



COMMUNE DE CHÉNENS

Canton de Fribourg

Révision du plan d'aménagement local

Rapport explicatif 47OAT

Dossier d'enquête publique

février 2024

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
1.2 SITUATION DU PAL ET JUSTIFICATION DE LA REVISION	5
1.3 DEMARCHE ET METHODE DE TRAVAIL	6
1.4 PARTICIPATION ET INFORMATION DE LA POPULATION	7
1.5 COORDINATION AVEC LES COMMUNES VOISINES	7
1.6 COORDINATION AVEC LE PLAN DIRECTEUR REGIONAL DE LA SARINE	7
1.7 OBJECTIFS ET ENJEUX	8
2. OBJECTIFS ET MESURES	10
2.1 CHECK-LIST	11
2.2 ANALYSE THEMATIQUE	16
URBANISATION ET ÉQUIPEMENTS	16
TRANSPORTS	26
ESPACE RURAL ET NATUREL	31
ENVIRONNEMENT	35
3. DOSSIER D’AFFECTATION :	43
3.1 PREAMBULE	43
3.2 MODIFICATIONS DU PAZ ET JUSTIFICATIONS	43
3.3 MODIFICATIONS DU RCU	46
3.4 PLANS D’AMENAGEMENT DE DETAIL	49
3.5 CONCLUSIONS	49
4. DOCUMENTS INDICATIFS	50
5. PROCEDURE	51

1. Préambule

1.1 Présentation de la Commune

La Commune de Chénens est située dans le district de la Sarine, le long de la route cantonale qui relie Fribourg et Romont. Elle est entourée des entités territoriales d'Autigny, de La Brillaz, de la Folliaz et de Villorsonnens.

La première mention de la localité de Chénens remonte au début du XII^e siècle. Son nom connaîtra plusieurs évolutions au fil du temps avant de revenir à sa nomination d'origine, aux environs de 1800.

Par ailleurs, Chénens fut désignée comme *media via* au cours du 14^e siècle dans divers traités passés entre Berne et Fribourg. Elle fut également le lieu où se déroulaient les médiations lors des périodes de tension entre les cantons de Fribourg et de Vaud.

Deux limites naturelles définissent, en partie, la Commune. La première, au Nord, est le Bois des Gottes. La seconde, au Sud-Ouest, est la rivière de la Glâne. Quant au territoire, d'une superficie de 397 ha, il est composé principalement de terres agricoles. Celles-ci représentent, en effet, plus des 2/3 tiers de sa surface totale. Le solde est constitué de surfaces boisées (22.4%) ainsi que de surfaces d'habitat et d'infrastructures (10%).

Deux noyaux, jouant chacun un rôle de micro-centralité, constituent la localité de Chénens. Le premier est l'ancien village. Doté d'une densité élevée, il est situé à l'intersection des deux routes cantonales qui traversent le territoire communal du Nord au Sud et d'Ouest en Est. Les bâtiments les plus significatifs, à savoir l'ancienne cure et la chapelle, la laiterie et l'ancienne fromagerie, le restaurant des Trois rois ainsi que les anciennes écoles des filles et des garçons, y sont implantés.

La seconde micro-centralité se définit par la gare et ses abords. Construite en 1862 le long de l'axe ferroviaire qui relie Fribourg à Romont et à Yverdon-les-Bains, celle-ci est représentative de l'avènement de la paysannerie industrielle. Les zones d'activités qui se sont développées autour d'elle viennent renforcer le caractère de centralité de ce secteur.

La continuité du tissu bâti du village n'est pas optimale. En effet, un vaste espace agricole, classé en surface d'assolement, génère une césure et diminue l'articulation des deux entités bâties.

La population a peu évolué dans la première moitié du XX^e siècle. Après une légère diminution, entre 1950 et 1980, Chénens connaît une forte augmentation, entre 1990 et 2000, faisant évoluer son nombre d'habitants de 369 à 554. Depuis, il augmente régulièrement. En effet, la croissance démographique annuelle moyenne, calculée entre 2004 et 2015, s'élève à 2,7%. Au 1^{er} janvier 2022, la population de Chénens atteint 847 habitants. Selon la courbe de tendance, l'augmentation du nombre de résidents sur le territoire communal va se poursuivre.

1.2 Situation du PAL et justification de la révision

Le plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Chénens a été révisé partiellement en 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} septembre 2010. Depuis cette approbation, il a subi deux modifications approuvées le 17 août 2011.

En 2012, le nombre important de constructions ainsi que de demandes d'achats de terrain des dernières années, éléments auxquels se sont ajoutés les modifications de la LATEC et du ReLATEC, ont incité le Conseil communal à entreprendre une large réflexion sur son plan d'aménagement local.

Afin de mener à bien cette étude, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol.

Au printemps 2014, la Commission d'aménagement du territoire (CAT), le Conseil communal et le bureau d'urbanisme ont commencé la première phase de leur travail, à savoir la prise en compte de toutes les données locales et la planification des études.

Un dossier d'examen préalable est déposé aux services du canton de Fribourg en 2021. Depuis le retour des préavis des services au printemps 2023, les travaux ont repris afin de proposer le présent dossier qui permet de concilier les ambitions de la Commune avec les exigences légales cantonales et fédérales.

Le PAL est maintenant prêt à être soumis à l'enquête publique. Une séance d'information à la population a eu lieu le 21 février 2024 à la salle de l'auberge du Chênes, à Chénens.

1.3 Démarche et méthode de travail

La commune de Chénens a mis en place une structure de travail apte à mener à bien la révision de son plan d'aménagement local. Elle a tout particulièrement :

- Sollicité sa CAT, composée de 5 membres, ainsi que de la secrétaire communale. Comme le stipule la loi, ceux-ci ont été désignés par l'Assemblée communale. Les PV sont tenus par la secrétaire communale.
- Mandaté le bureau Urbasol à Givisiez comme soutien technique.
- Porté au budget les honoraires du bureau d'urbanisme ainsi que les divers frais de spécialistes et de la Commission d'aménagement.
- Planifié les étapes de la révision dans son programme de législature.
- Mis en place une politique d'information et de participation active de la population.

Dans un premier temps, il a été nécessaire de bien appréhender les différentes contraintes en présence, aussi bien réglementaires que liées au territoire. Pour ce faire, la mise en place de plusieurs visions locales a permis à chacun de se sensibiliser à la réalité de la Commune (historique, morphologique, évolution de la population, valeurs environnementales, limites et lacunes du RCU actuel, etc.). Le programme de révision du plan d'aménagement local a été transmis au SeCA en septembre 2014. L'établissement du calcul de dimensionnement, effectué selon les exigences du PDCant de 2002 en vigueur à ce moment, a identifié un surdimensionnement de la zone d'activité de la Commune. Le rapport de synthèse du SeCA a été adressé à la Commune à la fin mars 2015. Le SeCA a émis un préavis positif, pour autant que la Commune tienne compte de ses remarques et conditions, ainsi que de celles des services et organes consultés.

Suite à cela, la CAT s'est penchée sur la façon de gérer adéquatement son territoire ainsi que sur les différentes possibilités d'aménager et de densifier le tissu déjà en zone. Elle a aussi mené une réflexion approfondie sur le traitement du surdimensionnement de sa zone d'activité, et a formulé ses propositions au Conseil communal. Afin d'assurer une gestion optimale des zones à bâtir à l'échelle locale, des rencontres individuelles avec les propriétaires des terrains impactés par des modifications ont eu lieu à plusieurs reprises afin de leur expliquer l'impact d'une révision du PAL sur leur(s) terrain(s) et dans le but de connaître leurs intentions. Plusieurs séances ont été nécessaires pour analyser, point par point, le règlement communal d'urbanisme (RCU). Les discussions ont permis d'adapter le RCU aux nouvelles réglementations en vigueur, aux principes de l'aménagement ainsi qu'aux réalités locales. Celles-ci ont rapidement évolué dans la zone d'activité, ce qui a entraîné des délais importants dans l'établissement d'un dossier d'examen préalable. En juillet 2021, celui-ci est déposé aux autorités cantonales. En date du 19 avril 2023, le SeCA a adressé à la Commune son préavis de synthèse d'examen préalable, reprenant les remarques et observations des différents services et entités consultés. La solution envisagée pour traiter le surdimensionnement de la zone d'activité n'ayant pas été approuvée, dans un contexte où le plan directeur régional vient consolider l'intérêt de ce secteur à l'échelle régionale, le surdimensionnement de la zone d'activité n'a pas pu être réglé avant la date butoir du 1^{er} mai 2022. Suite à quoi, la DIME a établi une zone réservée sur les parcelles non construites de la zone d'activité. Dans ce contexte, la CAT a dû revoir ses ambitions pour la zone d'activité, ambitions qui sont intégrées dans le présent dossier.

Le présent dossier d'enquête publique de la révision du plan d'aménagement local a été établi avec le plus grand soin. L'objectif majeur a été de réaliser une occupation du territoire apte à garantir un équilibre entre la protection de l'environnement, la création de milieux de vie de qualité et la possibilité de développer des activités économiques. Il répond à la nouvelle LAT et est conforme aux planifications supérieures.

1.4 Participation et information de la population

Afin d'associer la population à cette étude, de connaître ses valeurs, ses sensibilités et ses attentes, un questionnaire lui a été adressé et un atelier thématique a été organisé.

Les résultats issus de cet exercice ont été diffusés lors d'un atelier thématique en avril 2014 font partie intégrante des réflexions permettant de définir les grands objectifs de la révision du PAL de Chénens. Une première séance d'information a eu lieu en 2019, pour présenter les ambitions de la commune quant à son développement. Une deuxième séance a pris place en 2024, dans la foulée du dépôt du dossier d'enquête publique.

L'information concernant le suivi des travaux et des études est transmise régulièrement grâce au site internet de la Commune, lors des assemblées communales et au travers du bulletin d'information communal.

1.5 Coordination avec les communes voisines

Dans un souci de cohérence, les plans d'aménagement des communes voisines ont été consultés.

Concernant le tissu bâti de Chénens, le développement est contenu et aucune extension en direction des communes périphériques n'est prévue pour l'instant. Les projets ou réalisations dans le domaine de la mobilité prendront en compte les plans et les projets des communes voisines pour s'assurer de leur cohérence à plus grande échelle.

1.6 Coordination avec le plan directeur régional de la Sarine

Depuis 2018, l'aménagement régional est obligatoire et donne la tâche aux régions d'établir un plan directeur régional. En complément à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, le nouveau plan directeur cantonal, adopté le 2 octobre 2018, confère aux régions de nouvelles compétences pour fixer et concrétiser les compétences dans un plan directeur régional (PDR). Ces compétences portent notamment sur la gestion des territoires d'urbanisation ainsi que sur la coordination des zones d'activités à l'échelle de la région.

Le Commune de Chénens fait partie du district de la Sarine et est dès lors intégrée aux réflexions sur l'élaboration du plan directeur régional de la Sarine. Celle-ci a été partie prenante des processus de consultation mis en place à cette fin.

Le PDR Sarine propose deux modifications importantes qui ont un impact sur la planification communale ; 1. L'augmentation de l'extension du territoire d'urbanisation, partiellement à des fins de développement d'activités régionales, et 2. Le changement de statut de la zone d'activité locale existante à un statut régional.

Le processus de validation du PDR se poursuit en parallèle de la révision du PAL. Une première consultation publique a eu lieu en 2022, une seconde à l'été 2023. Les éléments proposés dans le cadre du PDR sont intégrés au présent dossier.

1.7 Objectifs et enjeux

La commune de Chénens doit penser à son avenir et adopter une politique et des options d'aménagement aptes à répondre à ses besoins de développement tout en respectant diverses contraintes.

Les principaux objectifs et enjeux qui ont pu être identifiés sont décrits dans le présent chapitre. Le chapitre suivant « Analyse thématique » reprend point par point les différentes sections du plan directeur cantonal et permet, sous chaque thème ou objet traité, de retenir des objectifs spécifiques.

Les principaux objectifs et enjeux qui ont été identifiés sont les suivants :

- **Protection du cadre de vie existant** : Dans la mesure du possible, protection du paysage traditionnel de la région, des caractéristiques d'appropriation du territoire, des sites naturels et éléments paysagers structurants.
- **Respect des dégagements nécessaires aux exploitations agricoles** : Les abords des fermes en activité devraient être respectés au mieux afin de ne pas entraver la sortie du bétail, des machines agricoles, ainsi que leur fonctionnement autour des bâtiments.
- **Intégration de la restructuration du carrefour principal sur l'axe Fribourg-Romont et requalification de ses abords (ancien centre de la Commune)** : l'ancien village de Chénens comprenant une auberge, la chapelle, l'ancienne cure, la laiterie et les anciens bâtiments scolaires est actuellement lourdement pénalisé par les impacts de la route Fribourg-Romont et par la présence du carrefour à la croisée des deux axes principaux. La gestion de ce carrefour et les questions de sécurité qui y sont liées font actuellement l'objet d'une étude particulière (Valtraloc). Cette dernière a pour objectif de proposer, dans les meilleurs délais, des mesures à la fois de ralentissement du trafic sur l'axe Fribourg-Romont, de gestion du carrefour (sécurité, visibilité, fluidité) et de gestion des traversées de routes par les piétons à cet endroit. Ces mesures seront intégrées à la révision du PAL et aux réflexions globales qu'elle implique. D'autre part, une fois ces mesures connues, des propositions d'amélioration des abords du carrefour pourraient être développées (gestion du garage et de son impact, intégration du parking, éléments de végétation, etc.).
- **Réflexion sur la création d'un lieu de rencontre** : l'ancien village de Chénens ne joue plus son rôle de centre village d'antan. D'autres pôles d'activités, de vie et de circulation (avec différentes fonctions) se sont développés notamment autour de la gare, autour de l'école actuelle et sur le site de la zone d'intérêt général (terrain de foot, mini-golf, terrain de beach volley, pistes de pétanque, tables de ping-pong). Une réflexion est menée sur l'intérêt et les possibilités de renforcer un pôle en particulier et de le développer à long terme dans un esprit de lieu de rencontre, à proximité de la gare sur un terrain communal.
- **Adaptation du plan directeur communal et du PAZ en lien avec la réflexion globale menée sur la Commune et sur un lieu de rencontre** : Les adaptations du plan directeur communal et les changements d'affectation au PAZ doivent être réfléchis et planifiés en lien avec l'objectif de création de lieu de rencontre décrit précédemment.
- **Protection des valeurs spatiales et des constructions de l'ancien village** : Les valeurs spatiales de l'ancien village et les constructions qui y prennent place devraient être protégées et valorisées au mieux. Les éléments caractéristiques d'aménagement qui s'y trouvent (murs, places, mobilier urbain, végétation) devraient être maintenus et renforcés dans la mesure du possible.
- **Qualité de l'aménagement et densification** : Toute intervention en matière d'aménagement doit avoir comme premier objectif la qualité de l'aménagement ainsi que l'échelonnement des nouvelles constructions. Dans les zones à bâtir et au sein du tissu déjà construit des mesures pourraient être développées pour permettre l'intégration optimale des nouveaux bâtiments.

