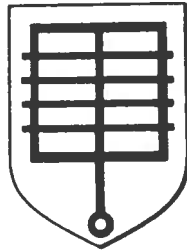


COMMUNE  
DE  
VILLARS-LE-GRAND



**Règlement communal**  
sur le plan d'extension  
et la police des constructions



# **Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions**

## **I Dispositions générales**

**Art. 1** Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune de Villars-le-Grand.

**Art. 2** La Municipalité établit:

- a) un plan directeur d'extension et au fur et à mesure des besoins:
- b) des plans d'extension (art. 23 LCAT)
- c) des plans de quartier (art. 41 LCAT).

**Art. 3** Pour préavis sur tous les objets relatifs au plan d'extension et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

## **II Plan des zones**

**Art. 4** Le territoire de la commune est divisé en 9 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal:

- 1) zone du village
- 2) zone à urbaniser par plan de quartier
- 3) zone de villas
- 4) zone d'utilité publique
- 5) zone de verdure
- 6) zone agricole
- 7) zone extérieure de protection
- 8) zone intermédiaire
- 9) zone forestière.

### III Zone du village

**Art. 5** Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces, aux activités en rapport avec la culture du sol et à l'artisanat à condition que celui-ci ne soit pas incommode pour le voisinage.

**Art. 6** Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son ambiance caractéristique, c'est-à-dire, maintenir, au sein du domaine bâti, un jeu d'espaces libres destinés à la culture potagère et aux dégagements fonctionnels des exploitations.

**Art. 7** Les constructions ou reconstructions peuvent être réalisées en ordre contigu ou non-contigu à la condition que le bâtiment s'intègre dans le domaine bâti environnant. Le plan d'alignement détermine la limite des constructions le long des voies de circulations.

**Art. 8** L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 6 mètres au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Pour éviter toute monotonie dans l'alignement de leur façade, les bâtiments construits en contiguïté présenteront des décrochements en façade et en toiture.

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limites de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

**Art. 9** L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions

s'il existe un plan d'alignement, ou en retrait, parallèlement à celle-ci.

La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 6 m. au minimum. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les façades-pignon ne comportant pas de vue droite. Ces distances sont doublées, respectivement additionnées, entre bâtiments sis sur la même propriété.

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

**Art. 10** La hauteur à la corniche est comprise entre 6 m. et 9 m. Les combles sont habitables.

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à cette condition.

En cas d'incendie de bâtiments mitoyens ou non, situés à l'intérieur d'un rang, la Municipalité pourra accorder l'autorisation de reconstruire en s'écartant de ces chiffres, dans le seul but de ne pas nuire à l'unité du site.

La construction de hangars à tabac se conformera aux normes fédérales.

**Art. 11** Les ouvertures pratiquées en façade seront disposées et dimensionnées de manière harmonieuse.

**Art. 12** Les toitures seront à deux pans et recouvertes de tuiles de couleur "vieille tuile" ou tuiles de récupération. La pente des toitures nouvelles sera comprise entre 40 et 100%.

**Art. 13** Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture peut être comprise entre 30% et 100%; toutefois, le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur sur le chéneau doit être supérieur ou égal aux 5/3.

Les toitures peuvent être à 1 ou 2 pans.

**Art. 14** Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions environnantes,

notamment dans la forme, les dimensions et les teintes.

**Art. 15** Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de la construction protégée ou modifiée seront indiqués en plan et en élévation de manière à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site bâti.

**Art. 16** La Municipalité peut autoriser une autre couverture que la tuile, à l'exclusion des couvertures en métal, à condition qu'elle s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.

**Art. 17** L'orientation des faîtes respectera, dans la mesure du possible, l'orientation dominante des bâtiments voisins.

#### **IV Zone à urbaniser par plan de quartier**

**Art. 18** Cette zone mixte est destinée aux constructions et équipements d'utilité publique ainsi qu'aux villas ou maisons familiales comptant au plus deux appartements.

**Art. 19** Toute construction est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan de quartier étendu à toute la zone. Ce plan fixe l'implantation et le gabarit des constructions en tenant compte des caractéristiques du site.

#### **V Zone de villas**

**Art. 20** Elle est réservée à l'habitation et à des activités professionnelles ou de loisirs non gênantes pour le voisinage.

**Art. 21** On entend par villas les maisons familiales comptant au plus deux appartements.

**Art. 22** L'ordre non contigu est obligatoire.

**Art. 23** La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6 mètres au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

**Art. 24** La surface des parcelles à bâtir est d'au moins 1'000 mètres/carrés, à raison d'une villas par 1'000 m<sup>2</sup>.

**Art. 25** La surface bâtie ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.

**Art. 26** Les bâtiments d'habitation ont une surface minimum de 80 m<sup>2</sup>.

**Art. 27** La hauteur à la corniche ne peut pas dépasser 7 mètres.

**Art. 28** La pente de la toiture est comprise entre 30% et 100%. Toutefois, le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur sur le chéneau doit être supérieur ou égal aux 5/3.

