

# COMMUNE DE PALEZIEUX

## RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

(Edition 1984)

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

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

*Article 1*      **But**

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de Palézieux.

*Article 2*      **Plans et règlements**

La Municipalité établit, conformément à la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT) :

- a) un plan des zones – et, selon les besoins,
- b) des plans d'extension partiels (art. 23 LCAT)
- c) des plans de quartier (art. 41 LCAT)
- d) des règlements spéciaux.

*Article 3*      **Commission consultative**

Pour préavis sur les objets importants d'urbanisme ou de construction, la Municipalité peut prendre l'avis d'une Commission consultative choisie parmi des personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

Cette Commission, composée de trois membres, fonctionnera lorsque l'Autorité municipale le jugera nécessaire. Le mandat des membres de cette Commission prendra fin avec chaque législature. Les membres sont rééligibles et rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité.

## CHAPITRE II

### PLAN DES ZONES

#### *Article 4* **Désignation des zones**

Le territoire de la commune est divisé en zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones (éch. 1 :5000) déposé au greffe municipal.

Ces zones sont les suivantes :

1. Zone du village A
2. Zone du village B
3. Zone de villas
4. Périmètre régi par un plan de quartier
5. Zone industrielle
6. Zone intermédiaire
7. Zone agricole
8. Zone d'utilité publique

## CHAPITRE III

### ZONE DU VILLAGE A

#### *Article 5* **Destination**

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

#### *Article 6* **Ordre des constructions et distances aux limites**

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 est construit un bâtiment 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, cette saillie 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 16 mètres au maximum.
6. Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 5 mètres.
7. Les distances prescrites à l'alinéa 6 sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété.
8. Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

*Article 7*      **Hauteur des façades et nombre d'étages**

Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris.

La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 6,50 m. 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 par des tabatières.
- b) chaque lucarne aura une largeur de 1,50 m. au maximum et l'addition des largeurs des lucarnes ne dépassera pas le tiers de la façade du bâtiment.

*Article 8*      **Toitures**

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

*Article 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 fenêtres, la couleur des façades et les détails de la construction. Toutes les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

*Article 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

*Article 11*      **Destination**

Cette zone est destinée à l'habitation collective ainsi qu'aux exploitations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitation.

*Article 12*      L'ordre non contigu est obligatoire.

*Article 13*      **Distances aux limites**

La distance minimum « d » entre les façades et la limite des propriétés voisines est fonction de la plus grande dimension en plan « a » du bâtiment.

Si « a » est inférieur à 20 mètres, « d » = 6 m.

Si « a » est supérieur à 20 mètres, « d » = 6 m. +  $\frac{a - 20 \text{ m.}}{5}$ .

Entre les bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées.

*Article 14*      **Surface bâtie**

La surface bâtie ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.

*Article 15*      **Hauteur des façades**

La hauteur des façades ne dépassera pas 9 mètres au maximum à la corniche.

*Article 16*      **Nombre d'étages**

Le nombre d'étages est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée. Les combles habitables comptent pour un étage.

*Article 17*      Les toitures seront à deux pans.

*Article 18*      **Harmonisation dans le site**

Les dispositions de l'article 9 sont applicables.

CHAPITRE V  
**ZONE DES VILLAS**

*Article 19*      **Destination**

Cette zone est destinée à la construction de villas. Sont réputées villas au sens du présent règlement les constructions à usage d'habitation comportant deux logements au maximum.

*Article 20*      L'ordre non contigu est obligatoire, sous réserve des dispositions de l'article 25.

*Article 21*      **Distances aux limites**

La distance minimum « d » entre les façades et la limite de propriété est fonction de sa plus grande dimension en plan « a » du bâtiment.

Si « a » est inférieur à 15 mètres, « d » = 6 m.

Si « a » est supérieur à 15 mètres, « d » = 6 m. +  $\frac{a - 15 \text{ m.}}{5}$ .

Entre les bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées.

*Article 22*      **Surface du terrain**

Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une surface de 1000 m<sup>2</sup> au minimum, à raison d'une villa par 1000 m<sup>2</sup>.

*Article 23*      **La surface bâtie** ne peut excéder 1/8 de la surface totale de la parcelle. Les bâtiments d'habitation auront une surface de 80 m<sup>2</sup> au minimum.

*Article 24*      **Le nombre d'étages** est limité à deux, soit :

Un rez-de-chaussée avec combles habitables ou un étage sur rez-de-chaussée sans combles habitables.

Lorsque les combles sont habitables, les pièces prennent jour si possible dans les pignons. Les lucarnes sont autorisées, à condition de respecter l'article 7, lettre b.

La hauteur à la corniche des bâtiments est limitée à 4 mètres pour les villas avec combles habitables et à 6,50 mètres pour les villas avec un étage sur rez-de-chaussée.

