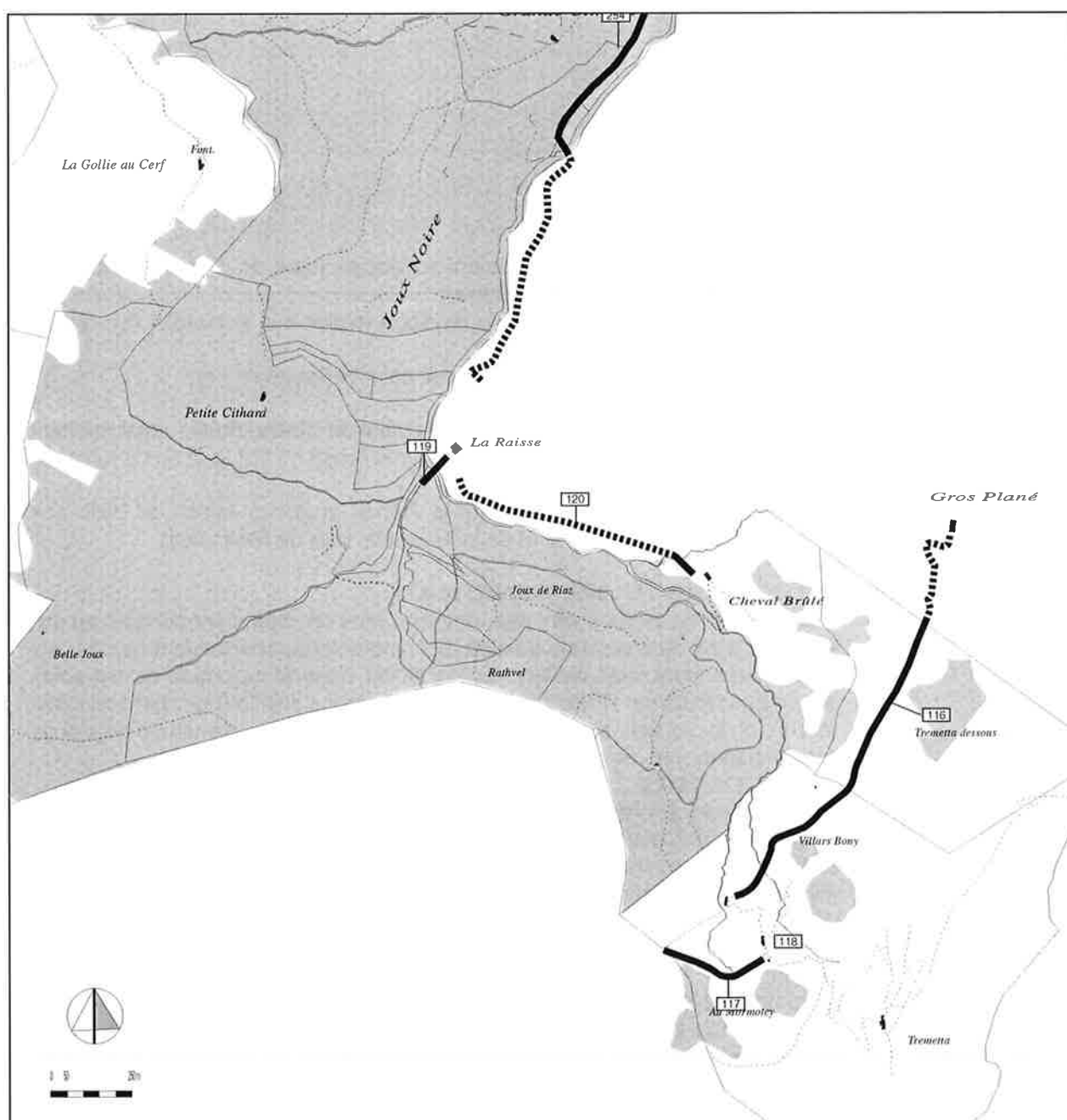
Mesures (PAZ):

DOSSIER D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE SEMSALES

FICHE DE MESURE N° **4 - PAZ**

OBJET - IVS

Secteur du Niremont



références au dossier directeur:

Concepts n°: 4

Mesures (PD): 2, 4

références au dossier d'affectation

RCU, art. n°: 11

Mesures (PAZ):

4. FICHE DE LEGALISATION DU DOSSIER D' AFFECTATION

COMMUNE DE SEMSALES

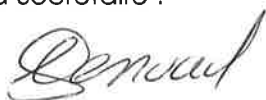
DOSSIER D' AFFECTATION

Mis à l'enquête publique
du **24 NOV. 2000**

24 DEC. 2000

Au nom du Conseil communal :

La Secrétaire :



La Syndique :



Adopté par le Conseil communal dans sa séance

dans sa séance du **30 AVR. 2001**

Au nom du Conseil communal :

La Secrétaire :



La Syndique :



Approuvé par la Direction des travaux publics,

Fribourg, le **17 AVR. 2002**

Le Conseiller d'Etat, Directeur:

