



Règlement d'urbanisme

Première partie Dispositions générales

Art. 1 BUT

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 BASES LEGALES

Les bases égales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeX), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution du 17 août 2003, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

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

- a) L'analyse des données de base et la formulation l'objectifs d'aménagement,
- b) Le plan d'affectation des zones,
- c) Les plans directeurs,
- d) Le présent règlement
- e) Le rapport explicatif et de conformité

Art. 3 NATURE JURIDIQUE

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC)



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

ART. 4 CHAMP D'APPLICATION

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

ART. 5 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction des Travaux Publics et aux conditions fixées par l'article 55 LArTeC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELArTeC est réservée.



DEUXIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

ART. 6 PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE (PAD)

Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire compte tenu des caractéristiques particulières telles que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrites dans la réglementation spéciale des zones.

Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail exigés et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

ART. 7 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

ART. 8 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de constructions.
Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- b) La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est fixée à 30 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.
- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises au préavis du Service des eaux et endiguements (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).



TITRE DEUXIEME . DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 9 ZONE AGRICOLE

1. Caractère et objectifs

La zone agricole comprend :

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

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, le même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation, le logement de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

- b) Les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire (art. 58 LATec).

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes dont l'utilisation à des fins agricoles n'est pas nécessaire, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors zones à bâtire (art. 58 et 59 LATeC).

4. Prescriptions particulières

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

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



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

5. Diminution de l'aire agricole

Toute diminution de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 56 LATec).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant. En principe, elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbager et seulement en dernier ressort aux dépens des surfaces d'assolement.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).



Art 10. ZONE CENTRE VILLAGE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (CVS)

1. Caractère et objectifs

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

2. Prescriptions spéciales

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

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

3. Indice d'utilisation

Pour les nouvelles constructions, l'indice maximum est fixé à 0.60.

4. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation maximum est fixé à 35 % pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC. Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25 %.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

6. Ordre des constructions

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



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

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

Les constructions du type « chalet de montage » sont interdites dans la zone.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 11.50 mètres au maximum.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 11 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (R1S)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B. RELATeC.

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

2 Prescriptions spéciales

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

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

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



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0.30 pour les maisons individuelles.

Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0.45 au maximum.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25 % pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35 % au maximum.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. Ordre des constructions

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

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5.00 mètres au minimum.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8.50 mètres au maximum.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).



Art. 12 Zone résidentielle faible densité (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. 53. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0.35.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25 %.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

5. Ordre des constructions

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

6. Autres prescriptions

La construction du type chalet est recommandée dans cette zone, dans tous les cas les matériaux pour les façades sont en maçonnerie et le bois dans une proportion avoisinant 1/3 - 2/3. En règle générale, les toits seront à 2 pans et de pente identique et régulière ; la pente est fixée entre 25 et 30 degrés.

Les avant-toits auront une avancée de 1.20 mètres au minimum sur les façades principales et de 1.00 mètre sur les façades latérales.



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

7. Degré de sensibilité au bruit

La distance aux limites est fixée à 5.00 mètres au minimum.

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

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB)

9. Groupements

Des groupements au sens de l'article 53 lettre B RELATeC sont autorisés sur les parcelles articles 203, 203a et 203b au lieu-dit « Planavy ».

Dans ce cas, l'indice d'utilisation est fixé à 0.45 au maximum et le taux d'occupation à 35%.

La hauteur au faîte est fixée à 9,00 mètres au maximum.

10. Plans d'aménagement de détail approuvés

Les prescriptions prévues dans les plans d'aménagement de détail approuvés par le Conseil d'Etat sont applicables à l'exception des indices d'utilisation qui sont portés à 0.35.

Il s'agit des PAD suivants :

PLANAVY
PLANAVY-DEVAUD
VERNEX
LA LARISSE



Art. 13 ZONE D'INTERET PUBLIC (IP)

1. Caractère

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

2. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'implantation au sens de l'article 185 LATeC.

3. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).



Troisième partie Prescriptions de police des constructions et autres prescriptions

Art. 14 Stationnement des véhicules

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

- 2 places par logement pour les maisons individuelles
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives
- 2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements
- 1 place visiteur pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements

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

Art. 15 Arborisation

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

Art. 16 Consultation préliminaire

Tous les projets de constructions, de transformation, d'aménagement et autres installations doivent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

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

Pour les demandes concernant les bâtiments mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis.



ART. 17 Mise sous protection de bâtiments

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection :

PROTECTION C : conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et /ou d'un paysage.

PROTECTION B : en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

PROTECTION A : en plus des prescriptions relatives aux degrés de protection C et B, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs etc...)

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

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.



Commune de Châtel-sur-Montsalvens
Administration communale

Art. 18 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire.

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

Art 19 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend les dispositions pour leur remplacement.

Art. 20 EMOLUMENTS

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

Adapté par le Conseil Communal : le 7 janvier 1997

Approuvé par la Direction des travaux publics

Le 27 janvier 1999