



COMMUNE DE CHENENS

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

Février 2024

Table des matières

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	5
Art. 1 But.....	5
Art. 2 Bases légales	5
Art. 3 Champ d'application	5
Art. 4 Dérogations.....	5
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES	6
Titre premier : prescriptions générales.....	6
Art. 5 Secteurs soumis à des prescriptions particulières	6
Art. 6 Immeubles protégés	6
Art. 7 Périmètres archéologiques	7
Art. 8 Objets IVS.....	7
Art. 9 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager	8
Art. 10 Espaces réservés aux eaux.....	8
Art. 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés des cours d'eau.....	9
Art. 12 Dangers naturels.....	9
Art. 13 Zones de protection des eaux souterraines.....	11
Art. 14 Sites pollués	11
Art. 15 Périmètre du site construit protégé d'importance locale	11
Titre second : Dispositions spéciales aux zones	12
Art. 16 Zone de centre village (ZCV)	12
Art. 17 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) I et II	14
Art. 18 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	15
Art. 19 Zones d'intérêt général (ZIG) I, II et III	16
Art. 20 Zone d'activités régionale (ZACT-R)	17
Art. 21 Zone mixte (ZM).....	18
Art. 22 Zone libre (ZL)	19
Art. 23 Domaine ferroviaire (DF)	19
Art. 24 Aire forestière (AF).....	19
Art. 25 Zone agricole (ZA)	19
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS.....	20
Art. 26 Dépôts de matériaux	20
Art. 27 Garantie	20
Art. 28 Stationnement des véhicules.....	20
Art. 29 Arborisation	20

Art. 30	Aménagements extérieurs.....	21
Art. 31	Sources d'énergie	21
Art. 32	Rétention et/ou Infiltration des eaux claires	22
Art. 33.	Matériaux, couleurs	22
Art. 34	Règlement communal sur les émoluments administratifs	22
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES.....		23
Art. 35	Sanctions pénales	23
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES		23
Art. 36	Abrogation	23
Art. 37	Entrée en vigueur.....	23

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

- ¹ Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

Art. 2 Bases légales

- ¹ Le cadre légal de ce règlement est constitué de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur la mobilité du 5 novembre 2021, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

- ¹ Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC.

Art. 4 Dérogations

- ¹ Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée sur tout le territoire de la Commune.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 5 Secteurs soumis à des prescriptions particulières

- ¹ Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 6 Immeubles protégés

- ¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.
- ² Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.
- ³ Catégorie 3 : La protection s'étend :
 - À l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie ;
 - À la structure porteuse primaire et le gros œuvre ;
 - À l'environnement ou cadre immédiat et caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.) ;
 - Aux objets (croix, fontaines oratoires...). L'objet doit être laissé en place et conservé.
- ⁴ Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :
 - À la structure secondaire et le second œuvre ;
 - L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation ;
 - Aux éléments décoratifs des façades ;
 - À l'environnement ou cadre étendu et caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allées etc.).
- ⁵ Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :
 - Aux aménagements intérieurs et aux éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, ...) ;

- Aux biens culturels meubles attachés à l'immeuble.
- 6 La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2 du RCU).
- 7 Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un immeuble protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis du service des biens culturels doit être requis. La demande de permis doit être accompagnée des documents suivants :
 - Documentation photographique des façades de l'immeuble ;
 - Relevé de l'état existant des parties de la construction touchées par le projet (plans et coupes) ;
 - Documentation photographique des parties de la construction touchées par le projet ;
 - Descriptif des travaux envisagés. En fonction des travaux envisagés, le relevé des aménagements extérieurs existants avec l'indication des murs, de la nature des surfaces et de la végétation. Ce relevé est accompagné de profils représentatifs.
- 8 Elle doit être précédée d'une demande préalable.

Art. 7 Périmètres archéologiques

- 1 Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).
- 2 Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.
- 3 La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 8 Objets IVS

- 1 Les tronçons de catégorie nationale, régionale et locale identifiés par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) bénéficiant d'une substance sont protégés et sont mentionnés au PAZ.
- 2 La protection s'étend aux éléments suivants :
 - Le maintien de la liaison et de la lisibilité du tracé historique ;
 - Le maintien du tracé historique, de la géométrie et de la substance matérielle minérale et végétale caractéristiques tels que les murs, talus, fossés, haies, allées ou arbres isolés marquants ;
 - Le maintien des éléments historiques du paysage routier tels que les ponts, croix routières ; oratoires, bornes, signalisations ;

- L'utilisation adaptée au maintien de la substance.
- 3 L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 9 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

- 1 En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.
- 2 Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).
- 3 Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la Commune.