*Article 25*     **Villas contiguës**

La construction de villas contiguës est autorisée à raison de deux bâtiments accolés au maximum, le nombre de logements de chaque villa étant limité à un.

En cas de construction divisée par une limite de propriété, la somme des surfaces des deux parcelles doit être au moins égale à 2000 m<sup>2</sup>.

En règle générale, les villas contiguës seront réalisées simultanément. La Municipalité peut cependant autoriser des exceptions, s'il n'en résulte aucun inconvénient d'ordre esthétique et si des garanties suffisantes lui sont fournies quant au mode de réalisation de chacun des bâtiments.

*Article 26*     Le faîte des toits sera parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel.

## CHAPITRE VI

### **PÉRIMÈTRE RÉGI PAR UN PLAN DE QUARTIER LÉGALISÉ**

*Article 27*     Cette zone est destinée à l'habitation collective ; elle est régie par un plan de quartier légalisé.

## CHAPITRE VII

**ATTENTION : Le présent chapitre a été modifié en 2014. Prière de consulter la Modification du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Palézieux.**

### ZONE INDUSTRIELLE

#### *Article 28*      **Destination**

Cette zone est réservée aux établissements industriels, fabriques, entrepôts, garages-ateliers ou industriels ainsi qu'aux entreprises artisanales qui entraîneraient dans d'autres zones des inconvénients pour le voisinage.

Seuls les logements nécessités par une obligation de gardiennage sont autorisés. Ils doivent former un tout architectural avec les constructions principales.

#### *Article 29*      **Distances aux limites, hauteur des bâtiments**

La distance minimum « d » entre la façade d'un bâtiment industriel et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est fonction de la hauteur « h » de cette façade à sa corniche.

Si « h » est inférieur à 6 mètres, « d » = 6 m.

Si « h » est supérieur à 6 mètres, « d » = « h »

La hauteur des bâtiments situés en bordure des alignements est fonction de la moitié de la distance entre ces alignements.

Les prescriptions sur la prévention des incendies sont applicables à la distance entre bâtiments sis sur une même propriété.

*Article 30*      Le volume maximum des constructions au-dessus du sol ne dépassera pas 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de la surface des parcelles comprises en zone industrielle et la surface bâtie n'excèdera pas le 50 % de la surface des parcelles.

*Article 31*      Sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels, la Municipalité peut imposer, le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines, la plantation d'arbres, de haies ainsi que l'entretien des pelouses. La Municipalité fixe dans chaque cas les essences à utiliser.

*Article 32*      Des places de stationnement doivent être aménagées en suffisance sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels.

Le dossier d'enquête comprendra un plan d'aménagement complet de la propriété (accès, parking, plantations, etc.).



## CHAPITRE VIII

### ZONE INTERMÉDIAIRE

*Article 33* Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

En tant que telles, ces zones sont inconstructibles. Cependant, des plans de quartier d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'article 25ter 1<sup>er</sup> alinéa de la LCAT et à la condition que la commune procède, dans la règle, par péréquation réelle.

## CHAPITRE IX

### ZONE AGRICOLE

*Article 34* La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

*Article 35* 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.

*Article 36* La Municipalité peut en outre autoriser en zone agricole les constructions désignées ci-dessous, 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 ;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations 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 en 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.

*Article 37* Toute construction demeure soumise aux articles 68 et suivants de la 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.

*Article 38* Les constructions existantes ne correspondant pas à la destination de la zone ne peuvent être transformées, agrandies ou reconstruites que dans les limites du droit fédéral et cantonal en la matière.

Le projet de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction est soumis par la Municipalité, avec son préavis, au Département des Travaux publics pour autorisation préalable.

## CHAPITRE X

### **ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

*Article 39* Cette zone est destinée exclusivement à l'édification de constructions d'utilité publique et à l'aménagement de places de jeux et de sport.

## CHAPITRE XI

### **ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

*Article 40* La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits, sauf dans la zone industrielle. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Les constructions, agrandissements, transformations de toute espèce, 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 autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant.

## CHAPITRE XII

### RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

- Article 41* Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation, ainsi que la pente et la couverture des toitures et l'orientation des faîtes.
- Article 42* Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, le constructeur choisit, en accord avec la Municipalité, l'alignement devant servir de base à l'implantation.
- Article. 43* 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.
- Article 44* 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 pas être diminuée de plus d'un mètre. Cette disposition n'est pas applicable à la zone agricole.
- Article 45* Un changement de limite 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.
- Article 46* La surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons et des garages enterrés dont une seule face est visible.
- Article 47* La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade ; elle est calculée par rapport à la hauteur moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.
- Article 48* Sauf dans la zone du village A, la pente des toitures sera de 20 degrés (36,4 %) au minimum.
- La Municipalité peut autoriser une couverture autre que la tuile, mais seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.
- Les couvertures de tonalité vive ou d'aspect brillant sont interdites.

