



Commune de Chesaux-Noréaz

Plan général d'affectation

Règlement

Document de synthèse,
récapitulant les éléments soumis aux enquêtes publiques :
du 7 mai au 6 juin 1999,
du 26 avril au 25 mai 1996,
du 6 février au 8 mars 1990,
du 10 mars au 10 avril 1989.

février 2000

Chapitre I

Dispositions générales

Article 1

Généralités

Le plan d'affectation règle la destination, le mode d'utilisation du sol et les conditions de construction sur le territoire de la Commune.

Basé sur le Dossier directeur (articles 31, 35, 37 et 38 LATC), il comprend :

- le plan des zones, et
- le règlement se rapportant au plan des zones.

Plan et règlement forment un tout.

Article 2

Plans d'aménagements de détail

La Municipalité établit, au fur et à mesure des besoins, des plans d'aménagements de détail : plans partiels d'affectation, plans de quartier, plans d'alignement, etc.

Article 3

Commission consultative d'urbanisme

Pour préaviser la Municipalité sur tout objet relatif à la construction et à l'aménagement du territoire, une commission consultative d'urbanisme de trois à cinq membres est formée au début de chaque législature et pour la durée de celle-ci, à raison de un à deux membres nommés par la Municipalité et de deux à trois membres nommés par le Conseil général. Choisis en raison de leur compétence, les membres de la commission sont rééligibles. Ils peuvent être rémunérés selon un tarif établi par la Municipalité.

Article 4

Consultation des plans

Le dossier directeur, le plan d'affectation, les plans partiels d'affectation, les plans de quartier, les plans des limites de construction, etc. peuvent être consultés au Greffe municipal.

Article 5

Les zones

Le territoire de la Commune est divisé en dix zones et une aire, à savoir :

1. zone des hameaux
2. zone de villas
3. zone d'habitation individuelle
4. zone de construction d'utilité publique
5. zone à occuper par plan de quartier
6. zone de camping et caravanning
7. zone de résidences secondaires
8. zone intermédiaire
9. zone agricole
10. zone riveraine à protéger
11. aire forestière

Les zones figurent sur le plan des zones qui se compose :

- du plan des zones à l'échelle 1 : 5 000, contenant le territoire à urbaniser, le territoire agricole, forestier et des rives,
- du plan des hameaux à l'échelle 1 : 2 500, contenant
 - un plan des fonctions,
 - un plan de conservation,
 - un plan des limites de construction.

Chapitre II

Zone des hameaux

Article 6

Destination, plan des fonctions

La zone des hameaux est destinée à préserver le caractère rural et artisanal et l'identité architecturale et historique des hameaux de Cheseaux et de Noréaz

L'affectation des différents bâtiments existants et les possibilités de nouvelles constructions d'habitation sont définies par le plan des fonctions. Des bâtiments nouveaux destinés à l'agriculture et à l'habitation de l'agriculteur sont en outre possibles.

Article 6.1

Bâtiments à fonction agricole ou artisanale

Les bâtiments à fonction agricole ou artisanale sont destinés aux activités et à l'habitation de l'agriculteur ou de l'artisan et de leur personnel. Un logement supplémentaire, non lié à l'affectation de ces bâtiments, est possible dans les parties non affectées à l'agriculture ou à l'artisanat pour autant que la typologie du bâtiment soit respectée.

Article 6.2

Activités artisanales ou libérales

Quelle que soit la fonction des bâtiments, il est possible d'aménager des activités artisanales ou libérales de tailles raisonnables, provoquant peu de trafic et compatibles avec la typologie du bâtiment.

Article 7

Ordre et architecture des constructions

Article 7.1

Bâtiments nouveaux et dépendances nouvelles.

Les bâtiments nouveaux et les dépendances nouvelles régies par l'article 39 RATC, doivent accorder leur architecture, leur volume, les pentes et l'orientation des toitures, ainsi que les matériaux, aux constructions existantes des hameaux.

Article 7.2

Distances

La distance entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, lorsqu'il n'existe pas de limite des constructions, est de 6m. Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété

L'ordre contigu peut s'appliquer à toute nouvelle construction sur une même parcelle. Avec l'accord des propriétaires voisins, l'ordre contigu est possible en limite de parcelle.

Article 7.3

Nouvelles constructions d'habitation.

Les nouvelles constructions d'habitation prévues sur le plan des fonctions aux emplacements généraux indiqués peuvent comprendre deux appartements. Leur façade ne dépassera pas 7m.

Article 7bis

Transformations, plan de conservation

Article 7bis.1

Bâtiments ne figurant pas au plan de conservation

Les agrandissements des bâtiments ne figurant pas au plan de conservation ne peuvent pas dépasser le quart de la surface bâtie existante. Ils doivent s'intégrer avec soin aux bâtiments et respecter les clauses de l'article 7. La reconstruction est possible.