**Art. 29** La Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes, chacune sur une parcelle. Dans ce cas, la surface d'une parcelle peut être de 800 m<sup>2</sup> au moins. Les deux villas doivent être bâties simultanément et s'harmoniser dans leur style et leurs tonalités de crépis.

## **VI Zone d'utilité publique**

**Art. 30** Cette zone est destinée à l'aménagement de places de jeux et de sport. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

## **VII Zone de verdure**

**Art. 31** Cette zone est destinée à sauvegarder les sites, à créer des îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

## **VIII Zone agricole**

**Art. 32** Cette zone est réservée à la culture du sol. Seules sont autorisées les constructions destinées à la culture, à l'élevage, à l'habitation des exploitants et de leur personnel.

**Art. 33** L'ordre non contigu est obligatoire.

**Art. 34** L'habitation est autorisée soit dans des bâtiments mixtes (habitation + rural), soit dans un bâtiment d'habi-

tation intégré aux bâtiments d'exploitation et composant un ensemble architectural harmonieux.

**Art. 35** La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 10 m. au minimum. La distance entre deux bâtiments sis sur une même propriété sera de 6 m. au moins.

**Art. 36** 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 30.11.1964 sur la distribution de l'eau est réservé.

## **IX Zone extérieure de protection**

**Art. 37** Cette zone est destinée à sauvegarder le caractère du village implanté à la charnière du plateau et de la plaine de la Broye. Elle constitue une zone tampon destinée à atténuer le bruit provoqué par la circulation sur la route cantonale.

Les bâtiments existants pourront être entretenus.

Elle est caractérisée par une interdiction totale de bâtir.

## **X Zone intermédiaire**

**Art. 38** La zone communale intermédiaire doit être considérée comme une zone d'attente. Elle est destinée à être développée ultérieurement par plans spéciaux (plans de quartier ou plans d'extension partiel), conformément au plan directeur et à l'art. 25ter LCAT, 1er alinéa. La commune procédera dans la règle par péréquation réelle.

**Art. 39** Dans cette zone, toute construction est interdite à l'exception de bâtiments agricoles pour autant qu'ils n'impliquent pas une extension du réseau d'eau, d'égouts, du gaz, de l'électricité et qu'ils ne compromettent pas le



développement de la zone prévue par le plan directeur d'extension.

**Art. 40** Les dispositions des art. 9, 10, 12, 13, 17 et 35 sont applicables.

## **XI Zone forestière**

**Art. 41** Cette zone est régie par les dispositions des législations forestières fédérales et cantonales. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir, de faire des dépôts et de déboiser.

## **XII Règles générales applicables à toutes les zones**

**Art. 42** La Municipalité peut prendre toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

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 autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant.

**Art. 43** Toutes les parties boisées comprises dans les zones (forêts, rideaux d'arbres, haies, etc.) sont soumises à la loi forestière. Elles sont caractérisées par l'interdiction de déboiser et de bâtir.

**Art. 44** Pour des raisons d'orientation, d'esthétique ou d'intégration, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur. Elle peut également imposer la pente des toitures ou l'orientation des faîtes.

**Art. 45** Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à l'angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, le construc-

teur choisit, en accord avec la Municipalité, l'alignement devant servir de base à l'implantation.

**Art. 46** 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. 47** 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 de 1 m. et inférieure à 3 m.

**Art. 48** 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. 49** La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant "les plus grandes dimensions en plan, non compris les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons en saillie et autres installations semblables. Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines et des piscines non couvertes dont la surface n'est pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Sont considérées comme souterraines, les dépendances dont:

- 1) la moitié au moins du volume est située au-dessous du niveau du terrain naturel,
- 2) une face au plus est apparente, une fois le terrain aménagé,
- 3) la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur.

La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis".

**Art. 50** Lorsque des constructions ou d'autres travaux sont prévus en bordure des voies publiques, les articles 51 et 72 de la loi sur les routes du 25 mai 1964 sont applicables dans les cas où le présent règlement prescrit des distances minimums inférieures.

**Art. 51** La hauteur à la corniche est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel sur la façade correspondante. Elle est mesurée au milieu du bâtiment.

**Art. 52** La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'une hauteur à la corniche de 3 m. au maximum.

On entend par dépendances des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La Municipalité avisera les propriétaires voisins de la construction projetée avant de délivrer l'autorisation de construire.

**Art. 53** Les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles, etc..., ne seront autorisés que dans les zones spéciales à créer à cet effet. Les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage par des nuisances telles que fumées, bruit, odeurs, dangers, etc..., ou qui compromettraient le caractère des lieux ne seront autorisées que dans les zones industrielles ou artisanales à créer à cet effet.

**Art. 54** 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.

**Art. 55** 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.

**Art. 56** Les propriétaires sont tenus d'aménager à leur frais et sur leur terrain au minimum une place de stationnement ou garage par logement. Selon l'importance et la destination des nouvelles constructions, la Municipalité peut fixer ce nombre.

**Art. 57** Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance de 3 m. au moins de la limite de la propriété voisine.