- **Réflexion sur les zones d'intérêt général** : Une réflexion est menée sur les zones d'intérêt général en tenant compte de leur rôle respectif, de leur emplacement, de leurs possibilités de développement ainsi que des liens entre elles (réseaux routier et piéton). Cette réflexion est liée à celle menée sur la zone de rencontre.
- **Zone d'activités** : Le secteur encore non construit de la zone d'activités et sans projet pourraient être restructuré afin de mieux répondre aux besoins et aux objectifs actuels de la commune. Son dimensionnement, mais également son développement qualitatif (intégration paysagères, mesures énergétiques, type d'activités admises) font l'objet d'une attention particulière.
- **Mise en place d'une politique privilégiant le développement durable (DD)** : La politique de la commune devrait maintenir et développer des mesures pouvant être prises pour favoriser une gestion saine des eaux et des eaux pluviales, des énergies ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables, ceci dans le cadre de nouvelles constructions ou transformations. La commune souhaite également encourager la pose de panneaux solaires et évaluer les possibilités en matière de chauffage à distance.
- **Rentabilisation des équipements réalisés** : Toute nouvelle implantation devrait se situer à proximité des infrastructures de base réalisées par la commune.
- **Gestion des incohérences liées au PAZ** : Le PAZ en vigueur comporte plusieurs imprécisions entre limite parcellaire et limite de zone, ainsi que des sous zones qui démultiplient les règles sur les zones de villas. La commune a analysé ces différentes situations dans le but d'apporter les adaptations adéquates à son plan.

2. Objectifs et mesures

Cette seconde partie du rapport explicatif est l'occasion de détailler les objectifs de la Commune pour la révision de son plan d'aménagement local, ainsi que de présenter les intentions et les mesures qu'elle a développées en réponse à ces objectifs.

Il faut rappeler que la commune de Chénens a commencé les travaux de révision du PAL sous l'angle de l'ancien Plan directeur cantonal. Suite à l'adoption du nouveau Plan directeur cantonal par le Conseil d'État le mois d'octobre 2018, le projet de PAL de Chénens est désormais soumis aux directives du nouvel instrument de planification cantonale.

Par conséquent, dans ce chapitre, les diverses problématiques de l'aménagement du territoire pour la commune de Chénens sont étudiées en suivant la succession des thèmes du nouveau plan directeur cantonal.

Pour chaque thème, les objectifs de la Commune sont présentés, de même que les mesures prises pour les atteindre. Il est à noter qu'un certain nombre de thèmes du plan directeur cantonal ne sont pas applicables à la Commune. Ceux-ci ont néanmoins été conservés dans le texte et une brève explication a été fournie.

Ces objectifs sont le résultat d'un long processus ponctué de nombreuses séances entre la Commune et le bureau d'urbanisme, de contacts avec les services de l'État, ainsi que de discussions entre les acteurs concernés qui ont su trouver un compromis entre des intérêts parfois contradictoires.

La commune de Chénens a pris en compte, pour l'élaboration de ce dossier, les préavis des services élaborés à l'occasion de l'examen préalable de la révision du PAL. Les réponses à leurs remarques et aux conditions qu'ils ont posées ont été directement intégrées au texte.

2.1 Check-list

1. URBANISATION ET EQUIPEMENTS



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée ?	Justification à la page
T101 Territoire d'urbanisation	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	16
T102 Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	17
T103 Densification et requalification	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	18
T104 Typologie et dimensionnement des zones d'activités	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	19
T105 Gestion des zones d'activités	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	20
T106 Grands générateurs de trafic	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	20
T107 Centres commerciaux	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	20
T108 Pôles touristiques	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	20
T109 Résidences secondaires	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	20
T110 Implantation d'équipements de tourisme et de loisirs	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	20
T111 Activités équestres	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	21
T112 Golf	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	21
T113 Rives de lacs	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	21
T114 Ports de plaisance et amarrages de bateaux	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	21
T115 Sites construits protégés et chemins historiques	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	21
T116 Sites archéologiques	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	22
T117 Immeubles protégés	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	23

T118 Infrastructures publiques	<input type="checkbox"/> non	<input checked="" type="checkbox"/> oui	23
T119 Réseaux d'énergie	<input type="checkbox"/> non	<input checked="" type="checkbox"/> oui	24
T120 Énergie hydraulique	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui	24
T121 Énergie éolienne	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui	24
T122 Énergie géothermique	<input type="checkbox"/> non	<input checked="" type="checkbox"/> oui	25
T123 Énergie solaire, bois et autre biomasse	<input type="checkbox"/> non	<input checked="" type="checkbox"/> oui	25
T124 Installations militaires	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui	25
T125 Stands de tir	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui	25
T126 Gens du voyage	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> oui	25



2. MOBILITE

Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée ?	Justification à la page
T201 Transports publics	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	26
T202 Transport individuel motorisé	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	27
T203 Mobilité combinée	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	27
T204 Réseau cyclable	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	27
T205 Cyclotourisme	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	27
T206 Vélo tout terrain	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	27
T207 Chemins pour piétons	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	27
T208 Chemins de randonnée pédestre	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	27
T209 Transport de marchandises	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	28
T210 Aviation civile	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	28

3. ESPACE RURAL ET NATUREL



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée ?	Justification à la page
T301 Surfaces d'assolement	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	29
T302 Améliorations foncières	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	29
T303 Diversification des activités agricoles	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	29
T304 Hameaux hors de la zone à bâtir	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	29
T305 Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	29
T306 Espace forestier	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	30
T307 Biotopes	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	30
T308 Réseaux écologiques	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	30
T309 Espèces	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	31
T310 Dangers Naturels	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	31
T311 Paysage	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	31
T312 Parcs d'importance nationale	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	31



4. ENVIRONNEMENT

Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée ?	Justification à la page
T401 Gestion globale des eaux	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	32
T402 Eaux superficielles	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	32
T403 Aménagement et entretien des cours d'eau et étendues d'eau	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	32
T404 Évacuation et épuration des eaux	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	32
T405 Eaux souterraines	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	32
T406 Alimentation en eau potable	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	33
T407 Protection de l'air	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	33
T408 Lutte contre le bruit	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	34
T409 Protection des sols	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	34
T410 Gestion du sous-sol	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	34
T411 Accidents majeurs	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	34
T412 Sites pollués	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	35
T413 Gestion des déchets	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	35
T414 Exploitation des matériaux	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	35

2.2 Analyse thématique

URBANISATION ET ÉQUIPEMENTS

1. Territoire d'urbanisation

Le territoire d'urbanisation définit « la dimension totale des surfaces vouées à l'urbanisation ». Le territoire d'urbanisation est d'abord défini au plan directeur Cantonal.

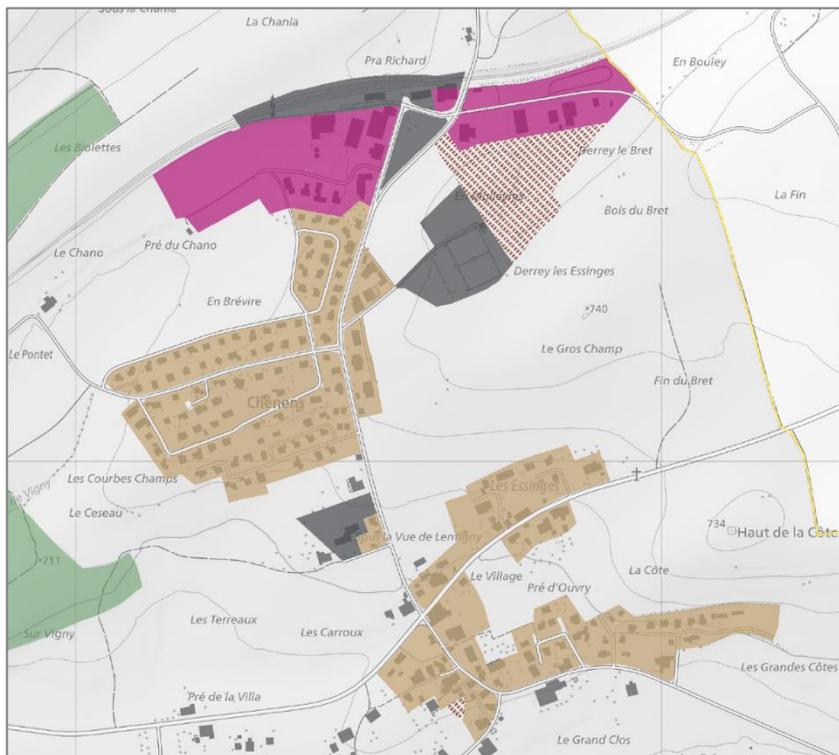


Figure 1: Extensions des territoires d'urbanisation de la commune de Chénens (extrait du portail cartographique du plan directeur cantonal)

Les régions ont, dans le cadre de l'élaboration des plans directeurs régionaux, la possibilité d'adapter ces territoires dans une certaine mesure. Le PDR de la Sarine, mis en consultation en 2022 et 2023, a choisi d'adapter le TU du secteur de la gare de Chénens pour venir combler l'îlot en zone agricole. Cette adaptation est associée au changement d'importance de la zone d'activité autour de la gare de locale à régionale. Deux articles partiellement dézonés dans le cadre du traitement du surdimensionnement de la zone d'activité sont également inscrits en extension du territoire d'urbanisation, afin d'offrir la possibilité de remises en zones à futur.

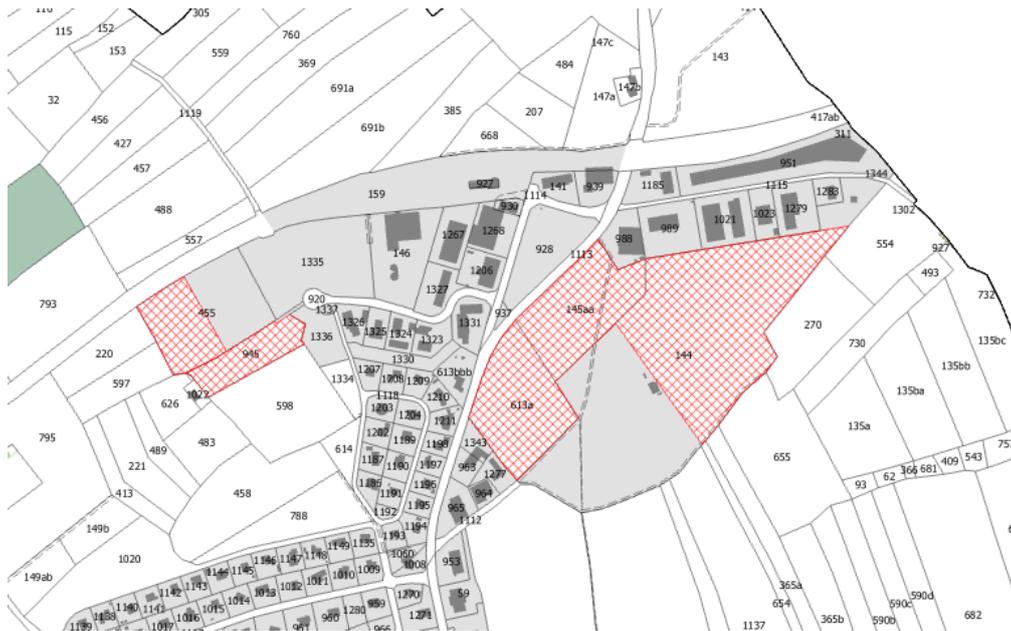


Figure 2 : Extension du territoire d'urbanisation de la commune de Chénens sur le secteur de la gare (Suivant PDR Sarine)

Ainsi pour la commune de Chénens, deux secteurs ont été retenus :

- Le premier, conséquent, se situe à proximité du secteur de la gare. Ce périmètre a été augmenté et mis en cohérence avec la zone à bâtir existante dans le cadre de l'élaboration du PDR de la Sarine ;
- Le second, très restreint, et inscrit dans le PDCant, se situe dans « une dent creuse » de la partie sud du village.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

La Commune propose des changements d'affectation de la zone à bâtir à l'intérieur du territoire d'urbanisation. Cependant, aucune nouvelle mise en zone n'est prévue dans le cadre de la révision. Un dézonage est proposé pour répondre au surdimensionnement de la zone d'activité (voir point 4).

Plan directeur communal (PDCom)

Dans le cadre de la révision, afin de rendre conforme sa planification communale au plan directeur Cantonal, la commune de Chénens a retenu les secteurs d'extension du territoire d'urbanisation du nouveau plan directeur cantonal ainsi que les compléments apportés dans le cadre de l'élaboration du plan directeur régional de la Sarine.

2. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

La zone d'activité est traitée au point 4 ci-après.

Considérations générales

La Commune de Chénens a connu une évolution importante depuis les années 80. En effet, sa population est passée de 323 habitants en 1980, à 554 en 2000, pour culminer à 858 à la fin de l'année 2017 (données OFS).

Zones résidentielles

Calcul selon l'ancien Plan directeur Cantonal

Selon l'analyse effectuée en 2014 dans le cadre du programme de révision, la Commune de Chénens disposait d'un facteur de dimensionnement de 1.2. Le calcul de dimensionnement laissait ainsi entrevoir une possibilité d'extension de 45'565 m².

Le calcul de dimensionnement a été actualisé dans le cadre du présent dossier avec un facteur de dimensionnement ajusté à 1, à la demande du Service des constructions et de l'aménagement dans son préavis d'examen préalable (le calcul est présenté à annexe 1). Il présente une hypothétique extension de 37'000 m² après révision contre 31'187 m² avant révision. Toutefois, il s'agit d'un potentiel présent à titre informatif uniquement, étant donné la nouvelle méthodologie du calcul du dimensionnement selon le PDCant 2018.