Article 7bis.2

Bâtiments à maintenir "A" figurant au plan de conservation

Les bâtiments à maintenir "A" sont soumis aux règles suivantes :

- Les bâtiments à maintenir "A" sont maintenus dans leur volume, architecture et aspect. Ils sont rénovés et entretenus. Les ajouts gênants peuvent être supprimés
- En cas de destruction accidentelle, le bâtiment est reconstruit dans son gabarit, en s'intégrant à l'ensemble et en s'harmonisant avec les bâtiments voisins
- Toutefois, si l'intégration au contexte architectural le nécessite, la Municipalité peut accorder des dérogations mineures à ces dispositions.
- La Municipalité peut autoriser, de cas en cas, des transformations peu importantes (percement de fenêtres, portes, etc.), sous réserve du maintien du caractère architectural du bâtiment.
- La face orientée vers le nord, de la rangée de fermes du hameau de Noréaz peut subir des agrandissements et des transformations plus conséquents.

- f) Des transformations intérieures, une augmentation de la surface de plancher, de même que l'aménagement de logements dans les combles sont autorisés.
- g) Lorsque les combles sont rendus habitables, les ouvertures sont obtenues en premier lieu dans les façades à pignons.

Si ces percements s'avèrent insuffisants, la Municipalité peut autoriser la création de tabatières de dimensions restreintes, pour autant qu'elles soient isolées les unes des autres, parallèles au pan de toiture, saillante de 15 cm au plus et que leur plus grande dimension soit perpendiculaire à la ligne de faite.

Exceptionnellement et en dernier lieu, la création de lucarnes de dimensions restreintes peut être autorisée de cas en cas.

Les lucarnes doivent être bien intégrées architecturalement, leur emplacement doit être judicieusement choisi et leur dimensions proportionnées au bâtiment concerné ainsi qu'aux bâtiments voisins.

- h) La toiture de la Maison Dubois, à Cheseaux, ne doit pas subir de percements nouveaux.
- i) Les capteurs solaires sur la toiture ou en façade sont interdits.
- j) Les travaux de transformation et de réfection extérieurs doivent respecter le caractère et le style des façades et toitures (proportions, ornementations, teintes et matériaux).

Article 7bis.3

*Bâtiments à maintenir
" B " figurant au plan de
conservation*

Les bâtiments à maintenir " B " sont soumis aux règles suivantes :

- k) Ils sont maintenus dans leur aspect, implantation et volume généraux, et sont entretenus.
- l) Dans tous les ensembles de bâtiments construits en mitoyenneté, le caractère de mitoyenneté doit être respecté, et s'exprimer clairement en tranches distinctes par l'architecture des bâtiments.
- m) Des transformations intérieures, une augmentation de la surface de plancher, de même que l'aménagement de logements dans les combles, sont autorisés.
- n) La Municipalité peut autoriser des transformations extérieures ou d'éventuels agrandissements à l'arrière des bâtiments, pour autant que ces travaux soient de peu d'importance et ne modifient pas le caractère du bâtiment

Les alinéa b), g) et i) de l'article 7bis.2 ci-dessus, concernant les bâtiments à maintenir " A ", sont applicables pour les bâtiments à maintenir " B " .

Article 7ter

Silos

Les silos sont groupés avec un bâtiment à fonction agricole. En principe, leur hauteur ne dépasse pas le faite de ce bâtiment.

Leurs teintes sont mates et s'accordent aux teintes dominantes du hameau.

Ils respectent l'intégrité des bâtiments " A " et " B " cités au plan de conservation.

Une distance minimum de 6 m à la limite d'une parcelle destinée à l'habitation est à respecter.

Article 8

Limites de construction, plan y relatif

Le plan des limites des constructions fixe les limites au-delà desquelles les bâtiments et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre des voies publiques. Aucun bâtiment ou ouvrage en surface ou enterré ne peuvent empiéter sur ces limites.

Chapitre III Zone de villas

Article 9

Destination

Cette zone est réservée à des maisons d'habitation de deux appartements au maximum. Les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation sont interdites. Des activités du type professions libérales sont autorisées.

Article 10

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

Article 11

Distance à la limite de 6 m, hauteur

Lorsque la distance entre les constructions et la limite de la propriété est au minimum de 6 m ou de 12 m entre les bâtiments sis sur la même propriété, la hauteur au faite est limitée à 7 m. Les façades aval ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à la largeur.

Article 12

Distance à la limite de 12 m, hauteur

Lorsque la distance entre les constructions et la limite de la propriété est au minimum de 12 m ou de 24 m entre les bâtiments sis sur la même propriété, la hauteur au faite est limitée à 10 m. Les façades aval ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à la largeur.

Article 13

Surface des parcelles

Les constructions sont interdites sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m² et il ne peut y avoir plus d'une habitation par 1000 m² de terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux parcelles dont la surface était inférieure à 1000 m² lors de l'approbation du précédent règlement par le Conseil d'Etat, le 6 mai 1983.