Art. 10 Espaces réservés aux eaux

- 1 L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.
- 2 L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).
- 3 La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.
- 4 Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés des cours d'eau

- ¹ Conformément à la Loi cantonale du 1er janvier 2023 sur la Mobilité, les distances minimales de construction aux routes sont définies aux articles 137 à 141 LMob. Elles sont mesurées depuis le bord de la chaussée de la route. L'annexe 5 du RCU précise ces dispositions.
- ² Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- ³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).
- ⁴ La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 4 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la Commune.

Art. 12 Dangers naturels**Contexte**

- ¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels tels qu'ils apparaissent sur la carte des dangers cantonale ainsi que les éventuels périmètres à prescriptions particulières (PPP) dans lesquels des mesures spécifiques doivent être prises en fonction des déficits de protection mis en évidence lors d'analyses de risque

Mesures générales

- ² Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :
 - Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
 - Peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Objectifs de protection pour les bâtiments

- ³ Les objectifs de protection pour les bâtiments fixent les conditions de sécurité pour les personnes se trouvant dans un bâtiment et les biens immobiliers. Ils permettent ainsi de définir la limite entre les risques acceptables et les risques non acceptables.
- ⁴ Les objectifs de protection pour les bâtiments sont fixés selon le danger naturel, la classe d'ouvrage, le temps de retour et les effets sur l'ouvrage concernant la sécurité structurale et l'aptitude au service ; ils sont explicités dans l'annexe I du Règlement du 20 juin 2018 sur la présentation de l'ECAB et dans la norme SIA 261/1 (2020).
- ⁵ Les objectifs de protection doivent être pris en compte pour tous les nouveaux bâtiments. Pour les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants, la proportionnalité doit être prise en compte.

Classe d'ouvrage II et III (CO II et CO III)

- ⁶ Pour toute nouvelle construction ou rénovation, tous les bâtiments ou installations correspondant à la classe d'ouvrage II et III (CO II et CO III) définie dans la norme SIA 261/1 doivent faire l'objet d'une étude afin de vérifier que soient atteints les objectifs de protection,

indépendamment du degré de danger. Si nécessaire, des mesures de protection ou de construction spéciales sur l'objet ou aux alentours de celui-ci doivent être prises.

Secteurs de danger résiduel

- ⁷ En fonction des risques encourus, des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Secteurs de danger faible

- ⁸ Selon les objectifs de protection des bâtiments, des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées selon la norme SIA 261/1.

Secteurs de danger moyen

- ⁹ Les constructions peuvent y être autorisées, à condition que les mesures permettant de maintenir et/ou d'abaisser le risque à un niveau acceptable soient prises. Le requérant doit démontrer que les mesures à la construction sont appliquées selon la norme SIA 261/1.
- ¹⁰ Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

Secteurs de danger élevé

- ¹¹ Dans ces secteurs sont interdits :
- Les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
 - Les transformations, agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants qui engendrent une augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface de plancher, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou la valeur des biens exposés.
- ¹² A titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, les constructions et les travaux suivants peuvent être autorisés uniquement si le risque est évalué acceptable et que, si nécessaire, des mesures propres à garantir la sécurité des personnes et des biens de valeur notable puissent être prises :
- Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
 - Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
 - Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
 - Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où le risque est maintenu à un niveau acceptable.
- ¹³ Dans ces cas, l'évaluation de l'acceptabilité du risque doit faire l'objet d'une étude transmise par le requérant aux services compétents dans le dossier de demande de permis de construire. Cette étude précisera la nature du danger (processus, intensités et temps de retour), le potentiel de dommage et l'objectif de protection, et arrêtera des mesures à mettre en œuvre.

Secteurs indicatifs de danger

- ¹⁴ Ces secteurs attestent la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Ruissellement

- ¹⁵ La carte et l'aléa de ruissellement doit impérativement être prise en compte lors du projet de construction. Les données relatives aux surfaces touchées et aux hauteurs d'eau doivent être vérifiées sur place avant d'être utilisées comme grandeurs de planification et de dimensionnement.

Art. 13 Zones de protection des eaux souterraines

- ¹ Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones de protection des eaux souterraines.