Calcul selon le nouveau Plan directeur Cantonal (adopté en 2018)

Avec l'adoption du nouveau plan directeur cantonal, la méthodologie de calcul du dimensionnement des zones résidentielles a été modifiée.

Le nouveau plan directeur Cantonal classe la Commune de Chénens dans la catégorie de priorité d'urbanisation 4. Pour cette catégorie, les règles de dimensionnement des zones à bâtir de type zone résidentielle, zone centre et zone mixte prévoient qu'une extension de zone à bâtir de maximum 1.5 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 0.5 ha.

De plus, toute extension de la zone à bâtir doit être située à l'intérieur du territoire d'urbanisation.

Voici le détail du calcul pour la commune de Chénens :

Affectation	Terrains libres -zone à bâtir légalisée (m ²)
Zone résidentielle à faible densité	6'121
Zone résidentielle à moyenne densité	0
Zone de centre village	6'712
Zone mixte	331
TOTAL	13'164

La Commune constate que les réserves affectées aux zones résidentielles, zone centre village et zone mixtes dépassent largement les 0.5 ha permettant à la Commune d'envisager des nouvelles extensions de la zone à bâtir pour le moment.

Zones d'intérêt général

Les zones d'intérêt général sont correctement dimensionnées sur la base d'une justification du besoin et en fonction des équipements publics existants et à prévoir sur la base du développement démographique prévu à 15 ans. Les justifications sont apportées au point 18 du présent chapitre.

Mesures favorisant une meilleure gestion de la zone à bâtir

Les modifications du PAZ ont été prévues pour répondre à la demande des 15 prochaines années tout en tenant compte des terrains déjà en zone mais actuellement non construits. Elles sont toutes situées à proximité des équipements de base.

Le RCU permet de régler les possibilités de densification et de mixité à l'intérieur des zones.

3. Densification et requalification

Le nouveau Plan directeur cantonal demande à ce que les communes puissent établir, dans le cadre de la révision du PAL, une étude du potentiel de densification et de requalification de leurs zones à bâtir.

Afin de préciser les attentes du canton par rapport à cette étude de densification, la commune de Chénens a eu une séance avec le SeCA le 5 mars 2019. Dans le cadre de cette séance, le SeCA a rappelé que les directives officielles par rapport à aux études de densification seront intégrées dans le « Guide pour l'aménagement local » actuellement en cours d'élaboration. Considérant la situation de Chénens, le SeCA a simplement demandé à la commune de vérifier si la capacité d'accueil des réserves en zone résidentielles non construites étaient suffisantes pour répondre à la croissance démographique prévue à un horizon de 15 ans. Les résultats de cette analyse devant figurer dans le rapport explicatif du PAL.

La commune constate que les réserves (après révision) en zones résidentielles, centre village et mixte correspondent à 13'164 m². Les terrains libres identifiés sont très dispersés sur l'ensemble de la commune et offrent ainsi des possibilités résiduelles de construction.

Afin de déterminer la croissance démographique, nous partons de l'hypothèse que la commune souhaite une croissance constante conforme à celle qu'elle a connue lors des quinze dernières années dans le secteur centre et sud du village. En cohérence avec sa planification du secteur de la gare, la commune souhaite pouvoir développer de façon plus dense et conséquente via des changements d'affectation, en occurrence avec l'introduction d'une zone résidentielle moyenne densité.

Le taux de croissance moyen annuel (période 2000-2015) est donc extrapolé et appliqué à la croissance estimée à l'horizon 2033-2034 :

- Population de Chénens en 2000 : 558 habitants
- Population de Chénens en 2015 : 854 habitants
- Croissance de la population (2000-2015) : 296 habitants (+53%)
- Croissance estimée entre 2019 et 2033-2035 : **+453 habitants**
- Population de Chénens en 2033-2034 (estimation) : 1306 habitants

Tableau récapitulatif de la capacité d'accueil des réserves en zones à bâtir non construites après révision du PAL :

Types de zone	Réserves en m ²	IBUS	Capacité d'accueil théorique
Zone résidentielle à faible densité	6'121	0.6	55
Zone centre village	6'712	0.8	80
Zone mixte (60% résidentiel)	331	0.8	4
TOTAL	13'164 m²		139 habitants

* le calcul de la capacité d'accueil théorique est fait sur la base de l'estimation suivante :

- Surface de terrain déterminante : surface affectée à la zone à bâtir. Ne font pas partie de la surface de terrain déterminante les surfaces relatives au réseau routier d'ordre supérieur. Par conséquent, dans notre calcul nous déduisons de la surface de terrain déterminante 10 % pour la voirie.

- Indice brut d'utilisation du sol : rapport entre la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux et des dépendances et la surface de terrain déterminante

- Surface brute de plancher (SBP) par habitant : 60 m² selon étude de l'estimation des réserves des surfaces urbanisables à l'échelle suisse – Raumplus – ETHZ 2017

Calcul : $[(\text{Surface de terrain déterminante} - 10\%) \times \text{IBUS}] / 60 \text{ m}^2$

Exemple zones résidentielles faible densité : $[(11'199 \text{ m}^2 - 1119.9 \text{ m}^2) \times 0.6] / 60 = 101 \text{ habitants}$

Sur la base de cette analyse, la Commune constate qu'elle dispose de suffisamment de réserves en zone à bâtir pour absorber la croissance estimée à l'horizon 2033-2034.

4. Typologie et dimensionnement des zones d'activités

Considérations générales

La commune de Chénens dispose d'une zone d'activité importante, idéalement située près de la gare. De par le PDR, cette zone a un statut régional. Cependant, tel qu'identifié dans le programme de révision du PAL de 2014, elle est surdimensionnée par rapport aux exigences du PDCant de 2002, de l'ordre de 17'000m². Ainsi, d'une part, elle doit être réduite en superficie, mais elle dispose d'un statut régional qui priorise son développement futur. La Commune a bien tenté de traiter ce surdimensionnement dans son dossier d'examen préalable, mais la proposition ayant été préavisée défavorablement par les autorités cantonales, elle a dû revoir ses ambitions. Ce faisant, elle n'a pas pu respecter la date butoir imposée par le PDCant de mai 2022, et par conséquent, la DIME a procédé à la mise en zone d'une zone réservée, fin août 2023, sur quatre parcelles de la zone d'activité non construites. Le présent dossier propose une nouvelle approche pour traiter ce surdimensionnement, en considérant le nouveau statut de la zone inscrit au PDR. De facto, cette approche permettra la levée de la zone réservée.

Calcul selon l'ancien Plan directeur Cantonal

Le calcul de dimensionnement de la zone d'activités établi dans le cadre du programme de révision a mis en évidence le surdimensionnement de la zone d'activités de la Commune. Ce calcul est mis à jour (annexe 1 du présent rapport). Afin d'arriver à un dimensionnement conforme, la Commune a étudié diverses options (changements d'affectation, dézonages) et privilégie une combinaison des deux. Ainsi :

- 10'540m² sont dézonés et retournés à la zone agricole ;
- 2'486m² sont intégrés au domaine public ;
- 1'814m² sont affectés en zone libre.

Ces modifications sont intégrées au présent dossier d'affectation et décrites au chapitre 3.2

Calcul selon le nouveau Plan directeur Cantonal (adopté en 2018)

Une extension d'une zone d'activités de maximum 2 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non utilisée n'excède pas 1 ha dans la zone régionale légalisée. Les réserves propriétés d'entreprises ne sont pas prises en compte dans les surfaces non utilisées.

Il reste actuellement 1'70 ha non construits dans la zone d'activité régionale du présent dossier, de nouvelles mises en zone ne peuvent être envisagées à court terme, sauf si un projet spécifique nécessitant une surface supérieure à 2 ha est prévu. Le PDCant précise les conditions de cette exception.

5. Gestion des zones d'activités

Voir point 4. « Typologie et dimensionnement des zones d'activités ».

6. Grands générateurs de trafic

La commune de Chénens ne compte pas de grands générateurs de trafic sur son territoire. La zone d'activité régionale est définie de façon à ne pas admettre des grands générateurs de trafic sur le territoire communal.

7. Centre commerciaux

La commune de Chénens ne compte pas de centres commerciaux sur son territoire.

8. Pôles touristiques

La commune de Chénens ne fait pas partie des pôles touristiques du canton de Fribourg et ne dispose d'aucune infrastructure touristique à valoriser.

9. Résidences secondaires

La loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et l'Ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En l'état, la construction de nouvelles résidences secondaires reste possible à Chénens puisque la proportion présumée pour ce type d'habitat ne dépasse par le seuil de 20% (en 2023 un peu plus de 7% selon le monitoring cantonal).

10. Implantation d'équipements de tourisme et de loisirs

La commune de Chénens ne compte pas d'installations de tourisme et de loisirs (ou de projets en cours) sur son territoire.

11. Activités équestres

La Commune est comprise dans le réseau équestre de l'ouest fribourgeois EQUIVIA, ainsi que dans le réseau de Randonnée Équestre Suisse (RRES) – ASRE. Les parcours équestres se trouvent au nord de la Commune, dans le massif forestier des Bois des Gattes et sont illustrés au plan directeur communal.

Aucun impact sur la zone à bâtir n'est identifié. De même aucun conflit d'usage d'est identifié avec les chemins de randonnées et autres chemins de mobilité douce.

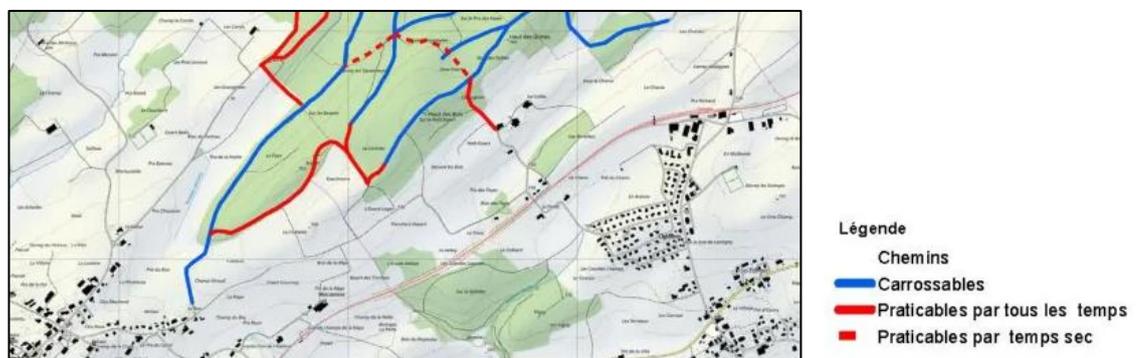


Figure 3 : Réseau équestre EQUIVIA, données 2023. Source : www.equivia.ch.

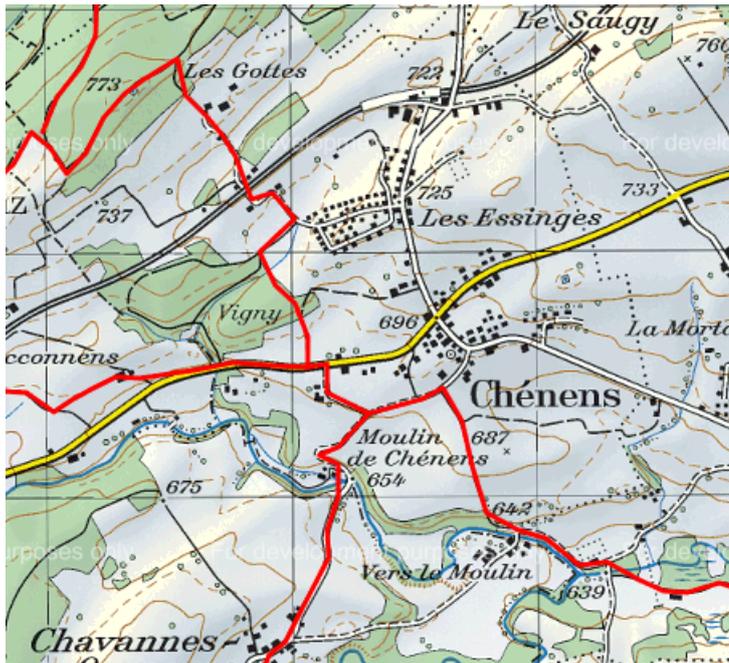


Figure 4 : Réseau de randonnée équestre suisse (RRES) -ASRE, données 2023

12. Golf

La commune de Chénens ne possède pas de golf sur son territoire.

13. Rives de lacs

La commune de Chénens ne compte pas de rive lacustre sur son territoire.

14. Ports de plaisance et amarrages de bateaux

Aucun port de plaisance ou amarrage de bateaux n'existe sur le territoire communal.

15. Sites construits à protégés et chemins historiques

Sites construits à protéger

Selon l'ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) et le nouveau PDCant, le centre village de Chénens est inscrit comme site protégé d'importance locale. Celui-ci ne recense cependant aucun périmètre construit ni périmètre environnant à protéger sur le territoire communal.

La Commune souhaite renforcer la protection et la mise en valeur de son centre village et introduit un périmètre du site construit protégé d'importance local à son PAZ et à son RCU. Celui-ci reprend la configuration de l'ISOS en l'adaptant au parcellaire. Le RCU précise les prescriptions architecturales de ce périmètre.

Chemins historiques

La commune compte plusieurs chemins historiques d'importance nationale et locale répertoriés à l'IVS (Inventaire des voies de communication historique en Suisse).

Les chemins IVS suivants ont été mis sous protection et figurent au PAZ :

- Chemins IVS d'importance nationale de catégories 1 et 2 (Fin du Mont - Villarimboud – FR.9.3.4. ; pt. 765 – Les Gattes - FR 9.3.6. ; La Kaechnerie - Villarimboud – FR 9.3.7.).

Tous les chemins IVS ont été reportés au Plan directeur communal et sur les plans des données de base. Les voies historiques dignes de protection sont également indiquées sur le PAZ.