Article 14

Surface au sol

La surface des habitations ne peut excéder le 1/8ème, et l'ensemble de la surface bâtie, y compris les annexes, dépendances, etc., le 1/6ème de la surface totale de la parcelle. La surface des habitations est calculée selon les règles de l'article 52.

Article 15

Arborisation

La plantation d'arbres est obligatoire à raison de 1 arbre pour 300 m² de terrain

Chapitre IV

Zone d'habitation individuelle

Article 16

Destination

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle. Sous réserve de l'article 17, les caractéristiques générales de la zone villas, à savoir : le volume constructible, la surface d'occupation au sol, la hauteur et la distance aux limites en périphérie de zone, doivent être respectées.

Article 17

Plan de quartier

La zone d'habitation individuelle fera l'objet d'un plan de quartier avant toute demande de permis de construire

Article 18

Eléments du plan de quartier

Le plan de quartier comprendra notamment les éléments suivants :

- la typologie des bâtiments et de l'habitation,
- le type de groupement,
- les dimensions verticales et horizontales,
- l'insertion dans la topographie,
- les aires privés,
- les accès,
- les places de parc et leur traitement,
- les chemins piétons,
- l'arborisation,
- les aménagements extérieurs,
- une bande de 2 m est réservée le long du chemin du collège pour son élargissement.

Chapitre V

Zone de constructions d'utilité publique

Article 19

Destination

Ne sont autorisées dans cette zone que des constructions d'utilité publique.

La zone de constructions d'utilité publique au lieu-dit à " L'Evangile" est régie par le plan d'extension partiel, son règlement, et leur modification approuvés par le Conseil d'Etat.

Chapitre VI Zone à occuper par un plan de quartier

Article 20

Destination

Le Château de Champ-Pittet est classé monument historique et doit être protégé, ainsi que ses abords..

Ne sont autorisées dans cette zone que :

- a) des constructions annexes et accessoires en relation avec l'affectation du château, qui demeurera l'élément principal,
- b) des constructions d'utilité publique.

Les règles applicables à la construction dans cette zone feront l'objet d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier.

En cas de retard injustifié dans l'étude ou la procédure, de déni de justice, ou de refus du plan partiel d'affectation ou du plan de quartier, le propriétaire concerné peut s'adresser au Département des infrastructures.

Chapitre VII Zone de camping et caravanning

Article 21

Destination

Sont seuls autorisés :

- a) les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation d'un camping et de la plage,
- b) l'aménagement de places de jeux, de sport ou d'autres ouvrages d'utilité.

Les dispositions de la loi cantonale sur les campings et caravanings résidentiels et de son règlement d'application sont applicables.

Est tramé sur l'aire forestière, le périmètre de stationnement saisonnier et de passage des caravanes et tentes selon les dispositions du titre I de la loi cantonale sur le camping et le caravanning et de son règlement. Sont réservées sur ce secteur les dispositions de la législation forestière.

Chapitre VIII Zone de résidences secondaires

Article 22

Destination

Ne sont autorisées dans cette zone que des constructions destinées aux loisirs et à la détente. L'autorisation de construire est subordonnée à l'octroi préalable d'un droit de superficie par l'Etat de Vaud. ces constructions ne peuvent être occupées de façon permanente.

A l'échéance des droits de superficie et si ceux-ci ne sont pas reconduits, l'entier de la zone revient à l'aire forestière, sans autre affectation possible.

Chapitre IX Zone intermédiaire

Article 23

Destination

La zone intermédiaire comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou des plans de quartier. Ceux-ci seront basés sur le dossier directeur.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'un ou l'autre de ces plans, cette zone est inconstructible.

Chapitre X Zone agricole

Article 24

Destination

Cette zone est destinée à l'agriculture, aux activités en relation étroite avec la culture du sol, et à l'élevage.

Article 25

Construction et installation

Y sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole et dont l'emplacement est imposé par leur destination,
- l'habitation pour l'exploitant et son personnel, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

Article 26

Autres constructions et installations

En outre, la Municipalité peut autoriser les constructions suivantes en zone agricole, à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :

- les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements horticoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroit avec la culture du sol,
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des entreprises mentionnées ci-dessus, pour autant que ces exploitations constituent la partie prépondérante de leur activité professionnelle, et que les bâtiments d'habitation en soient un accessoire nécessaire,
- les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente de plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public en général (refuge, etc.) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire,
- les constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public dont l'implantation est imposée par leur destination, pour autant qu'elles s'intègrent au site.

Article 27

Bâtiment entièrement destiné à l'exploitation agricole

Sous réserve de l'article 31, un bâtiment entièrement destiné à l'exploitation agricole (hangar, écurie, grange, etc.) ne peut changer de destination.