Art. 14 Sites pollués

- ¹ Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

Art 15 Périmètre du site construit protégé d'importance locale

- ¹ Un périmètre du site construit protégé d'importance locale est délimité au PAZ.
- ² Ce périmètre a pour objectif la conservation du caractère de l'ensemble bâti concerné. Des mesures particulières de protection sont prévues à l'annexe 3 du RCU.

Titre second : Dispositions spéciales aux zones

Art. 16 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

- ¹ Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- | | | | |
|-----|---|---|---|
| 2. | Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.80 |
| 4. | Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. | Indice de surface verte (Iver) | : | 0.20 |
| 6. | Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. | Hauteur totale pour toits (h) | : | 11.50 m maximum sous réserve des prescriptions particulières applicables au périmètre du site construit protégé d'importance locale |
| 8. | Hauteur totale pour toits plats (h) | : | 9.00 m maximum |
| 10. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 11. | Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone | | |

- ² Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.
- ³ Sous réserve des prescriptions particulières applicables au périmètre du site construit protégé d'importance locale ;
- L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques de la zone, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.
 - La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques de la zone, en particulier en ce qui concerne la proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur de façade au faîte.
 - Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour la zone.
 - Les toits à pente ont une pente de 20 degrés minimum.
- ⁴ Lors d'un nouveau permis de construire nécessitant la création de 15 places de stationnement ou plus, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en souterrain, en

partiellement souterrain ou intégrée au bâtiment principal. L'obligation d'aménager des places de stationnement couvertes ne concerne pas celles destinées aux visiteurs.

- ⁵ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC).

12. Prescriptions particulières applicables au périmètre du site construit protégé d'importance locale

Transformations et agrandissements de bâtiments protégés

- ⁶ L'annexe 2 du RCU s'applique.

Transformations et agrandissements de bâtiments principaux existants et nouvelles constructions principales

- ⁷ L'annexe 3 du RCU s'applique.

Aménagements extérieurs

- ⁸ Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
- ⁹ Pour une pente moyenne de terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- ¹⁰ Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- ¹¹ Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).
- ¹² Les autres prescriptions de l'article 33 du RCU s'appliquent.

Les constructions secondaires

- ¹³ Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires (selon AIHC) et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m.
- ¹⁴ Les constructions secondaires (garage, abris, etc..) doivent, par la composition des façades et l'utilisation des matériaux et des teintes, s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments principaux qui composent le site construit protégé.

Demande préalable

- ¹⁵ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art.137 LATeC.
- ¹⁶ En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.
- ¹⁷ Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 17 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) I et II**1. Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux habitations collectives (art. 57 ReLATeC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATeC).
- ² Les activités existantes peuvent être maintenues. Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : ZRMD I 1.1
: ZRMD II 0.9

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

5. Indice de surface verte (Iver) : 0.20

6. Distance à la limite (DL) : h/2, minimum 4.00 m

7. Hauteur totale (h) : 12 m maximum habitations collectives
10.00 m maximum habitations collectives à toiture plate
9.50 m maximum habitations indiv. groupées
8.50 m maximum habitations indiv. groupées à toiture plate

8. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

9. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone résidentielle à moyenne densité I et II

- ³ Les toits à pente ont une pente minimale de 20 degrés.
- ⁴ Lors d'un nouveau permis de construire nécessitant la création de 15 places de stationnement ou plus, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en souterrain, en partiellement souterrain ou intégrée au bâtiment principal. L'obligation d'aménager des places de stationnement couvertes ne concerne pas celles destinées aux visiteurs.

Art. 18 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées, selon les dispositions de l'art. 55 et 56 ReLATeC.
- ² Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.60
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Indice de surface verte (Iver)** : 0.20
- 6. Distance à la limite (DL)** : $h/2$, minimum 4.00 m
- 7. Hauteur totale pour toits (h)** : 8.50 m maximum
- 8. Hauteur totale pour toits plats (h)** : 7.50 m maximum
- 9. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II
- 10. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone**

- ³ Les constructions de type chalet, dôme ou en rondins sont interdites.