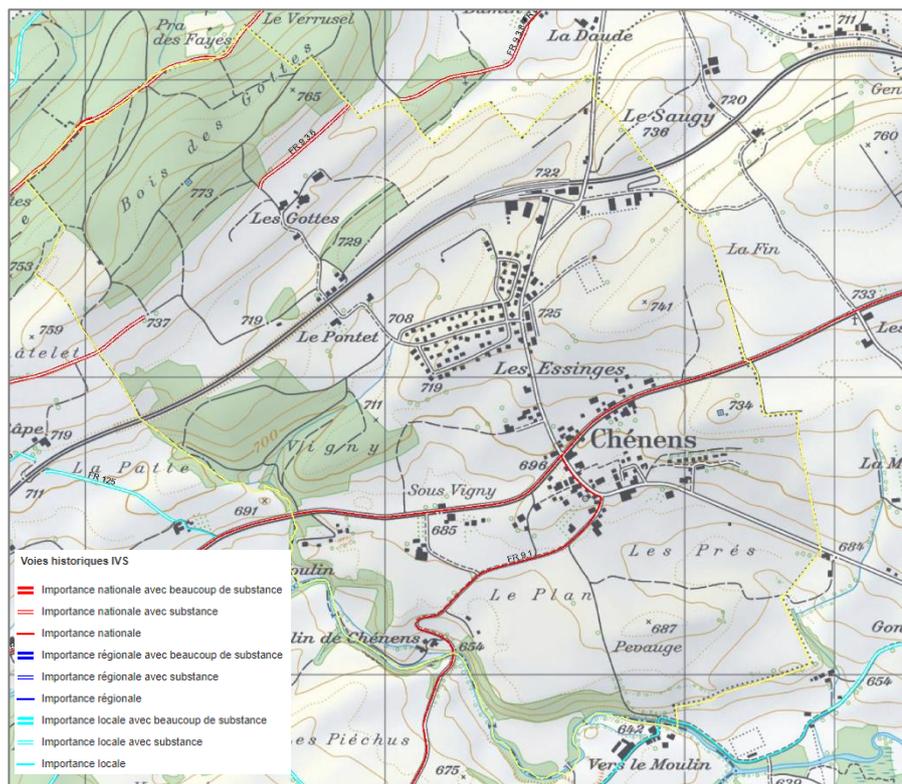


Figure 5 : Voies historiques (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

16. Sites archéologiques

La Commune recense plusieurs périmètres archéologiques sur son territoire (en bleu à la figure 6).

Le recensement des périmètres susmentionnés a été reporté sur le plan d'affectation des zones. Les dispositions relatives à la protection des périmètres ont été intégrées au Règlement communal d'urbanisme.

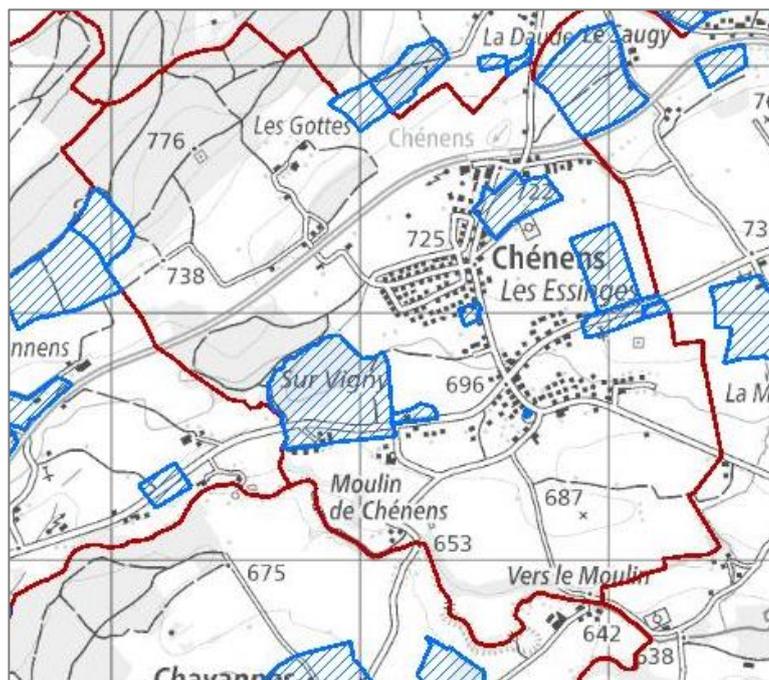


Figure 6 : Périmètres archéologiques (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

17. Immeubles protégés

La commune de Chénens compte plusieurs bâtiments dignes de protection. Le SBC a procédé au recensement des immeubles à protéger pour la commune de Chénens. L'état 27 décembre 2023 fait foi et a été intégré au nouveau PAZ. Le nouveau RCU a été adapté selon les exigences du SBC.

18. Infrastructures publiques

La plupart des infrastructures publiques sont affectées à la zone d'intérêt général au plan d'affectation des zones. La justification du besoin en équipement publique et en zone à bâtir explicitée ci-dessous par type d'infrastructure.

École, administration communale et abri PC

La Commune de Chénens fait partie du cercle scolaire Autigny-Chénens. Les différents degrés sont répartis sur les deux Communes. Un bus scolaire est organisé pour le transport des élèves entre Chénens et Autigny. Un accueil extrascolaire est offert sur le site d'Autigny. Le site de Chénens ne dispose pas d'une salle de sport, et les élèves ainsi que les sociétés locales utilisent la halle polyvalente de la Commune d'Autigny.

L'administration de la commune de Chénens occupe partiellement l'école et utilise l'abri PC sous le bâtiment pour ses réunions.

Le complexe est situé sur l'article 942RF en ZIG I au PAZ. Le terrain adjacent (article 1346RF), également en ZIG I, est actuellement libre de construction. Il doit permettre le réaménagement de la cour d'école à court terme, et l'extension du complexe scolaire avec une salle polyvalente et de l'administration communale à moyen terme.

Infrastructures sportives et de loisirs

La Commune dispose d'un pôle sportif et de loisirs sur l'article 144 RF comprenant un terrain de foot, un parc et le mini-golf. A terme, le secteur non occupé pourra accueillir la déchetterie et/ou un espace boisé de détente. Ces infrastructures sont localisées sur la ZIG II au PAZ.

Autour de l'article 928RF en ZIG III, sont prévues des infrastructures de mobilité (extension du P+R, du parking vélo et voiture et de chemin de mobilité douce, ainsi qu'un espace de détente. Ces éléments structureront la porte d'accueil Nord identifiée au Plan directeur communal du présent dossier. Le restaurant sis sur l'article 141 RF en face également en ZIG III, est utilisé comme salle communale pour les assemblées, et lieu de stockage pour la Commune.

Déchetterie

La commune gère actuellement ses déchets grâce à une déchetterie communale située à la Route des Molleyres. Cette déchetterie a été mise aux normes récemment avec la création d'un garage communal et l'installation d'un compacteur à déchets. Elle répond aux besoins actuels de la population. Elle est actuellement intégrée à la zone d'activité régionale et compte tenu des investissements récents, sa localisation n'est pas remise en question à court terme. Cependant, suivant l'évolution de la zone d'activités, celle-ci pourrait être relocalisée à moyen ou long terme vers l'article 144RF.

19. Réseaux d'énergie

La Commune possède un Plan communal des énergies au dossier directeur du présent dossier, qui précise de façon exhaustive l'état des lieux et les actions à mener au niveau communal. Celles-ci sont reprises le plan d'affectation des zones, le plan directeur communal et le règlement communal d'urbanisme.

Aucun réseau de chauffage à distance n'est prévu sur le territoire communal.

L'entreprise Frigaz a réalisé des travaux de raccordement au réseau de distribution du gaz en 2013-2014. La Commune est également traversée par une ligne à haute tension CFF (132kV). Ces réseaux sont identifiés au Plan directeur communal ainsi qu'au Plan d'affectation des zones à titre indicatif.

20. Énergie hydraulique

La thématique de l'hydraulique est traitée dans le PCEn. Le potentiel hydraulique et de mini-hydraulique est inexistant sur la commune.

21. Énergie éolienne

En ce qui concerne le développement de parcs éoliens, Chénens ne se trouve dans aucun des six sites favorables retenus par le Plan directeur cantonal.

22. Énergie géothermique

La thématique de la géothermie est traitée dans le PCEn. Ce document met en évidence que le potentiel géothermique de la commune de Chénens est favorable à l'utilisation de sondes géothermiques. Toutes les zones du territoire permettent le forage de sondes à l'exception des « secteurs d'admissibilité sonde géothermique verticale interdite » qui figurent sur le plan en annexe du PCEn.

23. Énergie solaire, bois et autre biomasse

Ces thématiques sont traitées dans le PCEn. L'énergie solaire présente le potentiel le plus important et le plus accessible sur le territoire communal. Un potentiel d'exploitation du bois est également mentionné au PCEn, la Commune disposant d'une vaste réserve forestière.

24. Installations militaires

La commune de Chénens ne possède pas d'installations militaires sur son territoire.

25. Stands de tir

Aucun stand de tir n'est répertorié sur le territoire communal. En effet, la société de tir à 300m Autigny-Chénens s'exerce à Autigny.

26. Gens du voyage

La Commune n'est pas concernée par cette thématique.

TRANSPORTS

1. Transports publics

La commune de Chénens est desservie par le réseau ferroviaire à raison de deux trains par heure dans les deux sens entre 6h et 20h, puis un train par heure entre 20h et minuit. À la gare de Chénens se situe également le terminus de la ligne 339 reliant la commune d'Avry. Les jours ouvrables hors périodes de vacances, 16 bus partent de la gare, ce qui correspond à une catégorie d'arrêt V et un niveau de qualité de desserte D dans un rayon de 500 mètres autour du terminus.

Le village est également desservi les nuits du vendredi au samedi et du samedi ou dimanche par le bus de nuit reliant Fribourg et Romont.

Les élèves du cercle scolaire utilisent un transport scolaire privé pour se rendre à l'école, tandis que ceux du cycle secondaire vont au cycle d'orientation d'Avry-sur-Matran en utilisant les lignes de transports publics des TPF.

Conformément au plan directeur cantonal, la commune a indiqué sur son plan directeur les arrêts de bus existants. Les rayons de qualité de desserte figurent au plan des données de base.

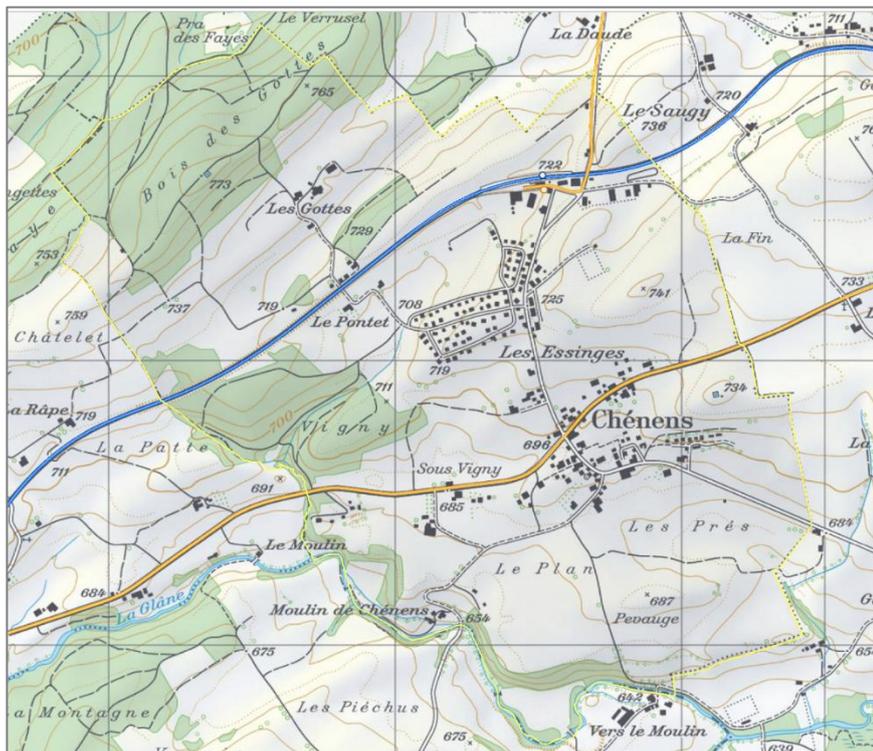


Figure 7 : Lignes de transports publics en 2023 (extrait du portail cartographique de Fribourg)

Qualité de desserte en transports publics

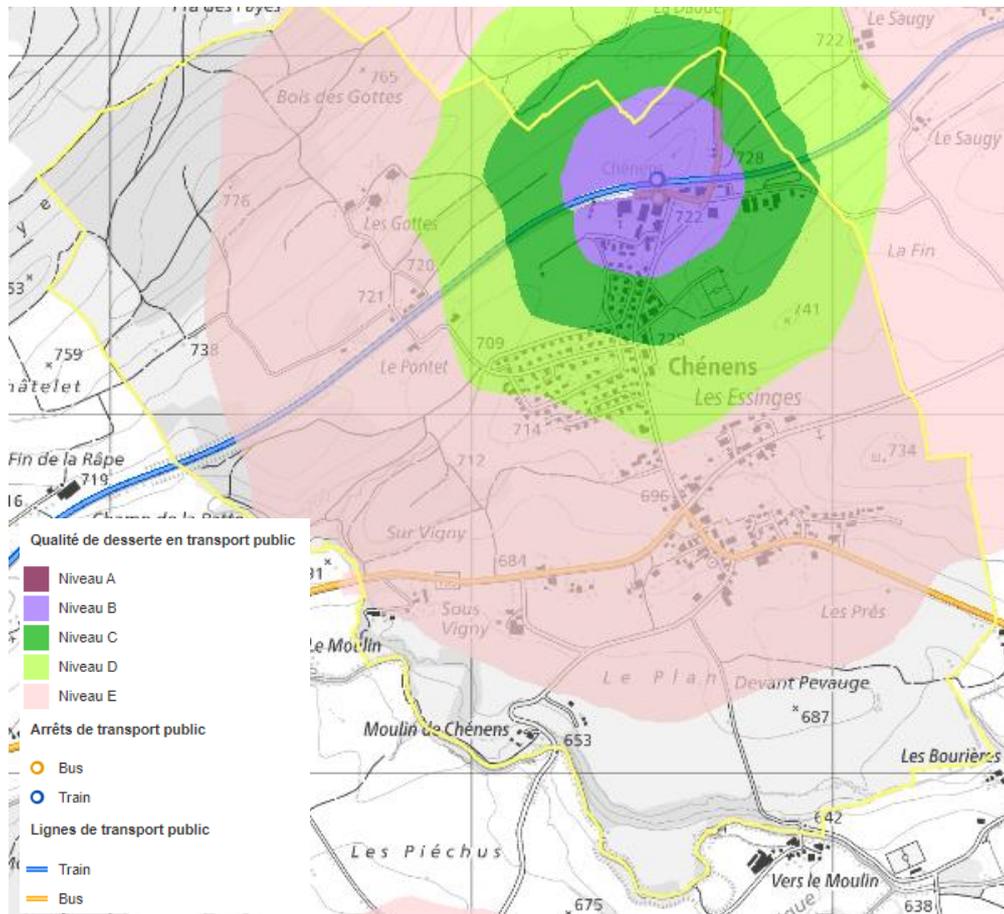
Selon les critères fixés dans la fiche T201 du PDCant, la gare de Chénens correspond à un arrêt de catégorie III (détermination fixée selon la cadence de desserte et du type d'arrêt). Dès lors, pour cet arrêt, la qualité de desserte est définie comme suit :

- Niveau B dans un rayon de 300 m
- Niveau C dans un rayon de 500 m
- Niveau D dans un rayon de 750 m

- Niveau E dans un rayon de 1500 m

Concernant le terminus de la ligne de bus n° 339, l'arrêt est de catégorie V. Pour cet arrêt, la qualité de desserte est la suivante :

- Niveau D dans un rayon de 300 m
- Niveau E dans un rayon de 750 m



2. Transport individuel motorisé

La Commune de Chénens est traversée par deux routes cantonales : la route cantonale Fribourg-Romont (axe prioritaire 2000) et la route cantonale Corserey – Farvagny (axe secondaire 1310).