- Article 28** **Bâtiment agricole et partie non agricole**
 Pour un bâtiment agricole dont une partie a une autre destination, la Municipalité peut autoriser l'extension de cette destination à tout ou partie du bâtiment.
- Article 29** **Constructions non conformes à la zone**
 Les constructions existantes, non conformes à la destination de la zone, peuvent être transformées et agrandies dans les limites des législations fédérales et cantonales. Les dispositions des articles 30 et 31 sont applicables.
- Article 30** **Bâtiment de valeur architecturale**
 Les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une valeur architecturale, doivent être maintenus, notamment en ce qui concerne :
- leur caractéristiques générales, à savoir le volume et les matériaux de la toiture, le style des façades, les formes et dimensions des percements, la nature et les teintes des matériaux mis en œuvre; les rénovations ou transformations doivent assurer (favoriser) la suppression d'éléments d'architecture existants qui nuisent à l'aspect du bâtiment,
 - les ouvrages annexes (murs, de clôture ou de soutènement, porche, fontaines, pavement et autres revêtement de cours, etc.),
 - leurs abords (maintien ou création d'une transition correcte au voisinage du bâtiment concerné).
- Article 31** **Bâtiment de valeur architecturale et changement de destination**
 Pour les bâtiments ou parties présentant une valeur architecturale et de ce fait soumis aux dispositions de l'article 30, la Municipalité peut autoriser un changement complet de destination si ce changement constitue le seul moyen de maintenir ce bâtiment.
- Article 32** **Autorisation du Département des infrastructures**
 Pour les autorisations de travaux au sens des articles 25, 26, 27, 28, 29 et 31, l'autorisation du Département des infrastructures est requise. L'article 81 LATC étant réservé.
- Article 33** **Equipement**
 La commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister. Au surplus, l'article premier, lettre c, de la loi du 30 novembre 19964 sur la distribution de l'eau est réservé.
 Demeurent réservées, les dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux.
- Article 34** **Distance aux limites**
 La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 m au minimum. L'article 72 de la loi sur routes est réservé.
- Article 35** **Hauteur**
 La hauteur au faite des bâtiments est fixée de cas en cas par la Municipalité.
- Article 36** **Silos**
 Les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation. En principe, leur hauteur ne dépasse pas le faite de ce bâtiment.
 Leurs teintes sont mates et foncées : vert, brun ou gris.

Chapitre XI Zone riveraine à protéger

Article 37

Destination

La zone à protéger, composée de roselières, prairies à litière et étangs, est destinée à la sauvegarde des rives du lac, des paysages et des biotopes des animaux et des plantes. En tant que tel, elle est inconstructible.

Conformément à ce que définit le plan directeur intercantonal des rives sud du lac de Neuchâtel, elle doit bénéficier d'une gestion propre à assurer ces objectifs de sauvegarde.

Article 38

Mesures de protection

Toute construction, aménagement ou modification des lieux sont interdits à l'intérieur de la zone protégée.

Sont réservées les infrastructures existantes et leur entretien, ainsi que les installations et aménagements propres à la gestion de la zone.

Seuls peuvent y être autorisées les constructions ou installations d'utilité publique ne portant pas préjudice au site et à l'environnement et imposées par leur destination si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Article 39

Autorisation spéciale

Toute construction ou installation dans la zone à protéger est soumise à autorisation spéciale du Département des infrastructures.

Article 40

Réserves

Les dispositions de la législation fédérale et cantonale relative notamment aux forêts, aux eaux et à la protection sont en outre réservées.

Chapitre XII Aire forestière

Article 41

Principes et références

L'aire forestière est figurée à titre indicatif. Les forêts sont caractérisées, notamment, par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10 m des lisières, de faire des dépôts.

Les lois forestières fédérale et cantonale sont applicables.

Chapitre XIII

Règles générales applicables à toutes les zones

A. Esthétique

Article 42

Mesures contre l'enlaidissement

Sont interdites toutes constructions de nature à enlaidir le territoire communal.

Sont notamment interdits :

- a) sauf s'ils sont affectés à une exploitation agricole, les entrepôts ou dépôts ouverts à la vue du public,
- b) les constructions, agrandissements, transformations de toute espèce, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect des lieux ou à compromettre le caractère ou l'unité d'un quartier ou d'une rue.

Article 43

Mesures à but esthétique

La Municipalité peut, pour des raisons d'esthétique :

- a) imposer une plantation, une pente de toiture ou une orientation des faîtes,
- b) exiger la plantation d'arbres ou de haies et en fixer les essences,
- c) prendre toutes mesures destinées à assurer un aspect convenable aux installations et travaux soumis ou non à autorisation, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers,
- d) exiger le raccordement des bâtiments aux installations d'antenne collective de radio et de télévision et la suppression des installations particulières.

Article 44

Teintes des peintures, enduits et matériaux extérieurs

Les teintes de peinture extérieure ou d'enduit des bâtiments, les murs et clôtures et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés et autorisés préalablement par la Municipalité, qui peut exiger un échantillonnage.