**Art. 58** Les constructeurs sont tenus d'arboriser la parcelle aux conditions suivantes:

- un arbre, au minimum, pour chaque tranche ou fraction de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle;
- un tiers au maximum des plants peuvent être des résineux ou des essences exotiques.

Les constructeurs doivent choisir parmi les espèces constituant la végétation spontanée de l'endroit ou parmi les arbres fruitiers à haute tige.

Les dispositions du code rural sont réservées.

**Art. 59** Dans l'ensemble de la toiture, les largeurs additionnées de percement n'excéderont pas la 1/2 de la longueur de la façade. Sont autorisés:

- a) les fenêtres rampantes de surface maximale de 1 m<sup>2</sup>; la plus grande dimension étant perpendiculaire au faîte;
- b) les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas, respectivement, 60 et 120 cm. S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.
- c) les balcons encaissés dans la toiture à condition que la corniche soit continue. La largeur et la profondeur n'excéderont pas 4 mètres et 2 mètres, respectivement.

**Art. 60** Les articles 67 et suivants relatifs aux trouvaillies

et fouilles de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites sont réservés.

### XIII Police des constructions

**Art. 61** Le tarif des taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper et d'utilisation se compose de la manière suivante:

- I) *Demande préalable de mise à l'enquête*

Examen des plans	pour une villa	Fr. 30.—
	pour un bâtiment locatif	Fr. 50.—
	construction industrielle	Fr. 50.—
  
- II) *Permis de construire*
  - a) Projets dispensés de l'enquête publique:  
petites transformations, constructions d'annexes, dépendances, etc., de caractère démontable Fr. 5.— à Fr. 15.—
  - b) Projets soumis à l'enquête publique:  
transformations, constructions nouvelles, installations industrielles, etc. 1 o/oo du coût de l'ouvrage prévu minimum Fr. 30.—
  - c) Les frais du timbre cantonal, d'insertion et de publication de l'enquête sont facturés en plus des taxes ci-dessus.
  
- III) *Permis d'habiter, d'occuper ou d'utilisation*

Constructions nouvelles, transformations, etc. 20% du prix du permis de construire avec un minimum de Fr. 20.—

Les architectes sont tenus de préciser le coût total probable de la construction sans le terrain, à la demande de mise à l'enquête. Si ce devis paraît insuffisant pour l'exécution de l'ouvrage prévu, la Municipalité se basera sur les normes de la S.I.A. (catalogue suisse de la construction) pour établir la valeur des travaux. De

plus, en cas de contestation, l'estimation finale de la Commission de taxes pour l'assurance-incendie fera règle.

En cas de refus de permis de construire, l'émolument suivant est perçu pour l'examen des plans:

pour une villa	Fr. 30.—
pour un bâtiment locatif	Fr. 50.—
construction industrielle	Fr. 50.—

Si, par suite de recours ou de modification des plans, le permis est accordé, la taxe perçue lors du refus sera portée en déduction de celle fixée sous chiffre II.

**Art. 62** 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. 63** S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différentes de celles qui sont précisées dans le présent règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans d'extension ou de plans de quartiers. La Municipalité peut demander également l'avis de sa commission d'urbanisme (art. 3).

**Art. 64** Chaque mise à l'enquête doit être accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs indiquant les accès voitures, des places de stationnement, les surfaces vertes avec les plantations, les clôtures, les places de jeux, etc.

**Art. 65** 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.

#### XIV Recours

**Art. 66** Les décisions de la Municipalité, relevant du

présent règlement, sont susceptibles de recours à la Commission cantonale de recours, y compris les cas dans lesquels la loi ou les règlements confèrent aux municipalités la faculté d'accorder une dérogation. Sont toutefois exceptés, les cas dans lesquels la loi ou les règlements prévoient l'approbation du Conseil d'Etat, la compétence des tribunaux ou l'application des lois spéciales.

L'art. 68, alinéa 2 de la LCAT est également réservé.

**Art. 67** Toutes dispositions concernant les recours à la Commission cantonale de recours sont contenues dans les articles 16 et 18 de la LCAT.

### **XV Dispositions finales**

**Art. 68** Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toutes dispositions communales antérieures contraires.

Approuvé par la Municipalité de Villars-le-Grand dans sa séance du 21 octobre 1976 et du 13 octobre 1977.

Le Syndic

*M. Jaumin*



Le Secrétaire:

*C. Nussbaum*

Soumis à l'enquête publique du 2 novembre au 6 décembre 1976 et à l'enquête complémentaire du 21 mars au 26 avril 1978.

Le Syndic:

*M. Jaumin*



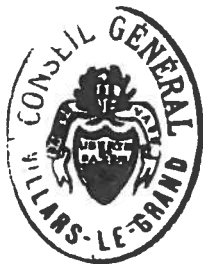
Le Secrétaire:

*C. Nussbaum*

Adopté par le Conseil général de Villars-le-Grand sans sa séance du 22 décembre 1978.

Le Président:

*M. Bardet*



Le Secrétaire:

*Jean-Jacques Zardet*

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 2 mars 1979.



L'atteste — Le Chancelier:

*[Signature]*