La hiérarchie du réseau routier ainsi que les routes et carrefours à améliorer ont été reportés au Plan directeur communal.

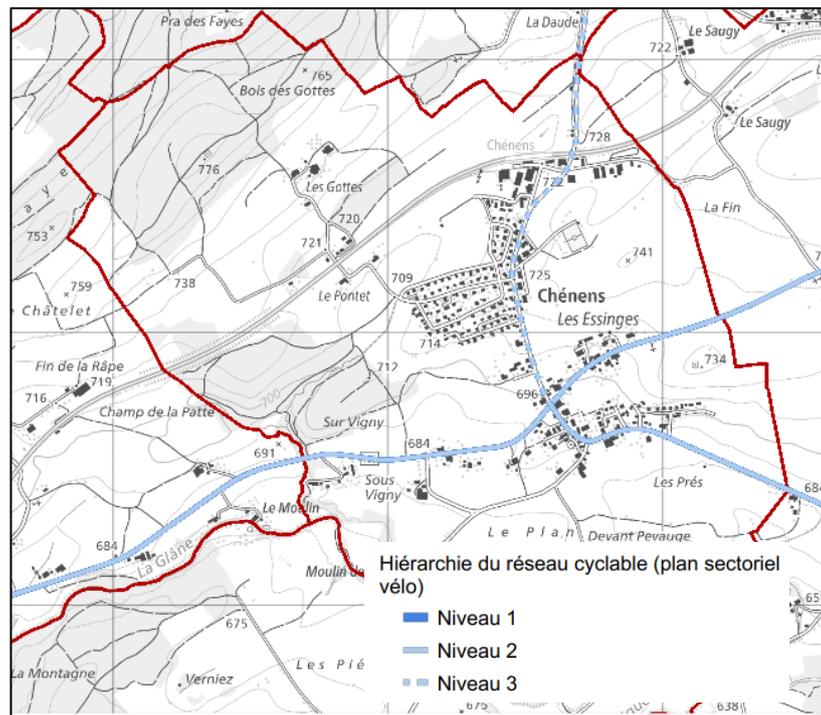


Figure 10 : Hiérarchie du réseau cyclable en 2023. (extrait du portail cartographique de Fribourg)

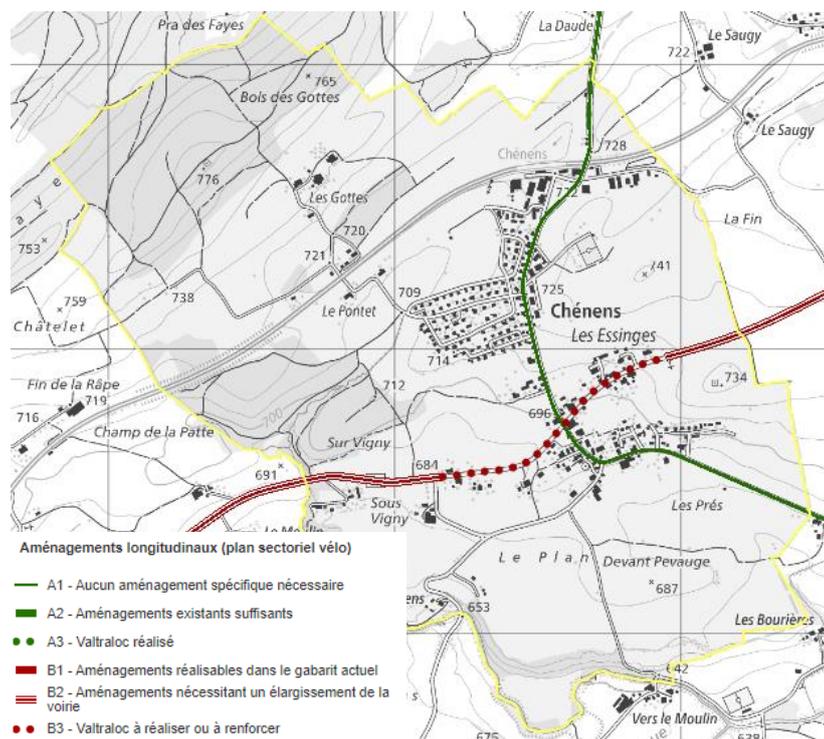


Figure 11 : Aménagements prévus au plan sectoriel vélo en 2023. (extrait du portail cartographique de Fribourg)

5. Cyclotourisme

La Commune ne compte aucun itinéraire de cyclotourisme sur son territoire.

6. Vélo tout terrain

Aucun itinéraire destiné aux vélos tout terrain n'est répertorié sur le territoire communal.

7. Chemins pour piétons

Une analyse approfondie des chemins existants a été effectuée. Ces chemins ont été reportés au plan directeur communal.

Les liaisons piétonnes au sein du village ont été mûrement réfléchies. Des améliorations et des compléments ont également été proposés au plan directeur communal grâce aux cheminements piétonniers projetés. La Commune propose notamment des nouvelles liaisons à créer afin de mieux relier la zone d'activité régionale à la gare.

8. Chemins de randonnée pédestre

La commune de Chénens recense un chemin de randonnée pédestre répertorié au réseau pédestre officiel de l'UFT. Le chemin ne fait que traverser très marginalement la commune au Sud.

Le réseau a été reporté sur le plan directeur communal et au plan des données de base selon les données fournies par l'UFT. Aucun nouvel itinéraire n'a été créé pour l'instant.

9. Transports de marchandise

Actuellement le transport des marchandises s'effectue essentiellement par les routes cantonales. La proximité du rail et de la zone d'activité régionale offre un potentiel qui devra être considéré suivant le développement de cette dernière.

10. Aviation civile

La commune de Chénens n'est pas concernée par ce chapitre.

ESPACE RURAL ET NATUREL

1. Surfaces d'assolement

Selon la nouvelle classification de 2017, le 65% des terrains agricoles est classé en surfaces d'assolement (A). Ces surfaces sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Les surfaces d'assolement (B1) aptes à la culture des champs en cas de nécessité, soit environ 0.1% sont situées au Nord-Est du village. Le solde représente 3% de terre classée C, c'est-à-dire peu apte à un usage agricole, cette petite surface est située en limite communal, à proximité des cours d'eau et des massifs forestiers.

Dans le cadre de la révision de son PAL, la Commune n'a proposé aucune nouvelle mise en zone. Par conséquent, il n'y a pas d'emprises sur des bonnes terres agricoles.

Emprises des zones à bâtir sur les bonnes terres agricoles

Aptitudes agricoles	A / m ²	B1 / m ²	B2 / m ²	C / m ²	Total m ²
Avant révision	1'658'366 m ²	4'752 m ²	782'744 m ²	82'034 m ²	2'527'896 m ²
Après révision	1'658'366 m ²	4'752 m ²	782'744 m ²	82'034 m ²	2'527'896 m ²
Différence	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

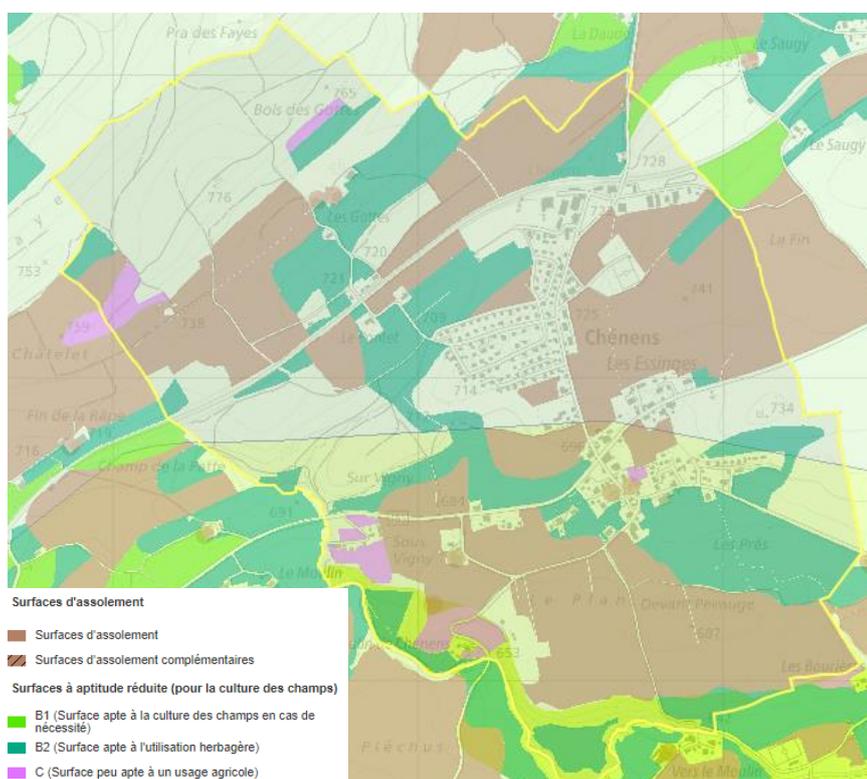


Figure 12 : Surfaces d'assolement en 2023. (extrait du portail cartographique de Fribourg)

2. Améliorations foncières

Aucun projet d'améliorations foncières n'a été mis en place jusqu'à présent.

3. Diversification des activités agricoles

La commune compte actuellement une petite dizaine d'exploitations agricoles en activité. Le plan d'affectation des zones ne comporte aucun périmètre d'agriculture diversifiée. Après avoir mené une

réflexion et consulté les agriculteurs, la Commune a constaté qu'aucun d'entre eux n'est intéressé par la création d'un périmètre d'agriculture diversifiée.

4. Hameaux hors de la zone à bâtir

La commune de Chénens compte plusieurs groupes de bâtiments hors de la zone à bâtir, mais pas de hameaux à proprement parler.

5. Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir

La commune de Chénens compte quelques bâtiments protégés hors zone à bâtir, notamment un moulin (scierie) du XVIIIe siècle situé au sud du territoire communal. Les mesures de protections des bâtiments ont été inscrites au RCU.

6. Espace forestier

La Commune compte environ 89 ha d'aire forestière privée, communale, bourgeoise ou encore cantonale. Elle fait partie de la corporation forestière de Forêts-Sarine.

L'aire forestière figure sur le PAZ aussi bien que les limites forestières légalisées par le biais des constatations de la nature forestière.

Le RCU a été adapté et il renvoie à la législation sur les forêts.

7. Biotopes

La commune de Chénens ne compte aucun biotope d'importance nationale ou cantonale recensé sur son territoire.

8. Réseaux écologiques

Un corridor à faune d'importance suprarégionale est répertorié à l'Ouest du territoire communal. Ce corridor permet notamment d'interconnecter les multiples massifs forestiers de la région. Il est complété par un corridor à faune d'importance locale de moindre importance localisé sur un petit secteur du territoire communal. Les deux corridors ont été reportés au plan directeur communal.

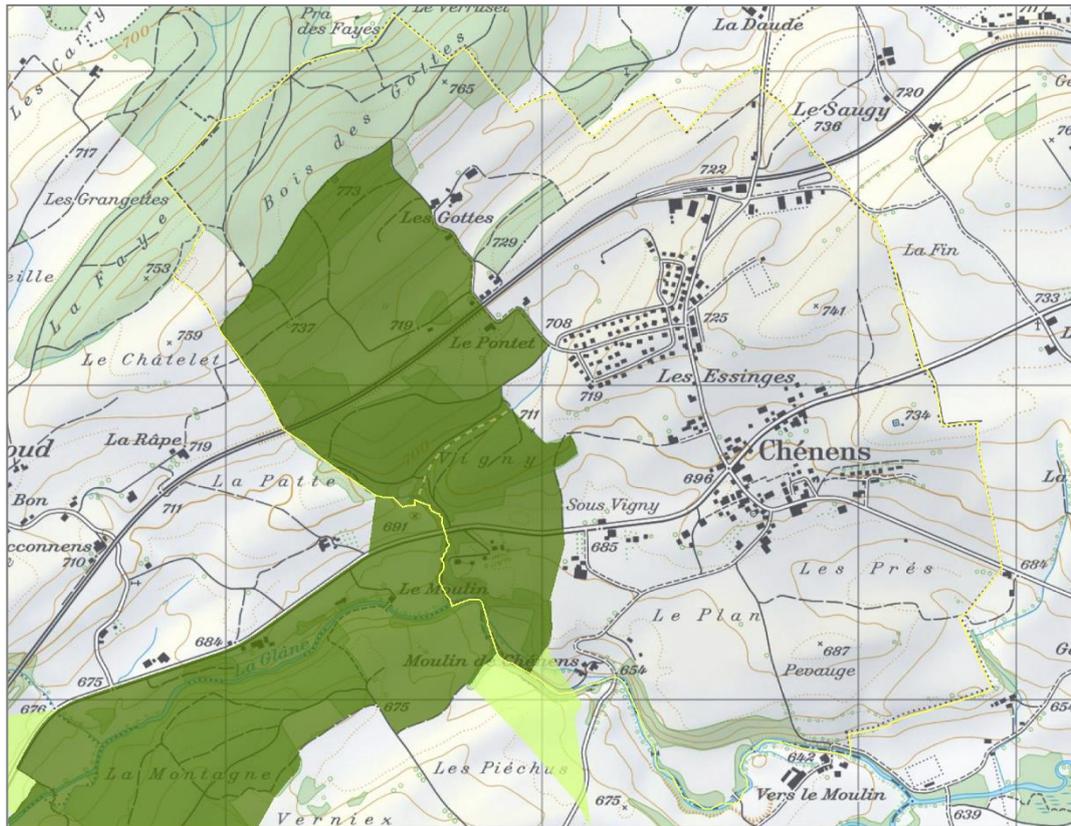


Figure 13 : Corridors à faune d'importance suprarégionale et locale et présence possible de la salamandre tachetée (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

9. Espèces

Un secteur avec présence possible de la salamandre tachetée est identifié le long du ruisseau de Vigny (voir figure 13). Ce secteur a été reporté au plan des données de base ainsi qu'au plan directeur communal.