Article 45

Couvertures des toitures

Toutes les constructions doivent être couvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou modernes, dont la couleur s'harmonise avec les toitures des alentours. Cependant, une couverture autre que la tuile peut être autorisée, à condition que ce mode de couverture soit compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Dans ce cas, la pente et la couleur des toitures doivent être les mêmes que pour les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal et en fibrociment ondulé sont interdites, sauf pour les constructions agricoles. Les articles 42 à 44 sont réservés.

Les toits plats et les attiques sont interdits. Tous les toits doivent avoir deux ou quatre pans avec un faîte plus haut que la corniche. La pente des toits doit être comprise dans la règle entre 30° et 50°.

Article 46

Roulottes et caravanes

L'installation et l'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles sont interdits sur tout le territoire communal au-delà d'une durée de quatre jours, sauf sur les terrains de camping aménagés à cet effet.

Article 47**Energie d'appoint**

La Municipalité peut autoriser tout système de captage d'énergie d'appoint pouvant s'adapter à une construction ou à ses abords, pour autant qu'une bonne intégration au bâtiment et au site soit assurée.

Article 48**Bâtiments inventoriés ou classés, régions archéologiques**

La Commune tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 49 à 59 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des infrastructures, Service des bâtiments, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (article 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Les sites archéologiques font l'objet d'un plan spécial, délimitant les régions archéologiques au sens de l'article 67 LPNMS.

Le préavis de la Section des monuments historiques - archéologie sera requis pour tous travaux dans le sous-sol à l'intérieur de ces zones.

B. Règles générales de police des constructions**Article 49****Constructibilité****Article 49.1 Le coefficient d'utilisation du sol (CUS)**

Le coefficient d'utilisation de la parcelle ou du sol (CUS) est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle.

Article 49.2**La surface brute de plancher (SBP)**

La surface habitable brute des planchers (SBP) s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment.

Article 49.3 Le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) de la parcelle, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan.

Article 49.4 Le coefficient de masse (CM)

Le coefficient de masse est le rapport entre le volume construit hors terre et la surface de la parcelle, ou du fragment de parcelle concerné.

Article 49.5 Eléments hors coefficient

Dans le calcul des coefficients d'utilisation, d'occupation et de masse de la parcelle, n'entrent pas en considération :

- les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons, les loggias et les piscines privées non couvertes (par contre, les avant-corps, les dépendances comptent comme surface bâtie),
- les dépendances souterraines pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre de 0.50 m au moins

**Article 49.6
Dépendances
souterraines**

Sont considérées comme souterraines les dépendances dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0.50 m d'épaisseur.

La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des garages souterrains si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garanties

**Article 49.7
Les coefficients et les
zones inconstructibles**

Les surfaces de parcelles comprises dans les zones inconstructibles (y compris les forêts) ne sont pas prises en considération pour le calcul des coefficients d'occupation, d'utilisation du sol, et de masse.

- Article 50** **Alignements et limites de construction**
 Les distances entre tout bâtiment et l'axe d'une route, statuées par l'article 72 de la loi cantonale sur les routes, font règle, tant pour les chaussées publiques que privées. Sont réservés les plans de limite des constructions et les dispositions du présent règlement fixant les distances supérieures.
- Article 51** **Mesure de la distance réglementaire**
 Si la façade d'un bâtiment projeté n'est pas parallèle à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de cette façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne doit pas être diminuée de plus de 0.50 m.
- Article 52** **Mesure de la surface d'un bâtiment**
 La surface d'un bâtiment est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie, des piscines non couvertes, des garages enterrés (voir article 49.6 Dépendances souterraines) et d'autres installations semblables.
- Article 53** **Hauteur**
 La hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne du sol naturel occupé par la construction qui se calcule comme suit : point le plus haut, + (plus) point le plus bas, : (divisé par) 2.
- Article 54** **Surface au sol des constructions d'habitation**
 La hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne du sol naturel occupé par la construction qui se calcule comme suit : point le plus haut, + (plus) point le plus bas, : (divisé par) 2.
- Article 55** **Terrain fini**
 Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.
 En principe, les terres excédentaires sont réparties sur le fonds même.
- Article 56** **Changement de limite**
 Un changement de limite postérieur à la construction ne peut entraîner une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ni une augmentation de la proportion entre surface bâtie et surface de la parcelle.
- Article 57** **Dépendances**
 La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un niveau d'une hauteur de 3 m à la corniche.
 On entend par dépendance les garages pour une ou deux voitures, les buanderies, les bûchers, hangars, pavillons de jardin, etc. Ces bâtiments ne peuvent servir à l'habitation ou à l'exercice d'une profession.
 Les dépendances ne peuvent être construites avant le bâtiment principal.

Article 58**Plaques indicatrices, signaux, équipements d'intérêt général, etc.**

Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser installer sur son fonds ou ses constructions ou clôtures, des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de signalisation routière, de repérage, de nivellement ou canalisation, etc., ainsi que des hydrantes, des horloges, conduites et appareils d'éclairage public ou autres installations du même genre, y compris les poteaux nécessaires.

Il devra assurer leur dégagement.

Article 59**Cours d'eau**

Les cours d'eau restent à ciel ouvert.

C. Etablissements incommodes**Article 60****Industries**

Les industries sont interdites dans toutes les zones.

Article 61**Campings**

Les campings sont interdits dans toutes les zones, excepté la zone de camping et caravanning.

Article 62**Chenils, parcs avicoles, porcheries**

Les chenils, les parcs avicoles, les porcheries industrielles ne sont autorisés que dans la zone agricole, après l'approbation d'un plan de quartier ou plan d'extension partiel, réglant les problèmes de voisinage et d'environnement. Les législations fédérale et cantonale en la matière sont applicables.

Est considéré comme chenil toute installation destinée à pratiquer l'élevage habituel des chiens ou à recevoir des chiens en pension.

Article 63**Ruches, poulaillers, clapiers**

Les ruches, poulaillers et clapiers sont interdits dans la zone de villas.

Article 64**Entrepôts, dépôts à ciel ouvert, etc.**

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage sont interdits sur tout le territoire communal.

Article 65**Mesures**

Si l'une ou l'autre des constructions ou installations énumérées aux articles 61 à 63 ci-dessus présentent des inconvénients pour le voisinage, la Municipalité peut prescrire les mesures qui s'imposent ou ordonner le cas échéant la suppression des constructions ou installations. Au surplus, les articles 87 et 120 LATC demeurent réservés.

D Stationnement**Article 66****Nombre de places, aménagement**

Les propriétaires doivent aménager sur leurs parcelles au moins deux places de stationnement ou garage à voiture par appartement.

Les places de stationnement et les garages ne peuvent en aucun cas être affectés à un autre usage.

Ils sont implantés et aménagés de façon que les véhicules puissent stationner sans empiéter sur les voies publiques ou privées.

Article 67**Accès**

La Municipalité peut interdire la construction de garages ou de places de stationnement dont les accès sur les voies publiques ou privées présenteraient un danger ou des inconvénients pour la circulation -voir article 51 alinéa 4 de loi sur les routes.

E Enquête et autorisation**Article 68****Références légales**

L'article 109 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et les articles 68 et suivants du règlement d'application (RATC) sont applicables.

Article 69**Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête comprendra un plan complet de l'aménagement de la propriété, accès et places de stationnement compris. Le terrain naturel sera précisé sur tous les plans de façades et l'altitude moyenne du sol naturel occupé par la construction sera indiquée sur le plan de situation ainsi que les coordonnées géographiques de la parcelle. Toutes les modifications apportées au terrain naturel (aménagements de terrasse, de talus, etc.) seront clairement indiqués

Le cas échéant, les plans d'enquête indiqueront les constructions voisines pour permettre d'apprécier la manière dont les constructions projetées s'intègrent au voisinage

Article 70**Gabarit**

En règle générale, le profillement (gabarits) de la construction est obligatoire. Les gabarits ne peuvent être enlevés qu'avec l'autorisation de la Municipalité. Les travaux sont effectués aux frais et sous la responsabilité du constructeur.

Article 71**Renseignements**

Les intéressés sont tenus de fournir à la Municipalité tous renseignements qu'elle pourra demander.

Article 72**Contrôles**

Les représentants de la Municipalité doivent pouvoir en tout temps contrôler les travaux et consulter les plans d'exécution sur les chantiers.

Article 73**Début et avancement des travaux**

Le maître de l'ouvrage est tenu d'aviser par écrit la Municipalité du début des travaux puis de l'avancement de ceux-ci :

- a) lors de raccordement à la conduite d'eau potable et au collecteur d'égouts, avant le remblayage de la fouille,
- b) avant la mise en terre des citernes à mazout, afin d'effectuer le contrôle de l'isolation,
- c) lors de l'interruption des travaux, lorsqu'elle doit durer plus de deux mois et après la reprise des dits.

73.1 Contrôle d'implantation

Le maître de l'ouvrage fera contrôler par un géomètre l'implantation des constructions dès que les fondations auront atteint le niveau du terrain naturel. Le croquis d'implantation du géomètre sera immédiatement adressé à la Municipalité. Ce croquis mentionnera la surface des constructions et les distances à la limite. Le géomètre dira si l'implantation est conforme au projet mis à l'enquête.

Article 74**Taxes**

Les taxes pour permis de construire, permis d'habiter ou d'utiliser et autres font l'objet de tarifs adoptés par le Conseil général et approuvé par le Département des infrastructures. Elles sont payées par le propriétaire au moment de la délivrance des permis.

F Equipement des zones**Article 75****Expropriation**

L'article 125 de la loi cantonale du 25 novembre 1974 sur l'expropriation est applicable.

D Dérogations**Article 76****Dispositions dérogatoires**

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions du présent règlement, quant à l'ordre et aux dimensions des constructions :

- a) pour toutes autres considérations d'intérêt public,
- b) si ces dérogations n'entraînent aucun inconvénient pour le voisinage ou les usagers du domaine public et ne compromettent aucun intérêt public.

