

# COMMUNE DE VILLARS-MENDRAZ

## REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN GENERAL D’AFFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

---

### SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>page 3</b>
<b>II</b>	<b>PLAN GENERAL D’AFFECTATION</b>	<b>page 5</b>
	1. ZONE DU VILLAGE	page 6
	2. ZONE DU VILLAGE HISTORIQUE	page 9
	3. ZONES D’UTILITE PUBLIQUE	page 10
	4. ZONE DE TRANSITION	page 11
	5. ZONE RESIDENTIELLE A DEVELOPPER PAR PLAN DE QUARTIER	page 11
	6. ZONE INTERMEDIAIRE	page 11
	7. ZONE AGRICOLE	page 12
	8. ZONE AGRICOLE PROTEGEE	page 13
	9. AIRE FORESTIERE	page 14
<b>III</b>	<b>REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>page 15</b>
<b>IV</b>	<b>DISPOSITIONS SPECIALES</b>	<b>page 22</b>
<b>V</b>	<b>POLICE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>page 23</b>
<b>VI</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>page 25</b>
	<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>page 26</b>
	<b>APPROBATION</b>	<b>page 29</b>
	<b>SCHEMAS</b>	<b>annexes</b>

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### Art. 1 Objectifs directeurs

Le présent règlement détermine les règles applicables à Villars-Mendraz en matière d'aménagement du territoire communal et de police des constructions.

Il est destiné à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune et se réfère aux PLANS :

- GENERAL D'AFFECTATION échelle 1:2500
- PARTIEL D'AFFECTATION FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS échelle 1:1000

Les mesures d'aménagement visent les objectifs suivants :

#### 1. Activités agricoles :

- maintenir des conditions d'exploitation optimales et permettre le maintien de ces activités en zone village,
- sauvegarder l'aire agricole, notamment aux abords des centres d'exploitation, en tenant compte de la structure mise en place par les améliorations foncières.

#### 2. Population, logements :

- favoriser l'aménagement de logements pour des familles dans la mesure où ils s'y prêtent, l'occupation raisonnable des volumes vides des constructions existantes est encouragée.
- permettre la construction de nouveaux bâtiments dont les caractéristiques architecturales (volume, toiture, etc.) leur permettront de s'affirmer comme maison du village.

#### 3. Protection des sites :

- protéger la silhouette des bâtiments existants,
- pour le village historique : renforcer le caractère groupé, protéger les espaces publics et les cours tels que définis par les bâtiments anciens et protection des toitures,
- conserver le patrimoine architectural,
- localiser les nouvelles constructions dans les secteurs appartenant à l'espace du village défini par la topographie et à proximité immédiate des bâtiments existants.
- respecter les caractéristiques architecturales et urbanistiques essentielles du village
- en fixant la limite des constructions, protéger l'implantation des bâtiments existants de valeur et préserver les espaces de place nécessaires aux habitations et au dégagement du domaine public.
- Inciter le maintien de l'arborisation riche existante caractérisée par des hautes tiges remarquables (par exemple tilleuls) et par de nombreux vergers.

**Art. 2** Plans partiels d'affectation et plans de quartier

La Municipalité établit au fur et à mesure des besoins :

- a) des plans partiels d'affectation
- b) des plans de quartier (art. 64 ss LATC).

**Art. 3** Avis

Pour tous les objets relatifs aux constructions et à l'aménagement du territoire, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en la matière.

## CHAPITRE II

### PLAN GENERAL D'AFFECTATION

#### **Art. 4** Définition et contenu

Le plan général d'affectation au 1:2500, déposé au greffe municipal, régit l'ensemble du territoire communal et se compose de 7 entités suivantes :

1. ZONE DU VILLAGE
2. ZONE DU VILLAGE HISTORIQUE
3. ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
4. AIRE DE TRANSITION
5. ZONE RESIDENTIELLE A DEVELOPPER PAR PLAN DE QUARTIER
6. ZONE INTERMEDIAIRE
7. ZONE AGRICOLE
8. AIRE FORESTIERE

Il indique aussi, à titre indicatif, le

- SECTEUR "S" DE PROTECTION DES EAUX,

## 1. ZONE DU VILLAGE

### Art. 5 Affectation

La zone village englobe l'ensemble bâti du village de Villars-Mendraz.

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes, telles qu'exploitations agricoles, commerces, artisanat, services ou équipements d'utilité publique.

### Art. 6 Ordre des constructions

Les bâtiments peuvent être construits soit dans l'ordre contigu, soit dans l'ordre non contigu.