Art. 19 Zones d'intérêt général (ZIG) I, II et III**1. Destination**

- ¹ Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public. Les objectifs généraux d'occupation sont :
- ZIG I : infrastructures à vocation scolaire, para-scolaire et administrative
 - ZIG II : infrastructures à vocation sportives et de loisirs
 - ZIG III : infrastructures à vocation d'accueil (parking, restaurant, salle communale), de détente et espaces verts

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : ZIG I : 0.60
ZIG II : 0.80
ZIG III : 1.20

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

5. Distance à la limite (DL) : $h/2$, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) : ZIG I : 12.00 m maximum
ZIG II : 12.00 m maximum
ZIG III : 15.00 m maximum

7. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 20 Zone d'activités régionale (ZACT-R)**1. Destination**

- ¹ Cette zone d'activités d'importance régionale est destinée aux activités artisanales, industrielles légères, de services ainsi qu'aux dépôts et entrepôts. Les activités commerciales sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'activité principale.
- ² Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation est autorisé par bâtiment et à l'intérieur du volume bâti. Le besoin doit être démontré lors de la demande préalable de permis de construire.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice de masse (IM) : $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.65

5. Distance à la limite (DL) : $h/2$, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) : 15.00 m maximum

7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

8. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone

- ³ Les entreprises comptant plus de 50 employés (équivalents plein temps durant toute l'année) ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise. Ce document fera partie du dossier de demande de permis de construire.
- ⁴ Pour toute nouvelle construction ou changement notable d'affectation d'un bâtiment existant, une étude de circulation doit être élaborée par le requérant.
- ⁵ Pour les nouveaux bâtiments d'une surface déterminante égale ou supérieure à 200 m^2 , la toiture doit être recouverte par des panneaux solaires. La surface de la toiture recouverte par les panneaux solaires doit correspondre au minimum à 40 % de la surface déterminante de construction.
- ⁶ Les surfaces végétalisées doivent représenter un minimum de 15 % de la surface de terrain déterminante affectée en zone à bâtir. Elles doivent permettre un maximum de perméabilité au sol. Peuvent être prise en compte dans le calcul de la surface végétalisée :
 - Les places de stationnement réalisées avec des grilles gazon (ou autre type jugé équivalent par le Conseil communal).
 - Les toitures plates végétalisées à hauteur de 50 % de la surface végétalisée. Pour le surplus, la norme SIA 312 « toitures végétalisées » est applicable.
- ⁷ Les aménagements des espaces extérieurs font l'objet d'une conception d'ensemble, visant la bonne intégration au site notamment par :
 - Un traitement paysager adapté au site et visant à réduire l'impact visuel des bâtiments.
 - La plantation d'un arbre au minimum par 400 m^2 de surface de parcelle (voir également art. 30 RCU).
 - Une connectivité avec les liens de mobilité douce existants et prévus.

- ⁸ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC et l'article 88 ReLATeC.

10. Prescriptions particulières sectorielles 1 (PPS 1)

- ⁹ Au sein de ces périmètres, le logement de gardiennage ne peut pas prendre place au rez-de-chaussée, qui doit être réservé pour des activités commerciales ou de services.

Art. 21 Zone mixte (ZM)

1. Destination

- ¹ Les zones mixtes sont destinées aux activités de service, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations.
- ² Les activités représenteront au minimum le 40% des surfaces de plancher de chaque construction.

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 2. | Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 4. | Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. | Indice de surface verte | : 0.20 |
| 6. | Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. | Hauteur totale pour toits (h) | : 12.00 m maximum |
| 8. | Hauteur totale pour toits plats | : 10.00 m maximum |
| 9. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

10. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone

- ³ Les toits à pente ont une pente minimale de 20 degrés.

Art. 22 Zone libre (ZL)**1. Destination**

- ¹ Cette zone est réservée à des espaces de verdure aménagés ou non tels que des places de jeux, sentiers de mobilité douce ou délasserment public.

2. Prescriptions

- ² Elle doit être entretenue et maintenue dans un état convenable.
- ³ Aucune construction n'est autorisée à l'exception de constructions de minime importance et dont l'emplacement est imposé par la destination.

Art. 23 Domaine ferroviaire (DF)

- ¹ Cette zone est réservée aux activités des Chemins de fer fédéraux. Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

Art. 24 Aire forestière (AF)

- ¹ L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts (art.43, al 3. LATeC).