10. Dangers naturels

Le territoire communal est concerné par plusieurs secteurs de dangers naturels (instabilités de terrain et crues) tirés de la *Carte des dangers naturels du Canton de Fribourg*. Aucun conflit nouveau n'a été identifié avec les zones affectées dans le projet de révision du PAL.

Glissements de terrain et chutes de pierres

Selon la carte des dangers naturels du Canton de Fribourg, le territoire de Chénens est concerné par des secteurs de danger indicatif relatif aux glissements de terrain et aux chutes de pierres, localisés principalement au sud de la commune sur le versant bordant la Glâne et dans les aires forestières, ainsi que dans le village de Chénens.

Crues

Selon la carte des dangers naturels du Canton de Fribourg, le territoire de Chénens est concerné par des secteurs de danger faible, moyen et indicatif relatif aux crues. Les secteurs sont localisés le long du ruisseau de Vigny au lieu-dit « Les Courbes Champs », à proximité de la zone résidentielle à faible densité, le long de la route principale qui recoupe la commune d'est en ouest au lieu-dit « Sous Vigny » et « Les Prés » et le long de la rivière « La Glâne ».

Un seul secteur de danger indicatif est superposé à la zone à bâtir (ZRFD). Toutefois, comme le précise la CDN dans son préavis (examen préalable, préavis du 9 juin 2022), le secteur est fortement anthropisé et

la pente des talus a été modifiée lors de la construction des villas. Dès lors, aucune action n'est requise dans le PAL. La commune prend note que lors de la prochaine révision des de la carte des dangers naturels des glissements de terrain, une adaptation sera apportée dans ce secteur.

Aléas de ruissellement

Les aléas de ruissellement indiquent les surfaces susceptibles d'être touchées par un écoulement ou une stagnation de l'eau superficielle en cas de précipitations extrêmes, comme il en tombe une fois par siècle à un endroit donné. Elle précise aussi la hauteur d'eau escomptée. Ils sont identifiés au plan de synthèse des dangers naturels en annexe du présent rapport.

11. Paysage

Afin de valoriser le panorama sur lequel elle s'ouvre, la commune de Chénens a inscrit trois points de vue caractéristique à son plan directeur communal.

La commune n'est pas concernée par les Paysages d'importance cantonale (PIC).

12. Parcs d'importance nationale

La commune de Chénens n'est pas concernée par les parcs d'importance nationale.

ENVIRONNEMENT

1. Gestion globale des eaux

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011, la loi sur les eaux demande une gestion globale des eaux à l'échelle régionale. Cette exigence a débouché sur l'élaboration du Plan sectoriel de la gestion des eaux (PSGE) en 2021. Ce document établit un plan d'action à mettre en œuvre à l'échelle cantonale et montre la coordination nécessaire avec le Plan sectoriel des infrastructures d'eau potable (PSIEau) qui lui est mis en consultation jusqu'à la fin de l'automne 2023. Ces planifications cantonales entraîneront des répercussions sur les planifications communales (PIEP, PGEE) qui ne sont pas anticipées ici.

En matière de gestion des eaux, les régions correspondent aux bassins versants délimités et non aux districts. En 2014, le Conseil d'État a fixé la délimitation des bassins versants. La commune de Chénens est intégrée au bassin versant « Glâne-Neirigue ». Le nouveau plan directeur cantonal oblige les communes à participer à l'élaboration d'un plan directeur régional à l'échelle de leur bassin versant (PdBV). Ces plans directeurs sont en cours d'élaboration (jusqu'en 2024). Ils serviront à concrétiser, au niveau régional, les principes cantonaux. Ils décriront l'état du bassin, les mesures et leurs coûts ainsi que les délais d'exécution.



Extrait de la carte de délimitation des bassins versants (Etat de Fribourg, SEN, 2017)

Dans le cadre de la révision du PAL de Chénens, la problématique liée à la gestion communale des eaux a été traitée aux chapitres suivants du présent rapport : eaux superficielles, aménagement des cours d'eau, évacuation et épuration des eaux, eaux souterraines et alimentation en eau potable.

2. Eaux superficielles

Voir point 3. « Aménagement et entretien des cours d'eau et étendues d'eau ».

3. Aménagement et entretien des cours d'eau et étendues d'eau

La section lacs et cours d'eau du Service de l'environnement a publié les données actualisées de la délimitation des espaces réservés aux eaux (ERE) fin 2022. Le réseau hydrographique a été adapté en conséquence, tous les cours d'eau à ciel ouvert et sous-tuyau ont été répertoriés. Les espaces réservés aux eaux figurent à titre contraignant dans le PAZ. La mise à jour des ERE a permis d'introduire les espaces réservés aux eaux en vue d'une future mise à ciel ouvert. Ces ERE étant le résultat de modélisations, ils doivent être précisés à l'aide d'études spécifiques pour en déterminer les tracés exacts. Ils sont reportés au plan directeur communal, avec l'objectif d'attirer l'attention de la Commune lors de projets concrets à

proximité de ces ERE. A Chénens, trois secteurs situés en zone à bâtir sont concernés par cette thématique :

- Le premier concerne le bien-fonds n° 1139RF dans le quartier de villas le long du Chemin des Brevires. L'extrémité de la parcelle est très modestement touchée par la limite des constructions.
- Le deuxième secteur concerne le bien-fonds n° 945, propriété de la commune de Chénens, situé en ZACT. Cette parcelle est concernée par un espace réservé aux eaux d'un cours d'eau souterrain et d'une limite des constructions.
- Enfin, le dernier secteur concerne la ZACT au lieu-dit « En Molleyres ». Les bien-fonds n° 1279, n° 144 et n° 951 sont concernés par des limites des constructions. Il s'agit dans ce cas d'un espace réservé aux eaux en vue d'une future mise à ciel ouvert, qui est reportée au PDCOM.

Le RCU précise les dispositions nécessaires concernant l'espace nécessaire et les limites de constructions.

Selon la planification stratégique cantonale, la Commune est concernée par un projet d'assainissement sur la Glâne, au sud du territoire. Il s'agit d'assainir le régime de charriage de la rivière.

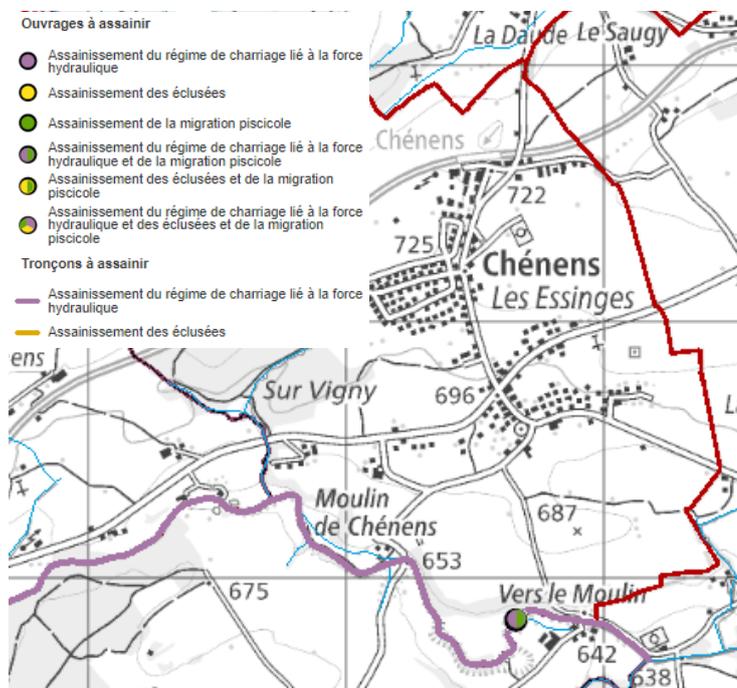


Figure 14 : Ouvrages à assainir en 2023 (extrait du plan directeur cantonal)

4. Évacuation et épuration des eaux

La commune de Chénens fait partie de l'Association pour l'Épuration régional des eaux usées des bassins versants de la Glâne et de la Neirigue (AEGN). Cette association regroupe 12 communes et sa station d'épuration est située à Autigny. Dans le cadre de la régionalisation des stations d'épurations, la STEP de Romont sera raccordée sur la STEP d'Autigny. D'ici 2030, cette dernière devrait être agrandie et la première transformée en station de pompage. Ceci permettra aux installations de traiter les micropolluants, conformément aux objectifs du canton. Dans la mesure où le traitement des micropolluants exige des installations coûteuses et importantes, l'Association des communes du bassin-versant de la Glâne et de la Neirigue (ABVGN) a été créée afin d'étudier et de réunir les forces des deux associations intercommunales de la Glâne et de la Neirigue, à savoir l'AEGN et l'AIMPGPS. Constituée en 2022, cette association étudie le nouveau projet de STEP. Les eaux résultant du développement territorial proposé par la révision du PAL seront prises en compte dans le calcul de capacité de la future STEP.

Le PGEE constitue un instrument servant à la planification, à l'exploitation, à l'entretien, au renouvellement et à la surveillance de l'évacuation des eaux de la commune. Le PGEE de la commune de Chénens a été approuvé le 8 janvier 2010. Le périmètre de la zone à bâtir s'étant considérablement étendu depuis, une mise à jour du PGEE a été réalisée en 2016, puis en 2020.

Voici un état des lieux des mesures du PGEE permettant d'identifier les mesures déjà réalisées et les mesures à exécuter :

N° mesure	Description	Réalisée ou en cours de réalisation	A réaliser
1	Assainir les EU et EC, place de la Gare et quartier « <i>En Molleyres</i> »	X	
2	Assainir les EU et EC, route cantonale vers Cottens		X
3	Mise en séparatif du collecteur du Grand Clos	X	
4	Aménagement du ruisseau Vigny		X

Le programme d'équipement intègre les mesures d'adaptation de l'équipement de base, prévues par le PGEE, des secteurs affectés à la zone à bâtir libres de constructions.

Selon les informations récoltées par le Conseil communal auprès des responsables de la STEP, la STEP est correctement dimensionnée pour prendre en charge le traitement des eaux usées selon l'état actuel des zones à bâtir, mais également en fonction des modifications du PAL prévues dans le cadre de la révision. Il est important de souligner le fait que la Commune n'a prévue aucune extension de ses zones à bâtir dans le cadre de la présente révision.

5. Eaux souterraines

La Commune est alimentée en eau potable grâce aux stations de pompage « Les Prés » et « Le Moulin » qui se trouvent respectivement sur les territoires de Chénens et d'Autigny. La zone de captage « Les prés » étant sur le territoire communal de Chénens, une zone de protection des eaux y a donc été délimitée. Une seconde zone de protection a été définie à proximité de la zone d'activités 2 au lieu-dit « Le Pontet ».

Les données relatives aux zones de protection des eaux sont reportées au plan d'affectation des zones ainsi qu'au plan directeur communal à titre indicatif. Les modifications du PAL n'entrent pas en conflit avec les zones existantes de protection des eaux souterraines.

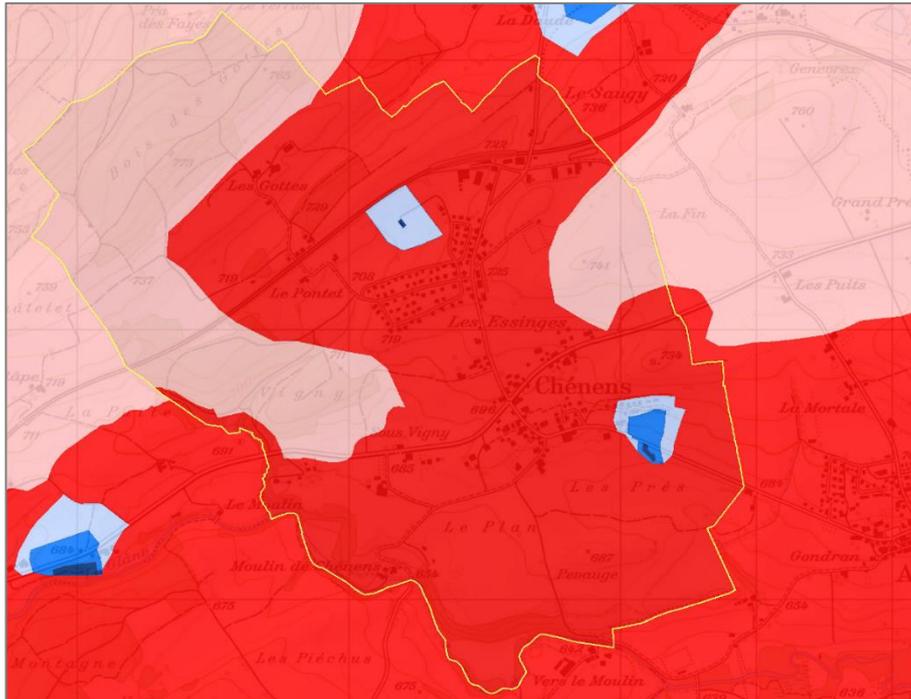


Figure 15 : Commune de Chénens - protection des eaux (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

6. Alimentation en eau potable

L'eau potable du réseau de Chénens provient du réservoir « Les Gottes » au Nord-Ouest du village. Un captage et une station de pompage sont situés au lieu-dit « Les Prés » (Sud-Est) et un puit au lieu-dit « Le Moulin » (extrémité Sud-Est de la commune). En cas de secours, un apport d'eau provenant de l'association AESO peut venir compléter l'apport en eau.