### Art. 7 Ordre contigu

1. L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété.
2. Partout où les bâtiments sont construits dans l'ordre contigu, celui-ci est maintenu.
3. La longueur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 mètres; cette règle n'est toutefois pas applicable aux constructions agricoles.
4. La distance entre les façades non mitoyennes et les limites de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de limite des constructions, est de 5 mètres au moins. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. La distance entre la façade - pignon et la limite de propriété peut être ramenée à 4 mètres minimums lorsque l'intégration du bâtiment dans l'environnement construit se justifie. Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.
5. L'ordre contigu est admis dans les cas suivants :
  - a) l'ordre contigu existe déjà ;
  - b) lorsqu'un bâtiment est déjà construit en limite sur la propriété voisine ; sous réserve de disposition contraire de droit privé ;
  - c) les propriétaires intéressés sont d'accord de construire des bâtiments mitoyens ; cet ensemble comprendra un maximum de 4 logements ;
  - d) fractionnement de bâtiments, pour autant que les règles de la zone soient respectées après le fractionnement; en cas de non-respect, une mention de restriction LATC devra être inscrite au registre foncier afin de corriger les atteintes portées aux règles (art. 83 LATC); cette mention indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause; de plus, la totalité des parties du bâtiment fractionné ne pourra accepter plus de 6 logements.
  - e) Les bâtiments construits en ordre contigu peuvent être reconstruits dans ce même ordre.

## **Art. 8** Ordre non contigu

1. L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété,
2. La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de **5 mètres** au moins ; elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

## **Art. 9** Coefficient d'occupation du sol (COS) et volumétrie des bâtiments

Le COS maximum pour la zone village est fixé à **0.25**

- ♦ Le COS est le rapport entre la surface bâtie et la surface constructible de la parcelle.
- ♦ 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, les garages et les constructions de minime importance.
- ♦ Le COS s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions totales de bâtiment et aux agrandissements de bâtiments existants. Lorsqu'une parcelle comprend plusieurs bâtiments, la totalité des surfaces bâties est à prendre en considération.
- ♦ Les dépendances (selon l'article 38 du présent règlement) et les bâtiments affectés à l'agriculture ne comptent pas dans l'application du COS.

## **Art. 10** Nombre de niveaux habitables et de logements

1. Le nombre de niveaux est fixé à **2** au maximum sous la corniche (rez et étage) ; les combles sont habitables ; un niveau supplémentaire peut être autorisé en surcomble sous forme de galerie, pour autant qu'il ne nécessite pas d'ouverture nouvelle en toiture.
2. Le nombre de logements est limité à **6** pour les bâtiments existants et à **4** pour les bâtiments nouveaux.

## **Art. 11** Hauteurs

1. La hauteur maximale sur la sablière est de **7.50 mètres**.
2. Pour les constructions agricoles, la hauteur au faite ne dépassera pas **15 mètres**.

La hauteur sur la sablière est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai. La hauteur la plus élevée est déterminante.

La hauteur sur la sablière se mesure sur la surface supérieure de celle-ci.

## **Art. 12 Toitures**

La pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %.

Elles sont recouvertes de tuiles de terre cuite naturelles. En cas de transformation d'un bâtiment existant possédant de petites tuiles plates traditionnelles à recouvrement, la Municipalité peut imposer le maintien de ce type de couverture dans la mesure où il est économiquement supportable.

Pour des constructions destinées à accueillir des activités particulières, notamment des bâtiments d'intérêt public ou des hangars agricoles, ainsi que pour des constructions ou parties de construction de minime importance, la Municipalité peut autoriser des matériaux et pentes différentes, à l'exception de toitures plates non aménagées en terrasse accessible ou non végétalisées.

Dans la règle, les faîtes sont orientés parallèlement aux courbes de niveau, correspondant à la direction générale des faîtes existants.

Les toitures à pans inversés sont interdites.

## **Art. 13 Perçement des toitures**

Les percements en toiture seront limités au maximum, le jour devant se prendre autant que possible sur les façades pignons.

Leurs dimensions et leur localisation ne compromettront pas l'unité générale de chaque pan de toiture. Ils seront à cet effet suffisamment éloignés entre eux ainsi que des rives et faîtes.

Les fenêtres rampantes auront une hauteur clairement supérieure à leur largeur. Les lucarnes à un pan présenteront une face visiblement plus large que haute, celles à 2 pans auront des proportions inverses.

