

COMMUNE DE RENNAZ



PLAN D'EXTENSION

Règlement communal du plan des zones

COMMUNE DE RENNAZ

PLAN D'EXTENSION

Règlement communal du plan des zones

Chapitre premier

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier. — Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune.

Art. 2. — La Municipalité établit un plan directeur d'extension et au fur et à mesure des besoins, des plans d'extension, (art. 23 LCAT) et des plans de quartier (art. 41 LCAT).

Art. 3. — Pour préavisier sur des projets importants d'urbanisme ou de police des constructions, la Municipalité prend l'avis d'une commission consultative choisie parmi les personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

Cette commission, composée de trois membres, fonctionnera lorsque l'autorité municipale le jugera nécessaire. Ses membres pourront être choisis tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la commune. Leur mandat prendra fin avec chaque législature. Ils sont rééligibles et rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité.

Chapitre II

PLAN DE ZONES

Art. 4. — Le territoire de la Commune est divisé en huit zones, énumérées ci-après, dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan de zones déposé au Greffe Municipal.

1. Zone du village A.
2. Zone du village B.
3. Zone de villas.
4. Zone de construction d'utilité publique.
5. Zone intermédiaire.
6. Zone de plans de quartier et de plans d'extension partiels légalisés.
7. Zone agricole.
8. Zone de verdure.

Chapitre III

ZONE DU VILLAGE A

Destination

Art. 5. — Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Ordre des constructions — Distances aux limites

- Art. 6.** — 1) Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.
- 2) Sur les parcelles jouxtant un bien-fonds, sur lequel un bâtiment est construit en limite de propriété, des constructions peuvent être édifiées en contiguïté de ce bâtiment.
 - 3) Si une nouvelle construction, érigée en application de l'alinéa 2, est en saillie par rapport aux façades des bâtiments existants, celle-ci n'excédera pas un mètre et demi.
 - 4) Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément.
 - 5) La profondeur des murs mitoyens ne doit pas dépasser 16 m. au maximum.
 - 6) Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 5 m.
 - 7) Les distances prescrites à l'al. 6 sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété.
 - 8) Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

Volumétrie

Art. 7. — La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 9.50 m. Le nombre des étages est limité à trois sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé aux conditions suivantes :

- a) les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes à un ou deux pans, ou éventuellement par des tabatières.
- b) chaque lucarne aura une largeur de façade de 1.50 m. au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la façade.

Toitures

Art. 8. — Les toitures seront à deux pans, recouvertes d'ardoises ou de tuiles naturelles ou vieilles. Elles auront une pente comprise entre 50 % et 80 %. Cependant, pour les hangars agricoles, la Municipalité peut autoriser une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins.

Art. 9. — Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles devra s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes ou fenêtres, la couleur des façades et les détails de la construction. Toutes les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

Art. 10. — Sur les plans d'enquête, les immeubles voisins contigus d'un bâtiment projeté, ou pour lequel une transformation est prévue, seront représentés de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Chapitre IV

ZONE DU VILLAGE B

Destination

Art. 11. — Cette zone est destinée à l'extension de l'agglomération. Les articles 6, 9 et 10 sont applicables.

Volumétrie

Art. 12. — La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 6.50 m. Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé aux conditions suivantes :

- a) les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes à un ou deux pans, ou éventuellement par des tabatières.
- b) chaque lucarne aura une largeur de façade de 1.50 m. au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade.

Toitures

Art. 13. — Les toitures seront à deux pans, recouvertes d'ardoises ou de tuiles naturelles ou vieilles. Elles auront une pente comprise entre 50 % et 80 %. Cependant, pour les hangars agricoles, la Municipalité peut autoriser une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins. La pente minimum de toiture sera de 30 %.

Chapitre V

ZONE DE VILLAS

Art. 14. — Cette zone est destinée aux villas et maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements.

L'artisanat et le commerce peuvent être autorisés par la Municipalité dans la mesure où il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage, ceci sur une largeur de 30 m. depuis la zone de verdure.

Art. 15. — L'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, la Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes, à condition que celles-ci soient édifiées simultanément. L'architecture et les tonalités de crépis seront pareilles pour l'ensemble.

Art. 16. — La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 5 mètres. Entre les bâtiments sis sur une même propriété, la distance minimum entre eux est de 10 mètres.

Art. 17. — Toute construction est interdite sur toute parcelle n'ayant pas une superficie d'au moins 900 m², à raison d'une villa par 900 m².

Art. 18. — La surface bâtie, mesurée hors murs au niveau du rez-de-chaussée, ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.

Art. 19. — La surface construite d'une villa ou maison familiale ne peut être inférieure à 60 m².

Art. 20. — Le nombre d'étages est limité à deux : un étage sur rez-de-chaussée sans combles habitables ou un rez-de-chaussée plus combles habitables. Dans les combles habitables, sur un seul niveau, les pièces prennent jour dans les pignons.

Les lucarnes sont interdites.

La hauteur à la corniche est limitée respectivement à 6.50 m. et 4 m.

Art. 21. — Une autre couverture que la tuile ne peut être autorisée par la Municipalité qu'au cas où cet autre mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes, et le caractère des lieux, et à condition que la teinte, la pente et la forme de la toiture soient les mêmes que pour les toits couverts de tuile. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) sont interdites.