Art. 25 Zone agricole (ZA)**1. Destination**

- ¹ La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Règles de construction

- ² Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3. Procédure

- ³ Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction du développement territorial, des infrastructures de la mobilité et de l'environnement (DIME).
- ⁴ La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est recommandée.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 26 Dépôts de matériaux

- ¹ Le dépôt de marchandises, de matériaux, d'engins, etc. est interdit le long des voies publiques, des lisières de forêt, des cheminements piétonniers ou exposés à la vue à partir de points de vue. Les dépôts doivent être mentionnés sur les documents de demande de permis.
- ² Le Conseil communal exige la suppression des dépôts ou la construction de pares-vues, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 27 Garantie

- ¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal exige du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la Commune.
- ² Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la Commune.
- ³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Art. 28 Stationnement des véhicules

- ¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement pour les véhicules automobiles et les deux-roues légers. Le nombre de place est calculé sur la base des normes VSS en vigueur, soit la VSS 640 281 pour les voitures de tourisme et la VSS 640 065 pour les vélos.
- ² En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles et les habitations individuelles groupées 2 places par unité de logement. Pour les habitations collectives (art. 57 ReLATeC), 1.5 places par unité de logement est requis, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.
- ³ Les stationnements en surface sont aménagés avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales (pavés gazon, tout-venant engazonné, dalles alvéolées, etc.).
- ⁴ Pour l'habitat collectif, toute nouvelle construction ou rénovation globale du bâtiment existant doit être équipée avec des infrastructures de recharge nécessaires à la mobilité électrique.

Art. 29 Arborisation

- ¹ L'arborisation des parcelles doit être réalisé avec des plantes d'essences indigènes et de station.

- 2 La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par appartement, celle d'une habitation collective d'un arbre pour trois appartements. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.
- 3 Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.
- 4 Les plantes allogènes hôtes et/ou sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.
- 5 Les haies vives sont situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de la chaussée et leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m au-dessus du niveau de la chaussée. Les arbres sont plantés à une distance minimale de 5.00 m du bord de la chaussée (art 138 LMob).

Art. 30 Aménagements extérieurs

- 1 Les voies d'accès, les places de stationnement, les surfaces vertes, l'arborisation, les places de jeux et les autres aménagements extérieurs doivent être achevés avant l'obtention du permis d'occuper.
- 2 L'indice vert (Iver) s'applique pas en cas de transformation, rénovation ou agrandissement en surélévation de bâtiments existants qui sont conformes à l'affectation de la zone.
- 3 Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain naturel. La différence entre le terrain de référence et le terrain aménagé ne peut être supérieure à 1.50 m. Sont réservées les prescriptions particulières de l'article 16 du présent RCU.
- 4 Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 2 :3 (2=hauteur, 3=longueur). Ils sont végétalisés. La pose d'un revêtement de protection est autorisée pour autant qu'il soit constitué de matériaux biodégradables, perméable et non visible. Les aménagements en cailloux, blocs de rochers ou éléments en béton ne sont autorisés qu'à la base des talus, leur surface correspondra à un maximum de 20% de la surface totale du talus.
- 5 Conformément à l'article 85, al. 1 de la ReLAtEC, les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m par rapport au terrain naturel et les murs de clôture sont soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée.

Art. 31 Sources d'énergie

Installations de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire

- 1 Toute nouvelle construction, rénovation complète, agrandissement supérieur à 20% de la surface de plancher ou remplacement du système de production de chaleur, le système de chauffage doit utiliser essentiellement des énergies renouvelables (au moins 75%).
- 2 Le remplacement d'un brûleur de chaudière n'est pas considéré comme un remplacement du système de production de chaleur.
- 3 Le vecteur énergétique sous forme de mazout est interdit. Les chaudières au mazout existantes doivent être remplacées lors du remplacement du producteur de chaleur.

- 4 L'impact visuel des blocs externes des pompes à chaleur et des climatisations doit être réduit au moyen mesures constructives (implantation, teinte, cache) et paysagères (plantations).
- 5 Des dérogations peuvent être octroyées pour des cas particuliers (telles que des installations de secours, des installations provisoires ou lorsque les coûts de l'énergie ne sont économiquement pas supportables ou techniquement impossible).

Installations solaires

- 6 La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement pas le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions est applicable.

Art. 32 Rétention et/ou Infiltration des eaux claires

- 1 Pour toute construction des mesures de rétention doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.
- 2 Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé est joint au dossier de demande de permis de construire.

Art 33. Matériaux, couleurs

- 1 Les matériaux de construction, choix de couverture de toiture, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'accord du Conseil communal.

Art. 34 Règlement communal sur les émoluments administratifs

- 1 Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 35 Sanctions pénales

- ¹ Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 36 Abrogation

- ¹ Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés les dispositions antérieures traitées par le présent règlement.

Art. 37 Entrée en vigueur

- ¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mis à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle (FO) n°9 du 1^{er} mars 2024.

Adoption par le Conseil communal de Chénens :

Chénens, le

Le président du

Conseil communal ad intérim :

La secrétaire communale :

Approbation par La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) :

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :