

COMMUNE DE CRONAY

REGLEMENT COMMUNAL

SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Yverdon, février 1981

COMMUNE DE CRONAY

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

CHAPITRE I

Dispositions générales

Art. 1 Le présent règlement détermine les règles applicables à Cronay en matière d'aménagement du territoire communal et des constructions.

Art. 2 * La Municipalité établit :

- a) un plan directeur communal et, au fur et à mesure des besoins :
- b) des plans d'affectation communaux (art. 43 et ss LATC)
- c) des plans de quartier (art. 64 à 72 LATC).

Elle 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). Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, Service des bâtiments, section des monuments historiques et archéologie, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Art. 3 Au début de chaque législature, la Municipalité désigne une commission consultative en matière d'urbanisme, composée de trois personnes choisies en raison de leurs compétences.

Les membres de la commission sont nommés pour 4 ans; leur nomination peut être prorogée. Leur rémunération est fixée par un tarif que la Municipalité arrête.

La Commission consultative en matière d'urbanisme est chargée par la Municipalité d'étudier tous les projets importants de construction et d'aménagement et de lui faire rapport.

* Approuvé par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

CHAPITRE II

Plan des zones et degrés de sensibilité au bruit

- Art. 4 * Le territoire communal est divisé en 7 zones dont le périmètre figure au plan déposé déposé au greffe municipal :
- 1 zone du village
 degré de sensibilité au bruit III
 - 2 zone industrielle
 degré de sensibilité au bruit IV
 - 3 zone intermédiaire
 degré de sensibilité au bruit III
 - 4 aire forestière
 degré de sensibilité au bruit III
 - 5 zone verte et d'utilité publique
 degré de sensibilité au bruit III
 - 6 zone agricole
 degré de sensibilité au bruit III
 - 7 zone agricole protégée
 degré de sensibilité au bruit III

CHAPITRE III

Zone du village

- Art. 5 La zone du village englobe l'agglomération existante.
Elle est réservée à l'habitat et aux exploitations agricoles; des constructions destinées à l'exercice du commerce ou de l'artisanat non gênant pour le voisinage sont admissibles.
L'ordre non contigu est obligatoire partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu.
- Art. 6 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La longueur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 mètres; cette règle n'est toutefois pas applicable aux constructions agricoles.
La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de la propriété voisine ou le domaine public, s'il n'y a pas d'alignement, est de 6 mètres au moins; elle est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété.
Les bâtiments construits en ordre contigu peuvent être reconstruits dans le même ordre.

* Approuvé par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

Art. 7 L'ordre non contigu est caractérisé par :

- d) les distances entre les bâtiments et limites de propriétés;
- e) l'implantation des bâtiments selon un plan d'alignement ou en retrait de celui-ci.

La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété ou celle du domaine public, à défaut d'alignement, est de 6 m. au moins; elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Art. 8 La hauteur des façades ne doit pas dépasser 7,50 m. à la corniche.
Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, plus un étage dans les combles.

Art 8bis * La surface brute de plancher affectée aux logements est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,3. Ce coefficient peut être supérieur dans le cas de transformations, changements de destination de bâtiments ou groupes de bâtiments existants comportant l'aménagement de 3 logements au maximum sur une parcelle donnée définie selon l'état parcellaire existant au moment de l'entrée en vigueur de la présente disposition. Dans ce cas, une augmentation ultérieure du nombre de logements au-delà de 3 n'est pas possible si le CUS est supérieur à 0,3.

Art. 9 Deux niveaux habitables peuvent être aménagés dans les combles, si leur volume le permet.
Dans ce cas, seul le niveau inférieur peut être pourvu de lucarnes; le niveau supérieur ne peut être éclairé que par des tabatières séparées les unes des autres.

Art. 10 Les bâtiments construits en ordre contigu ne peuvent en principe être reconstruits que selon cet ordre; ils peuvent l'être en ordre non contigu si les voisins immédiats l'admettent et en outre s'il est possible d'édifier de la sorte des constructions d'un bon aspect architectural.
Les bâtiments construits en ordre non contigu ne peuvent en principe être reconstruits que selon les règles valables pour cet ordre; ils peuvent cependant, pour des raisons architecturales reconnues valables, être reconstruits sur les limites et selon le volume ancien.

Art. 11 Les lucarnes sont autorisées de même que les tabatières.
Du type dit rampant ou à chevalet, elles doivent être séparées les unes des autres. Leurs largeurs additionnées, mesurées hors-tout, ne doivent pas être supérieures aux 2/5èmes de la longueur du pan de toit sur lequel elles sont aménagées.
Les avant-toits ne doivent pas être interrompus au droit des lucarnes.

* Approuvés par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

- Art. 12 La saillie et la forme des avant-toits doivent être en harmonie avec celles des bâtiments voisins; la Municipalité peut en imposer le profil et les dimensions.
- Art. 13 Les souches de cheminée et de ventilation doivent être construites le plus près possible du faîte.
- Art. 14 Les murs mitoyens de bâtiments constructibles en contiguïté qui ne seraient pas édifiés simultanément devront être traités comme des façades.
- Art. 15 Les ouvertures en façades doivent être nettement isolées les unes des autres. Elles doivent avoir une forme rectangulaire; leur hauteur doit en principe équivaloir à au moins 1,5 fois leur largeur. Les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être aménagées différemment en cas de besoin; leur aspect doit être esthétique et en outre en harmonie avec la façade.
- Art. 16 Les toitures seront recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou nouvelles, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du bourg.
- Les tuiles vieillies sont proscrites.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés; La Municipalité peut, pour des raisons esthétiques, imposer une pente déterminée.
- L'orientation des faîtes doit être semblable à celle du plus grand nombre des toits voisins.
- Art. 17 Les transformations ou constructions nouvelles doivent S'harmoniser avec les constructions existantes notamment quant à la forme, aux dimensions, aux teintes et aux détails de construction.
- Art. 18 Les plans d'enquête doivent porter en élévation l'indication des constructions voisines contiguës des bâtiments projetés ou modifiés, de façon à en rendre intelligible l'intégration dans le site.

CHAPITRE IV

Zone industrielle

- Art. 19 La zone industrielle est réservée à la construction d'établissements industriels, de fabriques, d'entrepôts, de garages ateliers, ainsi qu'aux entreprises artisanales dont l'installation dans une autre zone serait de nature à incommoder le voisinage. Pour être développées ou converties, les industries doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de la Municipalité.
- Des logements et des locaux administratifs pourront toutefois être admis s'ils sont nécessités par une obligation de gardiennage ou fonctionnelle jugée valable par la Municipalité. Ils formeront un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

- Art. 20 L'ordre non contigu est obligatoire
- Art. 21 La distance minimum entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas d'alignement, est égale à la hauteur de cette façade, mais elle est au minimum de 6 m.
- La Municipalité peut autoriser des éléments de construction hors gabarits qui seraient nécessités par les besoins particuliers des industries (cheminées, etc.).
- Art. 22 Le volume maximum des constructions ne doit pas dépasser 3 m³ par mètre carré de la surface totale de la parcelle.
- Art. 23 Sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels, la Municipalité peut imposer, le long des voies publiques et des limites de propriété voisines, la plantation de rideaux d'arbres, de haies et l'entretien de pelouses. La Municipalité peut fixer, dans chaque cas, les essences à utiliser.
- Art. 24 Des places de stationnement pour voitures doivent être prévues en suffisance sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels. Le dossier d'enquête comprend alors un plan d'aménagement complet de la propriété (accès, places de parc à voitures, plantations, etc.).

CHAPITRE V

Zone intermédiaire

- Art. 25 * Il ne peut être entrepris dans cette zone aucune construction sans l'adoption préalable d'un plan d'affectation dont la procédure d'établissement est fixée par les art. 56 et ss LATC ou, le cas échéant, des plans de quartier (art. 67 et ss LATC). Les articles 11 à 16 RATC sont en outre applicables.

CHAPITRE VI

Aire forestière

- Art. 26 L'aire forestière est figurée à titre indicatif. Les forêts sont caractérisées notamment par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10 mètres des lisières, de faire des dépôts.

Les lois forestières fédérales et cantonales sont applicables.

* Approuvé par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

CHAPITRE VII

Zone verte ou d'utilité publique

Art. 27 La zone verte ou d'utilité publique est destinée à la sauvegarde des sites, à la création d'îlots de verdure au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites et à l'aménagement de places de jeux et de sport.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Art. 28 La Municipalité peut autoriser, dans cette zone, l'édification de constructions d'utilité publique.

CHAPITRE VIII

Zone agricole

Art. 29 * La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Les constructions nécessaires à ces activités y sont autorisées. La Municipalité peut autoriser dans cette zone, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose et qu'il n'en résulte pas une atteinte au site et aux exploitations existantes :

- Les constructions et installations qui sont en relation avec une exploitation assimilée à l'agriculture, par exemple : établissement d'élevage, horticole, arboricole dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation et qu'ils en constituent un accessoire nécessaire;
- les bâtiments et installations de faible importance, liés aux loisirs et à la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles au public et qu'ils ne comportent pas d'habitations permanentes ou temporaires;
- les constructions et les installations d'intérêt public dont l'implantation en dehors des zones à bâtir ou dans un lieu déterminé s'impose par leur destination au sens de l'art. 24 al. 1 LAT.

Toute autorisation de construire, de reconstruire, d'agrandir, de transformer ou de modifier dans leur destination des bâtiments compris dans la zone agricole est soumise à l'autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports; cette requête est adressée au Service de l'aménagement du territoire, par l'intermédiaire de la Municipalité, au moyen du questionnaire adéquat accompagné d'un croquis et des descriptions nécessaires (art. 120 et ss LATC).

* Approuvé par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

L'autorisation communale demeure soumise aux art. 103 et ss LATC et nécessite une enquête publique.

Les lois fédérale et cantonale sur la protection des eaux contre la pollution sont réservées ainsi que les dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.

CHAPITRE IX

Zone agricole protégée

Art. 30 La zone agricole protégée est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de site caractéristique ou de dégagement. Elle est exclusivement affectée à la culture du sol. Les constructions autorisées sont les dépendances de moins de 100 m² justifiées par les besoins de l'exploitation agricole.

CHAPITRE X

Règles générales

Art. 31 La Municipalité prend toutes mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Art. 32 Sont interdits :

- f) sauf s'ils sont affectés à une exploitation agricole, les entrepôts ou dépôts ouverts à la vue du public;
- g) les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis, peintures, affiches, etc, de nature à nuire au bon aspect des lieux.

Art. 33 La Municipalité peut, pour des raisons d'esthétique :

- h) imposer une implantation, une pente de toit ou une orientation des faîtes.
- i) exiger la plantation d'arbres ou de haies, pour masquer les installations existantes et en fixer les essences;
- j) prendre toutes mesures destinées à assurer un aspect convenable aux installations et travaux non soumis à autorisation, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers.

Art. 34 1. Les bâtiments existants non conformes à la destination de la zone, ne peuvent être rénovés, modifiés ou reconstruits, que dans les limites du droit fédéral et cantonal.

2. De tels travaux sont soumis au Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports pour autorisation préalable.

- Art. 35 Les forêts, rideaux d'arbres, haies et bosquets, sis sur le territoire communal sont soumis aux dispositions des lois fédérale et cantonale en la matière; il est interdit de les arracher, de déboiser et d'y construire.
- Les allées d'arbres, haies, bosquets, arbres et arbustes isolés compris dans le plan de classement établi en vertu de l'art. 98 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites, ne peuvent conformément à l'art. 6 de cette loi, être coupés ni arrachés que moyennant autorisation de la Municipalité; il est interdit d'y construire.
- Les dispositions de la loi du 30 mai 1973 sur la faune concernant la conservation des biotopes sont également réservées.
- Art. 36 Les fondations, seuils, murs ou clôtures durables ne sont autorisés qu'à condition de n'avoir à subir aucune modification lors de l'établissement d'une route publique à sa largeur maximum.
- Art. 37 Les distances entre bâtiments et l'axe d'une chaussée publique, statuées par les art. 51 et 72 de la loi cantonale sur les routes font règle; sont réservés le plan d'alignement ou les dispositions du présent règlement, statuant des distances supérieures.
- Art. 38 Si la façade d'un bâtiment projeté n'est pas parallèle à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de cette 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 mètre.
- Art. 39 La hauteur à la corniche est mesurée au milieu de la façade aval, à partir de la cote moyenne du sol naturel.
- Art. 40 Tout changement de limite postérieur à l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas de diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ni d'augmentation de la proportion réglementaire entre surfaces bâties et surface de la parcelle.
- Art. 41 La surface bâtie se calcule sur l'étage de la plus grande surface, compte tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes et des garages enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 0,5 m. au moins; il n'est pas non plus tenu compte des dépendances visées par l'art. 48 du présent règlement.
- Art. 42 Les habitations du genre chalet sont interdites.
- Art. 43 L'utilisation, comme habitation, de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal, sauf dans les terrains de camping aménagés à cet effet.

Art. 44 La construction de l'établissement de chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles, entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage du fait de leur bruit, odeur et fumée ou du danger qu'ils représentent, doivent faire l'objet d'un plan d'affectation spéciale.

Art. 45 * Tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds des places de stationnement pour véhicules. Le nombre minimum de places est fixé de la manière suivante :

- bâtiments d'habitation : 3 places par logement.
- autres bâtiments : selon directives de la Municipalité, dans la règle, normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route.

La surface occupée par les places de stationnement nécessaires et leurs accès ne devra pas être supérieure à celle attribuée à la verdure. Le respect de cette exigence peut avoir pour conséquence une limitation du nombre de logements lors de constructions nouvelles ou lors de transformations de bâtiments existants.

La Municipalité pourra exiger qu'une partie de ces places soient réalisées sous forme de garages.

Art. 46 Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de bâtiments, des murs et clôtures et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

Art. 47 Le dossier d'enquête doit comporter un plan complet d'aménagement de la parcelle (accès, parking, etc.).

Art. 48 La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites des propriétés voisines, de dépendances ou d'annexes peu importantes, n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur de 3 mètres à la corniche, et dont la surface n'excède pas la moitié de celle du bâtiment principal.

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

CHAPITRE XI

Permis de construire, taxes, dérogations

Art. 49 Une taxe de 1 o/oo de la valeur de la construction, au minimum de fr. 20.--, est acquittée par le propriétaire au moment de la délivrance du permis de construire, soit d'habiter ou d'occuper. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus.

* Approuvé par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990

La valeur des transformations ou de l'immeuble projeté est indiquée par le propriétaire lorsqu'il requiert le permis de construire.

Art. 50 S'agissant d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser les dispositions différentes de celles statuées par le présent règlement, à condition qu'ils fassent l'objet de plans d'affectation ou de plans de quartier.

Art. 51 Outre les documents prescrits à l'art. 69 RATC, la Municipalité peut, lors de la mise à l'enquête, exiger la production d'extraits du Registre foncier, de photos, de maquettes, de l'élévation des façades voisines, de détails de construction, des descriptions de matériaux et la pose de gabarits ou enfin de tous autres éléments jugés nécessaires à la constitution et à la bonne appréciation du dossier.

Art. 52 * A défaut des dispositions spéciales du présent règlement, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions et son règlement d'application font règle.

CHAPITRE XII

Dispositions finales

Art. 53 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat; il abroge toutes dispositions réglementaires antérieures.

* Approuvés par le Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1990