- Article 49* Lorsque les combles sont habitables, les lucarnes et les pignons pourront être placés à l'aplomb du mur de façade, l'avant-toit ne devant subir aucune interruption.
- Les largeurs additionnées des lucarnes ne pourront dépasser le tiers de la longueur de la façade.
- Article 50* Les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux ne sont autorisés que dans la zone industrielle.
- Article 51* Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des bâtiments, tous les murs et clôtures ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés et autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.
- Article 52* (supprimé par décision du Conseil communal.)
- Article 53* L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.
- Article 54* La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures devant être aménagés par les propriétaires, à leurs frais sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions.
- Il y aura au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement doivent être prévus en arrière des alignements. Pour le surplus, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables.
- Article 55* La Municipalité 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 a 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).
- Article 56* Les sites archéologiques font l'objet d'un plan spécial délimitant les régions archéologiques au sens de l'article 67 LPNMS.
- La Municipalité est tenue de requérir le préavis de la Section des monuments historiques-archéologie pour tous travaux dans le sous-sol à l'intérieur de ces zones.

*Article 57* Les forêts sont régies par les dispositions forestières fédérales et cantonales. Elles sont caractérisées par l'interdiction de déboiser, de bâtir à moins de 10 m. de la lisière et d'y faire des dépôts.

Les arbres et les haies non soumis au régime forestier sont régis par la loi cantonale du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites.

*Article 58* A l'intérieur des secteurs « S » de protection des eaux figurés sur le plan, les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux sont réservées. Tous travaux pouvant toucher directement ou indirectement un secteur « S » de protection des eaux seront soumis à l'Office cantonal de la protection des eaux.

### CHAPITRE XIII

#### **VOIES PRIVÉES ET PUBLIQUES**

*Article 59* Constituent des voies privées soumises aux dispositions ci-après, celles établies sur le domaine privé et qui sont utilisées pour la circulation générale ou tendant à l'être.

*Article 60* Aucune voie privée ne peut être établie, modifiée ou supprimée sans l'approbation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger, lors de l'établissement de nouvelles voies privées, que celles-ci soient établies selon les normes adoptées pour la construction de voies publiques équivalentes.

*Article 61* Les voies privées doivent être régulièrement entretenues, nettoyées, rendues praticables aux piétons en temps de neige et sablées en cas de verglas. Ces travaux sont à la charge des propriétaires des bâtiments bordiers.

*Article 62* Tout propriétaire qui possède une entrée pour véhicules est tenu de la raccorder à la chaussée selon les prescriptions de la Municipalité et de pourvoir à l'entretien des travaux prescrits.

*Article 63* La Municipalité peut interdire la construction de garages dont les accès sur les voies publiques ou privées présentent des inconvénients ou un danger pour la circulation et elle peut imposer des aménagements spéciaux. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.

*Article 64* Les murs, clôtures et haies bordant les voies publiques ou privées doivent être autorisés par la Municipalité qui fixe dans chaque cas, d'entente avec le propriétaire, leur implantation et leur dimension. Les dispositions concernant les routes cantonales sont réservées.

*Article 65* Tous les travaux à exécuter sur le domaine public (fouilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité ou par le Service cantonal des routes pour ce qui concerne les routes cantonales.

#### CHAPITRE XIV

### **POLICE DES CONSTRUCTIONS**

*Article 66* Une taxe de un pour mille de la valeur de la construction, mais au minimum de Fr. 50.-- est payée par le propriétaire au moment de la remise soit du permis de construire, soit du permis d'habiter ou d'occuper. Les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe. La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations prévues est indiquée par le propriétaire lors de la demande du permis de construire.

*Article 67* 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.

*Article 68* 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.

*Article 69* 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.

## CHAPITRE XV

### DISPOSITIONS FINALES

*Article 70* Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge le plan de la zone de Palézieux-gare et le plan des zones industrielles approuvés par le Conseil d'Etat, le 30 juillet 1945 pour le premier et le 19 février 1964 pour le second.

-----

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 novembre 1983.

Le syndic : *André IMHOF*

Le secrétaire : *Marcel ROSSIER*

Règlement soumis à l'enquête publique du 13 décembre 1983 au 24 janvier 1984.

Le syndic : *André IMHOF*

Le secrétaire : *Marcel ROSSIER*

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 28 mai 1984.

Le président : *Max ZWEIFEL*

Le secrétaire : *Jean-Michel PACCAUD*

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 24 mai 1985.

Le Chancelier : *François PAYOT*