Le réseau d'adduction et de distribution d'eau potable est géré par la Commune, en particulier par le fontainier qui a suivi le cours de « surveillant de réseau d'eau potable ».

Le plan des infrastructures d'eau potable (PIEP) de Chénens (version de mars 2018) met en évidence que le réseau de distribution d'eau potable de Chénens couvre entièrement les besoins en eaux de la commune. L'entreprise Transcoporcs SA, située sur le territoire de la commune de Villorsonnens, est également alimentée en eau potable par le réseau de Chénens (convention). Certains propriétaires bénéficient d'une source privée raccordée au réseau communal.

Certaines mesures du PIEP, nécessaires à compléter l'équipement de base en matière d'approvisionnement d'eau potable dans les zones à bâtir libres de construction, ont été intégrées au programme d'équipement de Chénens.

Finalement, la Commune possède un règlement relatif à la distribution d'eau potable, adopté par l'assemblée communale le 24 mai 2018.

7. Protection de l'air

La Commune est traversée par la route cantonale prioritaire Fribourg-Romont et la route cantonale secondaire Payerne-Bulle, principales sources de pollution de l'air. Quant aux sources stationnaires de pollution de l'air, elles proviennent essentiellement d'une porcherie située au cœur de l'ancien village ainsi que des énergies de chauffage des habitations. La commune de Chénens n'est pas concernée par un plan des mesures de protection de l'air.

Voici les mesures prises par la commune en matière de protection de l'air :

- Le plan directeur communal intègre des mesures favorisant la mobilité douce ainsi que des mesures de modération de trafic.
- Des discussions avec le propriétaire de la porcherie ont eu lieu afin de gérer la présence de cette activité au centre de l'ancien village à long terme.
- Le plan communal des énergies a été établi. Les mesures qu'elle développera au sein de cette étude permettront, entre autres, de réduire la pollution de l'air.

8. Lutte contre le bruit

La Commune est traversée par la route cantonale prioritaire Fribourg-Romont et la route cantonale secondaire Payerne-Bulle, principales sources de bruit.

Dans le cadre de la révision, la Commune a intégré le projet Valtraloc envisagé sur l'axe Fribourg – Romont (mesures de ralentissement du trafic et gestion du carrefour à la croisée des deux axes principaux).

Dans le cadre de la révision du PAL, deux secteurs sont soumis à des changements d'affectation impliquant des changements de degrés de sensibilité au bruit. Les implications sur le bruit ont été étudiées dans le cadre d'une analyse conjointe, disponible en annexe de ce rapport.

Secteur 1 : de Zone mixte à Zone résidentielle moyenne densité (art 963, 964, 965, 1277 et 1343RF)

Ce changement d'affectation porte sur un secteur en bordure de la route cantonale Payerne-Bulle et entraîne un changement de DS de III à II. Suivant l'exigence du Service de l'environnement-section bruit de l'examen préalable émis en 2021, une étude acoustique a été effectuée pour s'assurer de la conformité de ce changement d'un point de vue de l'impact sonore. Sur la base des données cantonales existantes, il est démontré que les valeurs d'immission pour la période la plus contraignante (le jour) sont respectées pour un DS II.

Secteur 2 : De Zone d'activité I à Zone d'activité d'importance régionale (1335,455,146,1267 et 1327RF)

Ce changement d'affectation prend place dans un contexte d'harmonisation des zones d'activités existantes. Il s'agit d'une modification introduite dans le présent dossier. Il entraîne le changement d'un DS VI à un DSIII. Une analyse a été effectuée pour s'assurer de la conformité de ce changement d'un point de vue de l'impact sonore du rail situé à proximité. Sur la base des données cantonales existantes, il est démontré que les valeurs d'immission pour la période la plus contraignante (le nuit) sont respectées pour un DS III.

Voir le chapitre 3 pour une justification plus étoffée de ces modifications.

9. Protection des sols

La protection des sols comprend deux aspects : la protection quantitative et la protection qualitative.

Selon la nouvelle classification de 2017, le 65% des terrains agricoles est classé en surfaces d'assolement (A). Ces surfaces sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Les surfaces d'assolement (B1) aptes à la culture des champs en cas de nécessité, soit environ 0.1% sont situées au Nord-Est du village. Le solde représente 3% de terre classée C, c'est-à-dire peu apte à un usage agricole, cette petite surface est située en limite communal, à proximité des cours d'eau et des massifs forestiers.

En ce qui concerne la protection quantitative des sols, dans le cadre de la révision de son PAL, la commune n'a pas proposé de nouvelles mises en zone à bâtir. Par conséquent, il n'y a pas d'emprises sur des bonnes terres agricoles. Le RCU a été adapté à la réglementation actuelle.

10. Gestion du sous-sol

Le projet de loi sur l'utilisation du sous-sol (LUSS) exige qu'une base de données du sous-sol fribourgeois soit créée. Cette base de données du sous-sol devra servir de base au canton, aux communes et aux porteurs de projets pour évaluer les enjeux en présence dans le sous-sol de chaque portion du territoire cantonal. Lorsque la LUSS sera entrée en vigueur, les éléments de la base de données du sous-sol auront valeur de géodonnées de base de droit cantonal.

Dans l'attente de la création de cette base de données, la commune et les responsables des projets techniques concernant les infrastructures souterraines planifiées (parkings, canalisations, etc.) tiendront compte des données existantes relatives au sous-sol dans les travaux de planification et de réalisation.

11. Accidents majeurs

Il n'y a pas d'objets à risques, ni d'installation stationnaire à risque enregistrés sur le territoire de la commune de Chénens, au sens de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) et de l'article 10 de la loi sur la protection de l'environnement (LPE).

Les routes cantonales H155 (ouest-est) et 1310 (nord-sud) sont assujetties à l'OPAM. Aucune nouvelle mise en zone n'est prévue sur le territoire communal. Un changement d'affectation (modification no 7), incitant une densification, est néanmoins proposée, sur un secteur déjà entièrement construit.

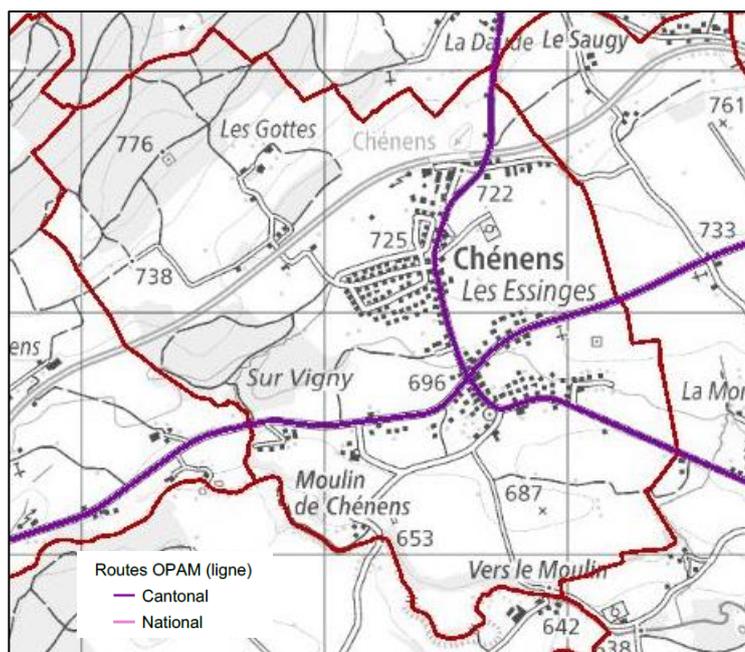


Figure 16 : Routes cantonales assujetties à l'OPAM. (extrait du portail cartographique)

12. Sites pollués

Trois sites pollués sont répertoriés sur le territoire de la Commune. Il s'agit de :

- Site de stockage 2177-0101, site de stockage, décharge type B, sans nécessité d'investigation ;
- Site de stockage 2177-0105, site de stockage, décharge type D et E, sans nécessité d'investigation ;
- Site de stockage 2177-0108, site de stockage, décharge type D et E, sans de nécessité d'investigation.

Les sites pollués figurent sur le plan d'affectation des zones comme éléments indicatifs. Le RCU a été adapté en tenant compte de la réglementation actuelle.

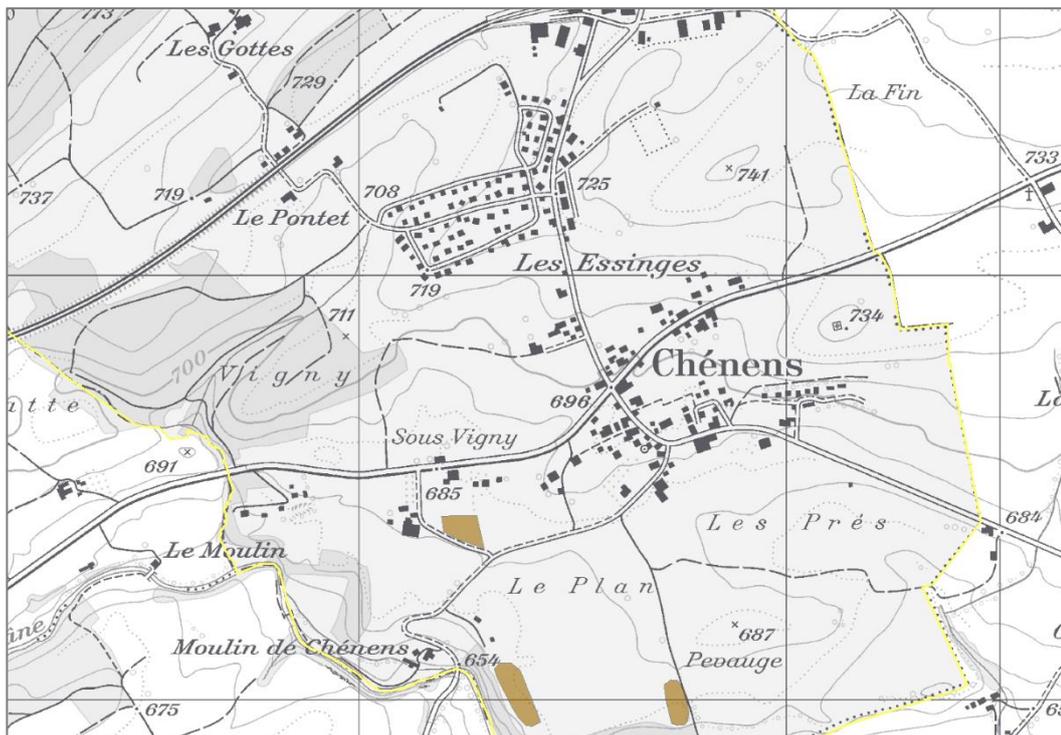


Figure 17 : Sites pollués (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

13. Gestion des déchets

La Commune gère actuellement ses déchets grâce à la déchetterie située sur son territoire et localisée dans la zone d'activités régionale. Un compacteur est à disposition 24h/24. Les installations permettent également le recyclage du papier, PET, verre, aluminium, végétaux et compostables, capsules de café et autres encombrants.

14. Exploitation de matériaux

La commune de Chénens recense un secteur d'exploitation de matériaux (n°2177-01) dit « Les Combes » au Sud du territoire ; il est répertorié dans le plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux de la Sarine comme « ressource à préserver ». Il est également répertorié au plan directeur communal.

Deux anciennes exploitations sont également répertoriées ci-dessous.

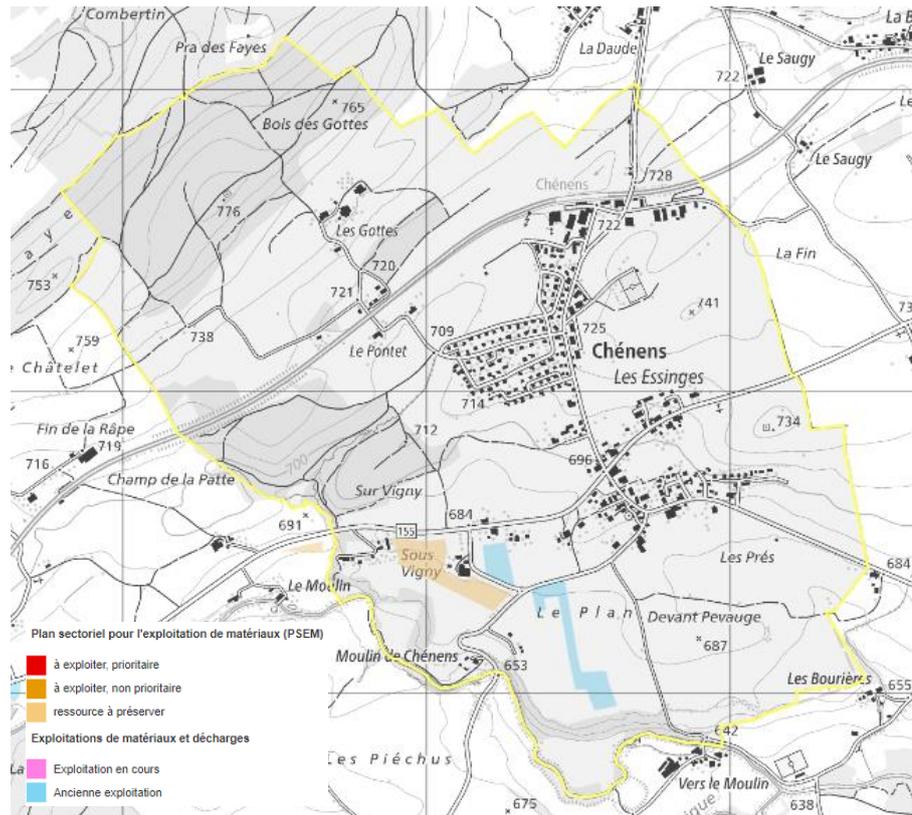


Figure 18 : Exploitation des matériaux en 2023 (extrait du portail cartographique du canton de Fribourg)

3. Dossier d'affectation :

Modification du plan d'affectation des zones

3.1 Préambule

Densification de l'habitat, qualité et mixité

De nombreuses modifications comprises sous ce chapitre ont pour objectifs une densification du tissu bâti, une mixité de l'habitat ainsi qu'une qualité accrue des aménagements et de futurs projets.

Le plan d'affectation des zones en vigueur subit ainsi une vingtaine de modifications. Celles-ci ne sont justifiées individuellement. Le nouveau plan d'affectation des zones se présente sous la forme d'un seul document et intègre les modifications décrites ci-dessous.