L'article 85 LATC est réservé.

Article 77**Plan partiel d'affectation ou plan de quartier**

S'agissant d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser dans les zones à bâtir, des dispositions différentes de celles statuées par le présent règlement, à condition qu'elles fassent l'objet de plan partiel d'affectation ou de plan de quartier.

Chapitre XIV**Voies privées et publiques****Article 78****Définition**

Constituent des voies privées soumises aux dispositions ci-après celles établies sur le domaine privé qui sont utilisées pour la circulation générale ou tendent à l'être.

Article 79**Conditions d'établissement d'une voie privée**

Aucune voie privée ne peut être établie, modifiée ou supprimée sans l'approbation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger, lors de l'établissement d'une nouvelle voie privée, que celle-ci soit conçue selon les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

Article 80**Entretien des voies privées**

Les voies privées doivent être régulièrement entretenues, nettoyées et rendues praticables aux piétons et aux véhicules en temps de neige et sablées en cas de verglas.

La Municipalité peut exiger des trottoirs, un éclairage convenable, le raccordement des eaux pluviales au collecteur public.

Ces travaux sont à la charge des propriétaires bordiers.

Article 81**Accès véhicule et raccordement à la chaussée**

Tout propriétaire qui possède une entrée pour véhicule est tenu de la raccorder à la chaussée selon les prescriptions de la Municipalité et de pourvoir à l'entretien des ouvrages exigés.

Article 82**Bordures de voies publiques**

Les fondations, seuils, murs ou clôtures durables ne sont autorisés qu'à condition de n'avoir à subir aucune modification lors de l'établissement à sa largeur maximum d'une route publique voisine.

Article 83**Murs, clôtures et haies**

Les murs, clôtures et haies bordant les voies publiques ou privées doivent être autorisés par la Municipalité qui fixe, dans chaque cas, leur implantation et leur dimension. Les dispositions concernant les routes cantonales sont réservées.

Article 84**Travaux sur le domaine public**

Tous travaux à exécuter sur le domaine public communal (fouilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité.

Article 85**Conditions d'accès de fonds privés aux voies publiques.**

La Municipalité peut, pour faciliter la circulation, interdire l'accès de certains fonds aux voies publiques et prescrire l'endroit de raccordement et les aménagement nécessaires.

Chapitre XV**Protection contre le bruit****Article 86****Attribution des degrés de sensibilité au bruit**

Basés sur l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité suivants sont attribués à chaque zone, soit.

- zone des hameaux, III
- zone de villas, II
- zone d'habitation individuelle, II
- zone de construction d'utilité publique, II
- zone à occuper par un plan de quartier, II
- zone de camping et de caravanning, II
- zone de résidence secondaire, II
- zone intermédiaire,
les degrés de sensibilité seront attribués lors
de l'étude des PPA ou PQ qui définiront
l'affectation de ces terrains
- zone agricole, III

Chapitre XVI Dispositions finales

Article 87

LATC - RATC

A défaut de dispositions spéciales du présent règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement d'application (RATC) sont applicables.

Article 88

Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures et abroge le plan d'extension et son "règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions", approuvés par le conseil d'Etat le 6 mai 1983.

Table des matières

Chapitre I	Dispositions générales	3
Article 1	Généralités	3
Article 2	Plans d'aménagements de détail	3
Article 3	Commission consultative d'urbanisme	3
Article 4	Consultation des plans	3
Article 5	Les zones	3
Chapitre II	Zone des hameaux	4
Article 6	Destination, plan des fonctions	4
Article 6.1	Bâtiments à fonction agricole ou artisanale	4
Article 6.2	Activités artisanales ou libérales	4
Article 7	Ordre et architecture des constructions	4
Article 7.1	Bâtiments nouveaux et dépendances nouvelles.	4
Article 7.2	Distances	4
Article 7.3	Nouvelles constructions d'habitation.	4
Article 7bis	Transformations, plan de conservation	4
Article 7bis.1	Bâtiments ne figurant pas au plan de conservation	4
Article 7bis.2	Bâtiments à maintenir " A " figurant au plan de conservation	4
Article 7bis.3	Bâtiments à maintenir " B " figurant au plan de conservation	5
Article 7ter	Silos	5
Article 8	Limites de construction, plan y relatif	5
Chapitre III	Zone de villas	6
Article 9	Destination	6
Article 10	Ordre des constructions	6
Article 11	Distance à la limite de 6 m, hauteur	6
Article 12	Distance à la limite de 12 m, hauteur	6
Article 13	Surface des parcelles	6
Article 14	Surface au sol	6
Article 15	Arborisation	6
Chapitre IV	Zone d'habitation individuelle	7
Article 16	Destination	7
Article 17	Plan de quartier	7
Article 18	Éléments du plan de quartier	7
Chapitre V	Zone de constructions d'utilité publique	7
Article 19	Destination	7
Chapitre VI	Zone à occuper par un plan de quartier	8
Article 20	Destination	8