La surface des interventions en toiture ne doit pas dépasser les 8% de la surface de la toiture transformée.

## **Art. 14 Fondations, seuils, murs, clôtures**

1. La Municipalité veille à ce que les fondations, les seuils d'entrée, les murs et clôtures, les haies, ainsi que les accès aux fonds privés à partir de la route sont construits ou implantés en tenant compte des possibilités d'élargissement futur de la chaussée et des impératifs de visibilité sous réserve de l'art. 16, alinéas 4 et 5.
2. Côté rue, on tentera de préserver le caractère ouvert des cours de ferme.
3. Les dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application sont réservées.

## **2. ZONE DU VILLAGE HISTORIQUE**

### **Art. 15 Réglementation**

Les articles 5 à 14 du présent règlement sont applicables.

### **Art. 16 Valorisation du patrimoine**

Cette zone comprend le tissu historique de Villars-Mendraz, centrée sur le carrefour meublé d'une fontaine couverte et structurée selon une étoile à 3 branches, chacune correspondant aux anciens chemins de traverse du village. La qualité des constructions, des espaces publics et des aménagements extérieurs y est plus élevée que dans le solde du village ; toute intervention devra en tenir compte et portera un soin particulier à la mise en valeur du patrimoine.

Pour les constructions, la priorité sera donnée à la transformation des bâtiments existants en conservant les caractéristiques et structures architecturales qui en font la particularité et la qualité. Les interventions nouvelles seront exprimées de préférence par un langage sobre et contemporain. L'utilisation du bois est encouragée, tant pour les structures que pour les revêtements extérieurs nouveaux. Un soin particulier sera apporté à la préservation des toitures. Les toitures à un pan sont interdites, à l'exception des dépendances de peu d'importance.

Les aménagements extérieurs privés préserveront le caractère villageois et l'harmonie d'ensemble de la zone. Les matériaux de construction (pavés, asphalte, gravillonnage, murs crépis, barrières, etc.) seront harmonisés dans leur type et dans leurs teintes, ils seront limités dans leur diversité. Les murs et talus en éléments préfabriqués sont interdits. Un soin particulier sera apporté à l'impact du stationnement sur la qualité des espaces.

Les espaces publics seront mis en valeur par des aménagements simples et unifiés, tant par les matériaux utilisés que par le dessin des aménagement et le choix du mobilier (bancs, bornes, éclairage, etc.). Un soin particulier sera apporté au traitement des fronts privés caractérisant l'espace public (façades, cours, clôtures, murets, haies, etc.). Pour les limites de cours et jardins, on privilégiera les murs crépis à l'ancienne et les haies d'essences locales.

Les anciens murs de clôtures existants, et de grande qualité sont à considérer en tant qu'éléments dignes de protection.



### **3. ZONE D'UTILITE PUBLIQUE**

#### **Art. 17 Définition**

La zone d'utilité publique est destinée à la construction ou au maintien d'installations d'utilité publique, soit le bâtiment communal "A la Moille", le cimetière et les réservoirs d'eau potable.

#### **Art. 18 Zone d'utilité publique "A la Moille"**

Le bâtiment existant peut être entretenu ou transformé dans son gabarit actuel. Toute reconstruction de celui-ci ou construction nouvelle sera soumise à la réglementation de la zone village, art. 5 à 14.

Ce secteur étant très exposé à la vue à l'entrée du village, tout aménagement ou construction nouvelle sera effectué avec un souci particulier d'intégration au site.

#### **Art. 19 Zone d'utilité publique du cimetière**

Cette zone d'utilité publique est destinée au cimetière. En tant que telle, seuls des aménagements liés à sa destination sont autorisés.

#### **Art. 20 Zone d'utilité publique des réservoirs**

Les constructions peuvent être maintenues de même que toutes installations annexes qui y sont liées.

#### **4. ZONE DE TRANSITION**

##### **Art. 21 Affectation**

La zone de transition est destinée à assurer la transition entre la zone du village et la zone agricole.

Il s'agit d'une bande dont la largeur est définie par le plan. On y encourage vivement la mise en place de mesures paysagères telles que haies buissonnantes, arbres fruitiers, etc. Les essences exotiques telles que thuyas, laurelles, cotonéasters, etc. ainsi que les variétés résineuses y sont interdites.

La construction de bâtiment y est interdite. Toutefois les dépendances au sens de l'art. 38 du présent règlement y sont autorisées pour autant que celles-ci ne soient pas implantées sur un secteur S de protection des eaux.