3.2 Modifications du PAZ et justifications

Les modifications suivantes sont illustrées sur un plan des éléments modifiés annexé au présent rapport.

Modification n° 1

INTRODUCTION D'UN PÉRIMÈTRE DU SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ D'IMPORTANCE LOCALE

Le secteur concerné par la modification n°1 correspond à l'ancien village classé en périmètre ISOS d'importance locale. Les prescriptions particulières sectorielles inscrites au RCU pour ce secteur visent à en conserver les principales caractéristiques et les qualités.

Modification n° 2

DE ZONE RÉSIDENIELLE FAIBLE DENSITÉ À ZONE AGRICOLE

La modification n° 2 permet de faire correspondre la limite de zone à la limite parcellaire, pour une lecture facilitée du PAZ, pour une mise en application plus claire du PAL et pour une gestion plus simple du territoire (règlements, taxes, etc.).

Modification n° 3

DE ZONE AGRICOLE À ZONE RÉSIDENIELLE FAIBLE DENSITÉ

La modification n° 3 permet de faire correspondre la limite de zone à la limite parcellaire, pour une lecture facilitée du PAZ, pour une mise en application plus claire du PAL et pour une gestion plus simple du territoire (règlements, taxes, etc.).

Modification n° 4

DE ZONE AGRICOLE À ZONE RÉSIDENIELLE FAIBLE DENSITÉ

La modification n° 4 permet de faire correspondre la limite de zone à la limite parcellaire, pour une lecture facilitée du PAZ, pour une mise en application plus claire du PAL et pour une gestion plus simple du territoire (règlements, taxes, etc.).

Modification n°7,

DE ZONE MIXTE À ZONE RÉSIDENIELLE MOYENNE DENSITÉ

Cette modification a pour objectif de permettre une plus grande densité d'habitant dans un secteur situé assez près de la gare pour en être un élément attractif mais assez loin de la zone d'activité pour le pas en subir les nuisances. La consolidation de la zone d'activité régionale et le potentiel de développement (extension du TU) donnent un potentiel d'activité suffisant autour de la gare. La commune souhaite

Modification n°21

DE ZONE D'ACTIVITES II EN DOMAINE PUBLIC

La modification n° 21 apporte une correction en restituant au domaine public une route de desserte.

Modification n°22

DE ZONE RÉSIDENTIELLE À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (RS) À ZONE FAIBLE DENSITÉ

Les prescriptions de la RS indiquent une destination réservée aux habitations individuelles, collectives ou groupées avec des indices suivants :

	IUS	IBUS (Tablette conversion)
Habitat individuel	0.35	0.50
Habitats collectifs	0.5	0.67
Habitat groupé	0.45	0.60

Aux vues du construit existant, qui est exclusivement composé d'habitations individuelles ou groupés, et afin de simplifier la réglementation de la zone, ce secteur est intégré à la zone résidentielle faible densité.

Modification n°23

DE ZONE RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (R1S) À ZONE FAIBLE DENSITÉ

Les prescriptions de la R 1S indiquent une destination réservée aux habitations individuelles et groupées avec des indices suivants :

	IUS	IBUS (Tablette conversion)
Habitat individuel	0.40	0.53
Habitat groupé	0.45	0.60

Afin de simplifier la réglementation de la zone, ce secteur est intégré à la zone résidentielle faible densité.

Modifications n°24 et 25

DE ZONE RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (R1S) À DOMAINE PUBLIC

Les modifications n° 24 et 25 apportent des corrections en restituant au domaine public deux routes de desserte.

Modification n°26

DE ZONE D'ACTIVITÉ II À ZONE AGRICOLE

Cette modification apporte une partie de la réponse au surdimensionnement de la zone d'activité annoncée en 2014. Un total de 10'540m² sur les articles 455 et 945RF sont remis à la zone agricole.

Une surface de 129m² est conservée sur l'article 945 afin d'anticiper la prolongation de la route du Pontets vers l'article 455RF qui reste en zone.

Modification n°27

DE ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ À DOMAINE PUBLIQUE

Cette modification apporte une correction en restituant au domaine publique la route de desserte. Le transfert du foncier du propriétaire Les Carroux Immobilier SA vers le domaine public de la Commune de Chénens est en cours de traitement au Service du cadastre et de la géomatique du canton.

Modification n°28

INTRODUCTION DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES SECTORIELLES

Une prescription particulière sectorielle est introduite sur trois parcelles afin d'encadrer la création de logement de gardiennage dans ce secteur de la zone d'activité régionale. En effet, la Commune souhaite anticiper les réaménagements qu'elle entrevoit dans ce secteur, et garder les rez-de-chaussée disponibles pour du commerce.

Modification n°29

DE ZONE RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES (R1S) À ZONE AGRICOLE

Ce dézonage de trois parcelles s'est opéré après analyse la zone à bâtir puisque celles-ci sont inconstructibles d'une part de par leur superficie et leur forme. En effet, l'article 1165 est de 136 m², l'article 1164 de 68 m² et l'article 1163 de 293m², pour un total de 497 m². D'autre part, compte tenu de la forme des parcelles, de la distance de construction aux routes ainsi qu'aux boisements hors forêt, elle ne laisse aucune emprise pour une construction.

3.3 Modifications du RCU

Règlement communal d'urbanisme

Modifications

Le règlement communal d'urbanisme (RCU) a été totalement restructuré et adapté à la nouvelle LATEC et au nouveau ReLATEC. Les dispositions prises tiennent compte de l'introduction de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

L'élaboration d'un RCU détaillé a été l'un des objectifs au cœur de la révision du PAL de Chénens. Il a fait l'objet de plusieurs séances en collaboration avec l'urbaniste. Il est le résultat d'un travail approfondi. En effet, le RCU actuel s'est révélé être un outil trop léger et incomplet.

Prescriptions générales

Un certain nombre d'article a été mis à jour selon les dernières modifications communiquées par les Services et les retours de l'examen préalable du dossier.

Des prescriptions sur les énergies renouvelables ainsi que sur la gestion des eaux claires ont été regroupées avec les prescriptions liées à la police des constructions en troisième section du RCU.

Article 15 Périmètre du site construit protégé d'importance locale.

Cet article permet l'introduire le périmètre au plan d'affectation des zones et d'y associées des prescriptions architecturales (annexe 3 RCU).

Dispositions spéciales des zones

Les dispositions spéciales des zones existantes ont été restructurées et simplifiées et de nouvelles dispositions ont été introduites.

Article 16 Zone centre village

Les prescriptions constructives sont adaptées aux possibilités de densification liées à la desserte en transport public. Pour la ZCV, située en desserte D et E, l'IBUS proposé est de 0.80, ce qui représente le plus grand volume existant (calcul ci-dessous). Il s'agit d'ailleurs l'indice en vigueur sur la zone (suivant la table de conversion de la LATeC).

no article	m ² surface en ZAB	selon RegBl		IBUS	IBUS proposé pour la zone
		m ² surface bâtie au sol	nb étages		
872a	1629	532	2.5	0.82	0.80

Des prescriptions applicables à l'ensemble de la zone sont précisées ; celles-ci permettent une harmonisation architecturale avec le périmètre du site construit protégé d'importance locale et règlent la question des stationnements ainsi que les constructions de minime importance. Les prescriptions particulières liées au site construit protégé sont également précisées au sein de deux annexes du RCU.

Article 17 Zone résidentielle moyenne densité I et II

La ZRMD s'étend sur deux secteurs ; un situé en desserte C, et un situé en desserte D. Le secteur en desserte C admet un IBUS de 1.1. Ce secteur est voué à être densifié, compte tenu de la proximité de la gare et de la logique de développement du PDCant. Pour le secteur en desserte D (deux parcelles sont concernées, articles 59 et 1064RF), un IBUS de 0.90, basé sur le plus grand volume existant, peut être justifié (voir tableau ci-dessous).

no article	m ² surface en ZAB	selon RegBl		IBUS	IBUS proposé pour la ZRMD II
		m ² surface bâtie (bâtiment)	nb étages		
59	1854	387	3.5	0.88	0.90
		(sous sol) 279	1		

Le traitement du parking est identique à celui proposé pour la zone centre village. Une représentation graphique différenciée illustre les deux ZRMD au PAZ.

Article 18 Zone résidentielle faible densité

Les différentes affectations du PAL en vigueur sont regroupées sous l'affectation ZRFD (voir les modifications no 22 et 23 au plan des éléments modifiés). Un IBUS minimal de 0.60 est introduit.

Article 19 Zone d'intérêt général

Le règlement actuel ne disposant pas de prescriptions constructives pour les zones d'intérêt général, elles sont introduites dans le cadre de cette révision. Celles-ci sont réfléchies en fonction des possibilités de densification liées à la desserte en transport public. Pour la ZIG I, située en desserte D et E, l'IBUS proposé est de 0.60, ce qui représente l'existant (calcul ci-dessous).

no article	m ² surface en ZAB	selon RegBl		IBUS	IBUS proposé pour la ZIG I
		m ² surface bâtie au sol	nb étages		
942	3235	615	3	0.57	0.60

Pour les ZIG II, compte tenu de la taille importante du secteur, un IBUS de 0.8 et une hauteur de 10 mètres maximum sont proposés. Celui-ci permettrait le développement d'infrastructures sportives et de loisirs permettant de concilier les infrastructures existantes (terrains de foot).

Pour la ZIG III, l'IBUS de 1.20 proposé lors de l'examen préalable est maintenu. La hauteur maximale est rehaussée à 15m. Il permet d'envisager un développement cohérent avec la zone d'activité voisine.

L'IOS est également précisé à 0.40, ce qui représente une emprise au sol conforme avec les emprises au sol existantes sur le territoire.

Article 21 Zone d'activités régionale

Pour la zone d'activités régionale (ZACT-R), le projet vise à ne plus faire la distinction entre la zone d'activité 1 et la zone d'activité 2. Les dispositions réglementaires fixées sont harmonisées sur l'ensemble de la zone et se basent sur les valeurs actuellement en vigueur dans la zone d'activité 1 : l'indice de masse proposé est de 6m³/m² (actuellement 4m³/m² dans la ZACT 2), l'IOS proposé est de 0.65 (actuellement 0.5 dans la ZACT 2) et la hauteur totale est de 15 m au maximum (actuellement 12.50 m dans la ZACT 2). En revanche, le DS attribué à la zone est de 3 (actuellement 4 dans la ZACT 1). Une notice acoustique accompagnant ce rapport précise que le changement de DS de IV à III est admissible sur la base des sources de bruit actuelles.

Ces modifications permettent le développement d'activités économiques, en cohérence avec le statut de la zone d'activité d'importance régionale.

Des prescriptions applicables à l'ensemble de la zone sont précisées. Celles-ci permettent de prendre en compte des aspects liés à la végétalisation et à la perméabilité des sols (introduction d'un ratio de surfaces végétalisées), d'encourager les énergies renouvelables et règlent la question du stationnement et de la mobilité.

Article 22 Zone mixte

Pour la Zone mixte, située en desserte D et E, l'IBUS proposé est de 0.80, ce qui représente l'existant (calcul ci-dessous).

no article	m ² surface en ZAB	selon RegBl		IBUS	IBUS proposé pour la ZM
		m ² surface bâtie au sol	nb étages		
822	1909	513	2.5	0.81	0.80

Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

Des articles spécifiques à la gestion des stationnements, de l'arborisation, les aménagements extérieurs, des sources d'énergie et de la gestion des eaux claires sont introduits dans cette section.

3.4 Plans d'aménagement de détail

A l'heure actuelle il n'existe aucun PAD sur le territoire communal. Aucun PAD ne nécessite donc une adaptation ou une abrogation.

3.5 Conclusions

Le présent dossier d'enquête publique est conforme à la LAT ainsi qu'au nouveau plan directeur Cantonal. Il s'est appliqué à répondre au mieux aux différents préavis des services et du SeCA.

Ce dossier est le résultat d'un processus rapide et réactif, qui s'est déclenché dès le retour de l'examen préalable. L'ensemble du travail s'est fait en étroite collaboration entre le Conseil communal, la Commission d'aménagement du territoire et le bureau d'urbanisme mandaté.

Le bureau Urbasol SA reste à disposition des différents services pour toute question ou pour tout complément d'information.

4. Documents indicatifs

Les données territoriales sur lesquelles la révision s'est basée sont de différents ordres : le plan des données de base, le PAZ en vigueur ainsi que divers documents placés en annexe.

L'établissement de l'ensemble des plans de la révision du PAL a été effectué sous forme informatique. Toutes les données sont ainsi numérisées, géoréférencées et sont disponibles auprès du bureau Urbasol SA. De ce fait, aucune cotation n'a été effectuée sur les différents plans.

Plan des données de base

Le plan des données de base a pour objectif de présenter une vision synoptique des données pouvant exercer une influence sur la planification. En quelques instants, il doit permettre de visualiser les données conditionnant la planification de l'ensemble du territoire communal.

Plan d'affectation des zones en vigueur

Le plan d'affectation des zones (PAZ) de la commune de Chénens a été approuvé par le Conseil d'Etat, le 1^{er} septembre 2010, (voir annexe 3). Depuis cette approbation, il a subi deux modifications, approuvées le 17 août 2011.

Plan des éléments modifiés

Le plan des éléments modifiés « CHEN 21.01 » situe toutes les modifications apportées au PAZ. La stratégie dont ces modifications découlent, leur justification et les détails qui y sont liées sont intégrés au chapitre 3.2 « Modification du PAZ et justifications » du présent rapport.

Autres documents en annexe

Les documents placés en annexe abordent divers thèmes et se présentent sous diverses formes. Il s'agit en général d'extraits de planifications sectorielles mais il peut aussi s'agir d'études techniques. Elles sont référencées au fil du rapport.

5. Procédure

Le programme de révision du plan d'aménagement local a été transmis au SeCA en décembre 2014. Le rapport de synthèse du SeCA a été adressé à la Commune à la fin mars 2015. Il a émis un préavis positif pour autant que la Commune tienne compte de ses remarques et conditions, ainsi que de celles des services et organes consultés.

Le dossier complet de l'examen préalable de la révision du PAL est déposé en 5 exemplaires au SeCA, le 9 juillet 2021. Le préavis de synthèse du SeCA concernant ce même examen préalable est daté du 19 avril 2023.

Le présent dossier est mis en consultation et à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle no 9 du 1^{er} mars 2024.