Chapitre VII	Zone de camping et caravaning	8
Article 21	Destination	8
Chapitre VIII	Zone de résidences secondaires	8
Article 22	Destination	8
Chapitre IX	Zone intermédiaire	9
Article 23	Destination	9
Chapitre X	Zone agricole	9
Article 24	Destination	9
Article 25	Construction et installation	9
Article 26	Autres constructions et installations	9
Article 27	Bâtiment entièrement destiné à l'exploitation agricole	9
Article 28	Bâtiment agricole et partie non agricole	10
Article 29	Constructions non conformes à la zone	10
Article 30	Bâtiment de valeur architecturale	10
Article 31	Bâtiment de valeur architecturale et changement de destination	10
Article 32	Autorisation du Département des infrastructures	10
Article 33	Équipement	10
Article 34	Distance aux limites	10
Article 35	Hauteur	10
Article 36	Silos	10
Chapitre XI	Zone riveraine à protéger	11
Article 37	Destination	11
Article 38	Mesures de protection	11
Article 39	Autorisation spéciale	11
Article 40	Réserves	11
Chapitre XII	Aire forestière	11
Article 41	Principes et références	11
Chapitre XIII	Règles générales applicables à toutes les zones	12
	A. Esthétique	12
Article 42	Mesures contre l'enlaidissement	12
Article 43	Mesures à but esthétique	12
Article 44	Teintes des peintures, enduits et matériaux extérieurs	12
Article 45	Couvertures des toitures	12
Article 46	Roulottes et caravanes	12
Article 47	Énergie d'appoint	13
Article 48	Bâtiments inventoriés ou classés, régions archéologiques	13

	B. Règles générales de police des constructions	13
Article 49	Constructibilité	13
<i>Article 49.1</i>	<i>Le coefficient d'utilisation du sol</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.2</i>	<i>La surface brute de plancher</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.3</i>	<i>Le coefficient d'occupation du sol</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.4</i>	<i>Le coefficient de masse</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.5</i>	<i>Éléments hors coefficient</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.6</i>	<i>Dépendances souterraines</i>	<i>13</i>
<i>Article 49.7</i>	<i>Les coefficients et les zones inconstructibles</i>	<i>13</i>
Article 50	Alignements et limites de construction	14
Article 51	Mesure de la distance réglementaire	14
Article 52	Mesure de la surface d'un bâtiment	14
Article 53	Hauteur	14
Article 54	Surface au sol des constructions d'habitation	14
Article 55	Terrain fini	14
Article 56	Changement de limite	14
Article 57	Dépendances	14
Article 58	Plaques indicatrices, signaux, équipements d'intérêt général, etc.	15
Article 59	Cours d'eau	15
	C. Etablissements incommodes	15
Article 60	Industries	15
Article 61	Campings	15
Article 62	Chenils, parcs avicoles, porcheries	15
Article 63	Ruches, poulaillers, clapiers	15
Article 64	Entrepôts, dépôts à ciel ouvert, etc.	15
Article 65	Mesures	15
	D Stationnement	15
Article 66	Nombre de places, aménagement	15
Article 67	Accès	16
	E Enquête et autorisation	16
Article 68	Références légales	16
Article 69	Dossier d'enquête	16
Article 70	Gabarit	16
Article 71	Renseignements	16
Article 72	Contrôles	16
Article 73	Début et avancement des travaux	16
<i>Article 73.1</i>	<i>Contrôle d'implantation</i>	<i>16</i>
Article 74	Taxes	17
	F Equipement des zones	17
Article 75	Expropriation	17
	G Dérogations	17
Article 76	Dispositions dérogatoires	17
Article 77	Plan partiel d'affectation ou plan de quartier	17

Chapitre XIV	Voies privées et publiques	17
Article 78	Définition	17
Article 79	Conditions d'établissement d'une voie privée	17
Article 80	Entretien des voies privées	17
Article 81	Accès véhicule et raccordement à la chaussée	18
Article 82	Bordures de voies publiques	18
Article 83	Murs, clôtures et haies	18
Article 84	Travaux sur le domaine public	18
Article 85	Conditions d'accès de fonds privés aux voies publiques.	18
Chapitre XV	Protection contre le bruit	18
Article 86	Attribution des degrés de sensibilité au bruit	18
Chapitre XVI	Dispositions finales	19
Article 87	LATC - RATC	19
Article 88	Entrée en vigueur du présent règlement	19
	Table des matières	21



Commune de Chesaux-Noréaz

Plan général d'affectation

Règlement

Approuvé par la Municipalité

le 03.05.99

le Syndic:

la Secrétaire:



Soumis à l'enquête publique

du 07.05... au 06.06.99

le Syndic:

la Secrétaire:



Adopté par le Conseil général dans sa séance

du 27.10.99

le Président:

la Secrétaire:



Approuvé par le Département des infrastructures

18 AVR. 2000
le

le Chef du département:



CERTIFIÉ CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

C. Rossi