#### **5. ZONE RESIDENTIELLE A DEVELOPPER PAR PLAN DE QUARTIER**

##### **Art. 22 Définition**

Cette zone est destinée essentiellement à l'habitation pour l'extension du village. Elle se subdivise en une zone A et une zone B.

La zone A peut être légalisée à la construction de suite.

La légalisation de la zone B est conditionnée à un remaniement foncier et ne peut être mise en œuvre qu'à partir du moment où la clause du besoin au sens de l'art. 15 LAT peut être remplie.

Chacune de ces zones est soumise à l'approbation d'un plan de quartier fixant notamment les implantations, la volumétrie des constructions, les accès ainsi que l'arborisation de manière à obtenir une bonne intégration de l'ensemble dans le site.

#### **6. ZONE INTERMEDIAIRE**

##### **Art. 23 Définition**

Cette zone est destinée à l'extension de la zone à bâtir au fur et à mesure des besoins définis par la Municipalité, au sens de l'art. 51 LATC.

Aucun bâtiment ne peut y être construit sans adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation et ceci dans les limites fixées par l'art. 48 LATC ; la procédure est déterminée par les art. 64 à 72 LATC et par le RATC.

## **7. ZONE AGRICOLE**

### **Art. 24 Destination**

La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Les différents bâtiments d'exploitation doivent être regroupés et forment un ensemble architectural. Sont réservées les dispositions de la législation fédérale et cantonale en la matière.

### **Art. 25 Autorisation spéciale**

Toute demande de permis de construire ou tout changement de destination d'une construction ou d'une installation existante doivent au préalable être soumis pour autorisation spéciale au Département des infrastructures. Les dispositions cantonales en matière de prévention incendie sont réservées.

### **Art. 26 Implantation**

L'ordre non contigu est obligatoire.

Les bâtiments nouveaux doivent être construits à une distance minimum de **5 m** de la limite de la propriété voisine ou du domaine public à défaut de plan fixant la limite des constructions. Cette distance sera doublée entre bâtiments sis sur la même propriété, sous réserve des dispositions dictées par l'ECA.

### **Art. 27 Volumétrie et esthétique**

- a) Pour les constructions agricoles, la pente minimum des toitures est de 30%. Le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur à la corniche doit être supérieur ou égal à 2.
- b) Les toits peuvent être recouverts de matériaux en Fibrociment de teinte brune ou couleur tuile (rouge antique). Un autre mode de couverture et de teinte peut être admis pour autant qu'il s'harmonise avec le voisinage.
- c) Les avant-toits sont obligatoires sur les façades-chéneaux.

### **Art. 28 Bâtiments agricoles à proximité du village**

L'implantation de constructions agricoles à proximité du village fera l'objet d'une attention particulière. On veillera à l'intégration du site, et particulièrement à l'orientation des faîtes et au choix des teintes. La Municipalité peut exiger des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies d'essences indigènes pour mieux intégrer les installations et aménagements nécessaires et dommageables à l'esthétique des lieux.

## 8. ZONE AGRICOLE PROTEGEE

### Art. 29 Destination

#### 1. Secteur " Bassire "

Cette zone est destinée à sauvegarder le coteau dominant le village, et plus particulièrement la zone résidentielle à développer par plan de quartier. En effet, ce site est riche en cordons boisés et est particulièrement sensible du point de vue paysager puisque bien visible lorsqu'on approche Villars-Mendraz depuis Sottens.

#### 2. Secteur " Perreyre "

A cet endroit marquant l'entrée Nord du village, la zone agricole protégée est justifiée en raison des qualités paysagères et naturelles du site.

Cette zone est caractérisée par une interdiction totale de bâtir.

## 9. AIRE FORESTIERE

### Art. 30 Définition

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

### Art. 31 Restrictions

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

### Art. 32 Délimitation des lisières

Aux endroits où l'aire forestière est confrontée avec la zone à bâtir, la lisière a été relevée le 26 novembre 2002 ; le plan général d'affectation est le document formel de constatation de la limite des forêts.

Hors des zones à bâtir, l'aire forestière est figurée à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

## CHAPITRE III

### REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### **Art. 33** Esthétique générale

1. La Municipalité impose toutes les mesures adéquates pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.
2. Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour mieux intégrer les installations et aménagements nécessaires et dommageables à l'esthétique des lieux. Elle peut en fixer les essences, de préférence indigènes.
3. Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis, les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits.
4. Sur l'ensemble du territoire communal, tout dépôt de véhicules usagés est interdit.