Chapitre VI

ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Art. 22. — Cette zone est destinée aux constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public. Les espaces libres seront aménagés en zone de verdure.

Les nouvelles constructions feront l'objet d'un plan d'extension partiel.

Chapitre VII

ZONE INTERMÉDIAIRE

Art. 23. — La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

Art. 24. — En tant que telle, cette zone est inconstructible ; cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'art. 25 ter, 1er al. LCAT et à la condition que la commune procède, dans la règle, par péréquation réelle.

Chapitre VIII

ZONE AGRICOLE

Art. 25. — La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Art. 26. — Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole ;
- l'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

Art. 27. — La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public, à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations existantes.

Art. 28. — Toute construction demeure soumise aux articles 68 et suivants LCAT et nécessite une enquête publique. Elle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au site et où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Art. 29. — La Commune n'entreprendra dans la zone agricole aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable en dehors de ceux qui pourraient exister. Au surplus, l'article premier, lettre c. de la Loi cantonale du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau et l'article 72 de la Loi sur les routes sont réservés.

Art. 30. — Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions, et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol) peuvent être transformées ou agrandies à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé) lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. Le projet de transformation ou d'agrandissement est soumis par la Municipalité, avec son préavis, au Département des Travaux Publics, pour autorisation préalable.

Art. 31. — Les constructions et installations nouvelles sont autorisées sans limitation de longueur ni de hauteur. La distance à la limite de propriété est au minimum de dix mètres. La distance entre les bâtiments ou installations sis sur la même propriété est de six mètres, les dispositions de la police du feu étant réservées.

Chapitre IX

ZONE DE VERDURE

Art. 32. — La zone de verdure est destinée à sauvegarder des sites et à créer des flots de verdure.

Chapitre X

RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Art. 33. — Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur, ainsi que la pente et la couverture des toitures et l'orientation des faites.

Art. 34. — Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à angle droit, ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, la Municipalité détermine l'alignement devant servir de base à l'implantation.

Art. 35. — Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura sa largeur maximum, aucune modification ne soit nécessaire.

Art. 36. — Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra être diminuée de plus d'un mètre.

Art. 37. — Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

Art. 38. — La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade ; elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.

Art. 39. — Les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles et entreprises artisanales ne peuvent être autorisés par la Municipalité qu'à la condition que ces établissements ne portent pas préjudice au voisinage, (bruits, odeurs, fumée, dangers, etc.) et qu'ils ne compromettent pas le caractère des lieux.

Art. 40. — Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins un mètre et demi du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Art. 41. — Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 42. — Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 43. — Les habitations entièrement en bois (ou du genre chalet) sont interdites.

Art. 44. — L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal, sauf dans les terrains de camping aménagés pour ce genre d'installation.

Gabarits

Art. 45. — Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profilé de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation.

Places de stationnement

- Art. 46.** — 1) La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement aménagés, de même que les rampes d'accès, seront prévus en arrière des limites de constructions, de manière que ceux-ci restent utilisables en cas d'élargissement futur de la route jusqu'à la limite des constructions.
- 2) La Municipalité peut refuser les projets de stationnement pour voitures et garages dont l'accès, sur les voies publiques ou privées, présente un danger pour la circulation. Elle peut imposer un système de box ou de places de stationnement groupés avec un seul accès sur la voie publique.

Panneaux indicateurs

Art. 47. — Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser apposer sur son immeuble ou à la clôture de la propriété, les plaques indicatrices des noms de rues, des numérotations, de signalisation routière, etc... ainsi que des horloges, conduites et appareils d'éclairage public et autres installations du même genre.

Voies privées

Art. 48. — L'établissement, la modification ou la suppression d'une voie privée doit être soumis à l'approbation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger que la construction d'une voie privée s'effectue conformément aux normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

Partie boisée

Art. 49. — Les forêts, rideaux d'arbres, les rives boisées de cours d'eau, sont soumis à la loi forestière.

Ils sont caractérisés par l'interdiction de déboiser et de construire et d'y faire des dépôts.

Chapitre XI

PRESCRIPTIONS DIVERSES

Art. 50. — Une taxe de 1,0 % de la valeur de la construction, mais au minimum de Fr. 20.—, est payée par le propriétaire au moment de la remise du permis de construire. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe. La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors de la demande du permis de construire.

Art. 51. — Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions s'il s'agit d'édifices publics, dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

Art. 52. — S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différant de celles qui sont précisées dans le présent règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans d'extension ou de plan de quartier.

Art. 53. — Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la Loi sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire, ainsi que son règlement d'application, sont applicables.

Art. 54. — Tous travaux à exécuter sur le domaine public (fouilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité.

Chapitre XII

DISPOSITIONS FINALES

Art. 55. — Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge le règlement communal du plan des zones approuvé par le Conseil d'Etat, le 10 mars 1972.

Approuvé par la Municipalité le 5 novembre 1979.

Le syndic :
FONTANNAZ

Le secrétaire :
A. CHAVANNES

Soumis à l'enquête publique du 21 mars au 21 avril 1980.

Le syndic :
FONTANNAZ

Le secrétaire :
A. CHAVANNES

Adopté par le Conseil Général dans sa séance du 7 juillet 1980.

Le président :
BORGEAUD

Le secrétaire :
Y. FONTANNAZ

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 15 octobre 1980.

l'atteste, Le chancelier :
F. PAYOT