

COMMUNE DE CHESALLES-SUR-ORON

REGLEMENT DU PLAN DE ZONES

« Le présent règlement a été réécrit pour consultation publique et informatique sans engagement de la responsabilité de la commune. »

REGLEMENT DU PLAN DES ZONES

Titre premier

Dispositions générales

Article premier : Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer le développement rationnel du territoire de la commune de Chesalles-sur-Oron.

Titre II

Plan des zones

Art. 2 : Le territoire de la commune de Chesalles-sur-Oron est divisé en quatre zones dont les périmètres sont figurés sur le plan des zones :

- 1) Zone de village
- 2) Zone de maisons familiales et de villas
- 3) Zone de constructions d'utilité publique
- 4) Zone agricole

Titre III

Zone de village

Art. 3 : Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Les habitations en bois du type « chalet » et les installations industrielles sont interdites.

Art. 4 :

- 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.

- 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 14 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 prescriptions cantonales sur la prévention des incendies sont réservées.

Art. 5 : 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.

Art. 6 : Les toitures seront à deux pans recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou modernes, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village. Les toitures auront une pente comprise entre 50 % et 80 %.

Cependant, pour les constructions agricoles, la pente des toitures pourra être portée à 30 % pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2.

La Municipalité peut autoriser, pour les constructions agricoles et les annexes de petites dimensions, une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins.

Art. 7 : 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. 8 : 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.

Titre IV

Zone de maisons familiales et de villas

Art. 9 : Cette zone est destinée aux maisons familiales et aux villas, celles-ci comptant au plus deux appartements. Les constructions genre chalet sont interdites.

Art. 10 : L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 11 : 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. 12 : Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie d'au moins 1000 m², à raison d'une villa par 1000 m².

Art. 13 : La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.

Art. 14 : La surface construite d'une maison familiale ou villa ne peut être inférieure à 60 m².

Art. 15 : 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.

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

Art. 16 : Pour les combles habitables, la Municipalité peut autoriser des lucarnes 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.

Art. 17 : La pente des toitures est comprise entre 40 % et 70 %. Les toits à un pan et les toits plats ne peuvent être autorisés que pour les dépendances de petites dimensions.

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.

Titre V

Zone de constructions d'utilité publique

Art. 18 : Cette zone est destinée aux constructions et installations d'intérêt public ou indispensable à un service public. Les espaces libres seront aménagés en zone de verdure.

Titre VI

Zone agricole

Art. 19 : La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Art. 20 : 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. 21 : La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes, 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 d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol ;
- pour les bâtiments ou installations provoquant des nuisances, tels que porcheries, stabulations, etc., la Municipalité peut exiger la légalisation d'un plan spécial, réglant les relations de voisinage ;
- 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 en la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public 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.

Art. 22 : Toute construction demeure soumise aux art. 68 et ss 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. 23 : La commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister.

Art. 24 : 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.

Titre VII

Règles applicables à toutes les zones

Art. 25 : La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies, pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc. de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits.

Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à une autorisation, doivent avoir un aspect satisfaisant.

Art. 26 : 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 faîtes.

Art. 27 : 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. 28 : 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. 29 : 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.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone agricole.

Art. 30 : 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. 31 : La hauteur de 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. 32 : La hauteur des silos à fourrage sera limitée à 10.50 m. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur pourra être égale à celle de ce bâtiment, mesurée au faite.

En principe, les silos seront implantés le long des façades pignons.

Seules les couleurs mates de ton vert, bleu ou gris sont autorisées.

Art. 33 : Conformément à l'article 22 RCAT, la Municipalité est compétente pour autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et propriétés voisines, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur à la corniche au maximum.

Lorsque ces dépendance font corps avec le bâtiment principal et sont en communication avec celui-ci par une ouverture quelconque, la distance réglementaire aux limites de la propriété est calculée sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus.

On entend par dépendances les buanderies, bûchers, petits hangars, garages particuliers pour une ou deux voitures au maximum, pavillons de jardin, poulaillers.

Ces petits bâtiments ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art. 34 : Des capteurs solaires peuvent remplacer les matériaux traditionnels de couverture. La Municipalité fixera les conditions définitives, notamment en ce qui concerne les dimensions, les proportions des capteurs en tenant compte des contraintes d'intégration et d'esthétique.

Art. 35 : 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. 36 : Tous les murs et clôtures ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 37 : Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage. Les tons trop vifs, ainsi que le blanc pur, sont interdits.

Art. 38 : L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 39 : Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profillement de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation.

Art. 40 : 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 stationnements 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.

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.

Art. 41 : Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser apposer sur son immeuble ou à la clôture de sa propriété, les plaques indicatrices des noms de rue, des numérotations, de signalisation routière, etc. ainsi que des horloges, conduites et appareils d'éclairage public et autres installations du même genre.

Art. 42 : 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.

Art. 43 : 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).

Il est rappelé que tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé à l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, Service des bâtiments – Section des monuments historiques lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Art. 44 : Les forêts sont régies par les dispositions forestières fédérales et cantonales. Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir, à l'exception des constructions et installations indispensables à leur exploitation.

Art. 45 : Tous travaux à exécuter sur le domaine public (fouilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité

Titre VIII

Prescriptions diverses

Art. 46 : 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. 47 : 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. 48 : 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 plans de quartier.

Art. 49 : 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.

Titre IX

Dispositions finales

Art. 50 : Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 31 décembre 1963.

Approuvé par la Municipalité le 6 juin 1980

Le syndic :

Le secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du 14 juin au 13 juillet 1980

Le syndic :

Le secrétaire :

Adopté par le Conseil général dans sa séance du 29 août 1980

Le président :

Le secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 28 novembre 1980

l'atteste, Le chancelier :