#### **Art. 34** Déroghations dans la zone à bâtir

Des dérogations de minime importance à la présente réglementation peuvent être accordées par la Municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. Celles-ci ne peuvent porter sur l'affectation, la mesure d'utilisation du sol ou le degré de sensibilité au bruit. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers.

Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières.

La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.

### **Art. 35 Bâtiments existants, recensement architectural**

Les bâtiments ou parties de bâtiment intéressants du point de vue architectural doivent être en principe conservés. Des transformations, agrandissements et changement d'affectation sont possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Dans tous les cas la Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment et de ses abords, notamment par une suroccupation du volume existant.

Tous les travaux concernant un objet classé ou porté à l'inventaire cantonal sont subordonnés à l'autorisation préalable du Département des infrastructures. La Commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat.

1. Les bâtiments bien intégrés (note 4) peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour les besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.
2. Les bâtiments ou parties de bâtiment remarquables (note 2) ou intéressants du point de vue architectural ou historique (note 3) doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont possibles si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Les garages seront, dans toute la mesure du possible, intégrés aux volumes existants.

### **Art. 36 Régions archéologiques**

1. L'Etat tient à disposition la carte des régions archéologiques, ainsi que la liste des objets classés ou mis à l'inventaire.
2. Toute atteinte au sous-sol d'une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS, à un objet classé ou mis à l'inventaire doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des infrastructures (section Archéologie cantonale de l'Etat de Vaud).

### **Art. 37 Transformations de bâtiments non conformes à la zone**

Conformément à l'art. 80 LATC, les constructions en zone à bâtir, non frappées par la limite des constructions, qui ne correspondent pas aux exigences des plans et règlement d'affectation, mais qui ont été édifiées avant l'adoption de ceux-ci, peuvent être transformées ou agrandies, à l'exclusion de toute reconstruction, à condition que la modification ne porte pas atteinte à la destination, au caractère et au développement de la zone et n'entrave pas la réalisation d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation.

L'agrandissement doit respecter les règles de la zone.

### **Art. 38 Dépendances de peu d'importance**

La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RATC, n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 3 mètres à la corniche an aval.

On entend par dépendances, les garages, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces petits bâtiments ne peuvent servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

#### **Art. 39 Constructions souterraines ou semi-enterrées**

1. Sont considérées comme souterraines, les dépendances ou constructions annexes d'un bâtiment dont les trois-quarts au moins du volume sont situés en dessous du terrain naturel ou aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 50 cm. au moins.
2. Les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre.
3. Les constructions souterraines ou semi-enterrées peuvent être implantées jusqu'à 1 m. au minimum de la limite de propriété pour autant que :
  - le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés,
  - il ne porte aucun préjudice au voisinage.
4. Les dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application sont réservées.

#### **Art. 40 Caravanes**

1. L'utilisation comme habitation permanente de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.
2. Le camping occasionnel ne peut durer au-delà de 4 jours sans autorisation de la Municipalité.

Sont réservées les dispositions de la loi cantonale du 11.09.1978 sur les campings et caravanings résidentiels.



#### **Art. 41**      Silos

1. La construction de silos à fourrage, tant extérieurs qu'intérieurs, est soumise à l'autorisation de la Municipalité.
2. Les silos sont autorisés à proximité immédiate des fermes.
3. La hauteur des silos à fourrage est limitée à 15 mètres.
4. La Municipalité peut en faire modifier l'implantation et la hauteur au cas où la construction d'un silo porterait préjudice au voisinage.
5. En outre, la Municipalité se réserve le droit d'édicter des prescriptions particulières assurant leur intégration dans le site, préférence étant donnée à une solution intégrée dans le bâtiment d'exploitation.

#### **Art. 42**      Distances aux limites

1. La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée dès le mur de la façade, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en porte à faux et autres installations semblables, perpendiculairement à la limite.
2. 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.
3. Lorsque des constructions sont prévues en bordure de voies publiques, le plan d'affectation fixant la limite des constructions est applicable.  
  
Pour les domaines publics non couverts par le plan d'affectation fixant la limite des constructions, la loi sur les routes est applicable.
4. Toute construction est interdite à moins de 10 mètres des lisières forestières conformément à la loi forestière cantonale.
5. Les dispositions cantonales en matière de prévention incendie sont réservées.

#### **Art. 43**      Modification des limites

Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la Municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone.

#### **Art. 44**      Limite des constructions

A défaut d'une limite des constructions définie en bordure du Domaine public, les dispositions des articles 36 et 37 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 sont applicables.

#### **Art. 45 Mouvement des terres en rapport avec la construction**

1. Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à 1,5 mètre en remblai ou en déblai, par rapport au terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec celui des parcelles voisines.
2. La Municipalité peut accorder des dérogations pour des raisons objectivement fondées conformément à l'art. 38 du présent règlement.

#### **Art. 46 Niveau de référence**

1. Les niveaux de la construction et du terrain naturel, en altitudes réelles, seront indiqués sur les plans d'enquête.
2. La Municipalité peut imposer une modification du niveau prévu pour des raisons esthétiques ou autres.

#### **Art. 47 Eaux claires**

Partout où cela est réalisable, la Commune encourage l'infiltration des eaux pluviales, dans la mesure des possibilités effectives du terrain.

#### **Art. 48 Inobservation des prescriptions**

En cas d'inobservation des prescriptions contenues dans le présent règlement, la Municipalité peut, conformément à l'art. 130 LATC, faire procéder aux travaux nécessaires, aux frais des propriétaires, après leur avoir imparti un délai convenable pour s'exécuter.

#### **Art. 49 Emergences et antennes**

1. Le nombre d'éléments de construction émergeant de la toiture (cheminées, bouches de ventilation, cage d'escaliers ou d'ascenseurs, etc.) doit être réduit au strict minimum. La Municipalité peut apporter aux projets présentés les modifications qu'elle juge utiles.
2. L'installation extérieure d'antennes de télévision (parabolique) ou assimilées est soumise à autorisation de la Municipalité. Leur nombre est limité à une antenne par bâtiment.

#### **Art. 50 Capteurs solaires**

Pour les capteurs solaires, la Municipalité peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural et à l'orientation des bâtiments, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit observée.

#### **Art. 51 Couleurs et matériaux**

Toutes les couleurs des peintures extérieures ou les enduits des constructions nouvelles et des réfections, 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 échantillon.

#### **Art. 52 Plaques indicatrices**

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

#### **Art. 53 Voies de desserte privées**

1. Les voies privées, desservant un quartier ou un ensemble de maisons, doivent être régulièrement nettoyées et débarrassées des débris, de la boue et de la poussière, être rendues praticables aux piétons en temps de neige et sablées en cas de verglas.
2. Ces travaux sont à la charge des propriétaires des bâtiments bordiers.
3. La Municipalité peut exiger que ces voies soient convenablement éclairées.
4. L'administration communale peut se charger, moyennant finance, de l'entretien, du nettoyage et de l'éclairage des voies privées.
5. La Municipalité peut exiger, lors de l'établissement de nouvelles voies privées, que celles-ci soient construites selon les normes adoptées pour des voies publiques d'importance équivalente, conformément aux directives de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR).
6. Les dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application sont réservées.

#### **Art. 54 Places de stationnement et garages**

1. En cas de nouvelle construction ou de transformation d'un immeuble existant, le nombre de places de parc minimum est fixé par la municipalité. Dans la règle, il est de **2** par logement. En cas de présence de garage, celui-ci et son accès comptent comme 2 places de parc. Pour le reste, le nombre de places de stationnement pour voitures est calculé sur la base de la norme SN 640 290.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser pour vélos est calculé sur la base de la norme SN 640 065.

#### **Art. 55 Piscines**

La construction de piscines privées, y compris les piscines hors terre, est soumise à autorisation de la Municipalité.

#### **Art. 56** Secteur "S" de protection des eaux

A l'intérieur des secteurs "S" de protection des eaux, signalés sur le plan à titre indicatif, 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 au Service cantonal des eaux et de la protection de l'environnement.

#### **Art. 57** Protection des milieux naturels

Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes (marais, prairies humides, pelouses sèches, etc.) sont protégés par les législations fédérales (en particulier art. 18 LFPN), cantonales (en particulier art 4a, 5 et 7 LPNMS et art. 21 et 22 de la loi sur la faune) et communales (en particulier Plan ou Règlement de classement communal, Inventaire communal des biotopes).

Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable du Département de la sécurité et de l'environnement. Pour les objets figurant dans le plan de classement des arbres de la commune, c'est l'autorité communale qui est compétente.

#### **Art. 58** Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le **degré III** de sensibilité au bruit est attribué à l'ensemble du territoire communal de Villars-Mendraz.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS SPECIALES

#### **Art. 59** Contribution de plus-value (droit public)

En application de l'article 125 de la loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation, les propriétaires d'immeubles, auxquels la construction de voies, places et autres travaux d'intérêt public procurent une plus-value notable et certaine, peuvent être astreints à contribuer aux frais de l'entreprise, même dans le cas où l'exécution de ces travaux ne nécessiterait pas l'expropriation.

#### **Art. 60** Enquête

Conformément à l'art. 77 LATC, le permis de construire peut être refusé par la Municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique.

## CHAPITRE V

### POLICE DES CONSTRUCTIONS

#### **Art. 61** Dossier d'enquête

1. Le dossier comprendra les pièces mentionnées à l'art. 69 du RATC en précisant que les profils du terrain naturel sur toutes les façades et les bâtiments voisins en contiguïté seront indiqués en altitudes réelles avec l'indication d'une altitude de référence sur un point proche de la parcelle considérée (borne, regard, seuil, etc.)
2. La Municipalité peut, lorsque la nature du projet le justifie (transformation, dépendances, etc.), dispenser le constructeur de la présentation de certains documents demandés.
3. Dans certains cas, la Municipalité peut exiger, en complément, une maquette d'ensemble ou de détail.

#### **Art. 62** Profilement

La Municipalité doit exiger aux frais du constructeur le profilement de la construction projetée au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés sans autorisation municipale.

#### **Art. 63** Inspection des lieux

Avant de se déterminer, la Municipalité peut procéder ou faire procéder à une inspection des lieux à laquelle le propriétaire et le constructeur sont tenus d'assister ou de se faire représenter.

#### **Art. 64** Autorisation préalable d'implantation (Art. 119 LATC)

1. Avant la mise à l'enquête du projet, les travaux de construction, de reconstruction et d'entretien peuvent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable d'implantation.
2. Cette demande concerne l'implantation et la volumétrie de la construction projetée (dimensions en plan et en élévation, pente de la toiture, orientation du faîte). Elle est accompagnée d'un plan à l'échelle cadastrale et des croquis indicatifs nécessaires à la compréhension du projet.
3. L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les 12 mois dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire.  
L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable.

#### **Art. 65** Contrôle des chantiers

La Municipalité doit être avisée par écrit de l'avancement des travaux aux époques suivantes :

1. début des travaux,
2. après l'établissement des banquetages,
3. après le contrôle de l'implantation et des niveaux, effectué par un ingénieur géomètre officiel, avec rapport à la Municipalité,
4. avant la fermeture des fouilles pour les raccordements des eaux claires et usées et pour l'eau potable,
5. avant la pose de la couverture,
6. avant la pose du revêtement de façades,
7. à la fin des travaux.

Le représentant de la Municipalité a en tout temps accès au chantier pour effectuer des contrôles.

#### **Art. 66** Plan et contrôle des canalisations et conduites

Lors de la demande du permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser, le maître de l'œuvre ou son représentant doit remettre à la Municipalité les plans d'exécution des canalisations (eaux claires et usées, eau potable) relevées en fouilles ouvertes, avec les cotes de repérage, diamètre, pentes, matériaux utilisés, profondeurs, etc., ainsi que l'emplacement des regards de contrôle.

#### **Art. 67** Ensembles importants

S'il s'agit d'ensemble 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 partiels d'affectation ou de plans de quartier, lesquels suivront la procédure prévue de légalisation.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS FINALES

#### **Art. 68** Généralités

1. Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, les dispositions de la LATC et du RATC sont applicables.
2. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Chef du Département des Infrastructures et abroge toute disposition antérieure en matière d'aménagement du territoire et des constructions.



## TABLE DES MATIERES

<b>I</b>	<b><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>page 3</b>
	Art. 1 Objectifs directeurs	3
	Art. 2 Plans partiels d'affectation et plans de quartier	4
	Art. 3 Avis	4
<b>II</b>	<b><u>PLAN GENERAL D’AFFECTATION</u></b>	<b>page 5</b>
	Art. 4 Définition et contenu	5
<b>1.</b>	<b>ZONE DU VILLAGE</b>	<b>page 6</b>
	Art. 5 Affectation	6
	Art. 6 Ordre des constructions	6
	Art. 7 Ordre contigu	6
	Art. 8 Ordre non contigu	7
	Art. 9 Coefficient d'occupation du sol (COS) et volumétrie des bâtiments	7
	Art. 10 Nombre de niveaux habitables et de logements	7
	Art. 11 Hauteurs	7
	Art. 12 Toitures	8
	Art. 13 Percement des toitures	8
	Art. 14 Fondations, seuils, murs, clôture	8
<b>2.</b>	<b>ZONE DU VILLAGE HISTORIQUE</b>	<b>page 9</b>
	Art. 15 Réglementation	9
	Art. 16 Valorisation du patrimoine	9
<b>3.</b>	<b>ZONE D’UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>page 10</b>
	Art. 17 Définition	10
	Art. 18 Zone d'utilité publique “ A la Moille ”	10
	Art. 19 Zone d'utilité publique du cimetière	10
	Art. 20 Zone d'utilité publique des réservoirs	10
<b>4.</b>	<b>ZONE DE TRANSITION</b>	<b>page 11</b>
	Art. 21 Affectation	11
<b>5.</b>	<b>ZONE RESIDENTIELLE A DEVELOPPER PAR PLAN DE QUARTIER</b>	<b>page 11</b>
	Art. 22 Définition	11
<b>6.</b>	<b>ZONE INTERMEDIAIRE</b>	<b>page 11</b>
	Art. 23 Définition	11

<b>7. ZONE AGRICOLE</b>	<b>page 12</b>
Art. 24 Destination	12
Art. 25 Autorisation spéciale	12
Art. 26 Implantation	12
Art. 27 Volumétrie et esthétique	12
Art. 28 Bâtiments agricoles à proximité du village	12
<b>8. ZONE AGRICOLE PROTEGEE</b>	<b>page 13</b>
Art. 29 Destination	13
<b>9. AIRE FORESTIERE</b>	<b>page 14</b>
Art. 30 Définition	14
Art. 31 Restrictions	14
Art. 32 Délimitation des lisières	14
<b>III <u>REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</u></b>	<b>page 15</b>
Art. 33 Esthétique générale	15
Art. 34 Dérogations dans la zone à bâtir	15
Art. 35 Bâtiments existants, recensement architectural	16
Art. 36 Régions archéologiques	16
Art. 37 Transformations de bâtiments non conformes à la zone	16
Art. 38 Dépendances de peu d'importance	17
Art. 39 Constructions souterraines et semi-enterrées	17
Art. 40 Caravannes	17
Art. 41 Silos	18
Art. 42 Distances aux limites	18
Art. 43 Modification des limites	18
Art. 44 Limite des constructions	18
Art. 45 Mouvement des terres en rapport avec la construction	19
Art. 46 Niveau de référence	19
Art. 47 Eaux claires	19
Art. 48 Inobservation des prescriptions	19
Art. 49 Emergences et antennes	19
Art. 50 Capteurs solaires	19
Art. 51 Couleurs et matériaux	20
Art. 52 Plaques indicatrices	20
Art. 53 Voies de desserte privées	20
Art. 54 Places de stationnement et garages	20
Art. 55 Piscines	21
Art. 56 Secteur "S" de protection des eaux	21
Art. 57 Protection des milieux naturels	21
Art. 58 Degré de sensibilité au bruit	21

<b>IV</b>	<b><u>DISPOSITIONS SPECIALES</u></b>	<b>page 22</b>
	<b>Art. 59</b> Contribution de plus-value (droit public)	22
	<b>Art. 60</b> Enquête	22
<b>V</b>	<b><u>POLICE DES CONSTRUCTIONS</u></b>	<b>page 23</b>
	<b>Art. 61</b> Dossier d'enquête	23
	<b>Art. 62</b> Profilement	23
	<b>Art. 63</b> Inspection des lieux	23
	<b>Art. 64</b> Autorisation préalable d'implantation (Art. 119 LATC)	23
	<b>Art. 65</b> Contrôle des chantiers	24
	<b>Art. 66</b> Plan et contrôle des canalisations et conduites	24
	<b>Art. 67</b> Ensembles importants	24
<b>VI</b>	<b><u>DISPOSITIONS FINALES</u></b>	<b>page 25</b>
	<b>Art. 68</b> Généralités	25

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE VILLARS-MENDRAZ  
DANS SA SEANCE DU 05 DECEMBRE 2005

Le Syndic :  
F. Cornu

La Secrétaire :  
N.Boeuf

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU 06 janvier 2006 AU 06 février 2006

Le Syndic :  
F. Cornu

La Secrétaire :  
N.Boeuf

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GENERAL DANS SA SEANCE  
DU 21 juin 2006

Le Président :

La Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT  
LE 11 octobre 2006

Le Chef du Département :

MISE EN VIGUEUR LE 10 juillet 2007