



Commune de Bretonnières

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

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

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article 1 Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune de Bretonnières.

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire et son règlement sont applicables.

Article 2 La Municipalité établit :

- a) Un plan directeur d'extension (art. 19 LCAT) et au fur et à mesure des besoins :
- b) Des plans d'extension (art. 23 LCAT)
- c) Des plans de quartier (art. 41 LCAT)

Article 3 Pour préaviser sur des projets d'urbanisme ou de la police des constructions, la Municipalité peut s'adresser à une Commission consultative qu'elle choisit parmi les personnes compétentes en la matière.

Cette commission est formée de trois membres. Son mandat prend fin à chaque législature. Les membres sont rééligibles. Ils sont rémunérés selon un tarif fixé par la Municipalité.

La Commission fonctionne lorsque la Municipalité le juge nécessaire. Lors du dépôt du dossier d'enquête ou lorsque la Municipalité l'invite à modifier son projet, le constructeur peut également demander que celle-ci sollicite le préavis de la Commission. Dans ce cas, les émoluments de la Commission peuvent être mis à la charge du requérant.

CHAPITRE II

Plan de zones

Article 4 Le territoire de la commune est divisé en cinq zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal où il peut être consulté :

1. Zone du village

2. Zone de constructions d'utilité publique
3. Zone de verdure
4. Zone agricole et forestière
5. Zone intermédiaire.

CHAPITRE III

Zone du village

- Article 5 La zone du village est destinée à l'habitation, à l'exercice des activités en rapport avec la culture du sol et à l'artisanat, à condition que celui-ci ne soit pas incommodant pour le voisinage.
- Article 6 Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.
- La Municipalité peut cependant autoriser l'ordre contigu le long des voies publiques, mais au maximum pour deux constructions et lorsqu'il y a entente entre deux voisins pour construire simultanément.
- Article 7 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété.
- La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne peut excéder 15 mètres ; au-delà de cette dimension, les règles de l'ordre non contigu sont applicables.
- 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 fixant les limites des constructions, est de 5 mètres au minimum.
- Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
- Lorsqu'un bâtiment construit en limite de propriété est incendié ou démolî, la Municipalité peut autoriser la reconstruction en ordre contigu. L'article 72 de la loi sur les routes est réservé.
- Article 8 L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre les bâtiments et les limites des propriétés et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions, ou en retrait de celle-ci.
- La distance entre les façades non implantées sur la limite des constructions et la limite de la propriété voisine ou du domaine public est de 5 mètres au minimum ; elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
- Article 9 La surface bâtie des constructions érigées en ordre non contigu qui n'auraient pas un caractère agricole ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.

- Article 10 La hauteur des façades ne dépassera pas 7.5 mètres à la corniche.
- Article 11 Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche plus un niveau dans les combles.
- Article 12 Les combles sont habitables. Les pièces habitables prendront jour dans des pignons ou par des lucarnes indépendantes, dont la largeur totale ne dépassera pas les 2/5 de celle de la façade.
- Les lucarnes et pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de face, mais sans interruption de l'avant-toit.
- Les étages en attique sont interdits.
- Article 13 Les toitures auront une pente minimale de 55 %. Elles seront recouvertes de tuiles de teinte « vieille tuile ».
- La Municipalité peut autoriser une autre couverture que la tuile, à l'exclusion des couvertures métal, à condition qu'elle s'harmonise avec celle des bâtiments voisins.
- Les articles 35 et 38 sont réservés.
- Article 14 Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.
- Article 15 Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus de celui projet ou objet d'une modification, seront indiqués en élévation, de manière à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction.

CHAPITRE IV

Zone de constructions d'utilité publique

- Article 16 Cette zone est destinée à sauvegarder les sites, tout en permettant l'aménagement de places de jeux et de sport.
- Peuvent y être autorisés des bâtiments d'utilité publique et des installations de sport.
- Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir, à l'exception des constructions citées ci-dessus.

CHAPITRE V

Zone de verdure

- Article 17 Cette zone est destinée à sauvegarder les sites et à maintenir des îlots de verdure.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

CHAPITRE VI

Zone agricole et forestière

- Article 18 Cette zone est destinée à la culture du sol, à l'élevage du bétail et à l'exploitation des forêts.
Seules sont autorisées les constructions en rapport avec les activités mentionnées ci-dessus.
Les secteurs boisés de cette zone sont régis par les lois sur les forêts.
- Article 19 La Municipalité peut autoriser dans cette zone l'ouverture ou l'extension de gravières et carrières, ainsi que l'édification des installations nécessaires à leur exploitation.
- Article 20 L'ordre non contigu est obligatoire. L'habitation est autorisée, soit dans des bâtiments mixtes (habitation + rural), soit dans des bâtiments indépendants qui devront s'harmoniser avec les bâtiments d'exploitation.
- Article 21 La Municipalité peut autoriser la transformation en habitation de constructions existantes pour autant que les conditions suivantes soient respectées :
- Que l'esthétique du bâtiment soit sauvegardée ;
 - Que les dispositions des lois cantonales et fédérales en matière de protection des eaux soient respectées.
- Article 22 La distance entre bâtiment et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 10 mètres au moins.
La distance entre deux bâtiments sis sur une même propriété est de 6 mètres au moins.
- Article 23 La Municipalité peut imposer, aux endroits appropriés, la plantation de rideaux d'arbres et haies, ou tout autre aménagement jugé équivalent au point de vue esthétique.
Elle fixe dans chaque cas les essences à utiliser.
- Article 24 La Commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable.
L'article premier, lettre c) de la loi sur la distribution de l'eau reste réservé.

CHAPITRE VII

Zone intermédiaire

- Article 25 Cette zone est provisoirement inconstructible. Des extensions de la zone à bâtir pourront être prévues en fonction des besoins. Elles seront soumises à l'approbation d'un plan d'extension partiel ou d'un plan de quartier.

CHAPITRE VIII

Règles applicables à toutes les zones

- Article 26 La Municipalité prend toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.
- Les entrepôts et dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupe d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes ; elle en fixe les essences.
- Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, 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.
- Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions seront soumis à la Municipalité avant les travaux.
- Article 27 En principe, les bâtiments seront parallèles aux limites des constructions. Lorsque les limites ne se coupent pas à angle droit ou lorsque le bâtiment est compris entre deux limites non parallèles, la Municipalité choisit celle qui doit servir de base à l'implantation.
- Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur.
- Article 28 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.
- Article 29 La distance entre la construction projetée et la limite de propriété ou entre bâtiments est calculée dès les saillies extrêmes du cube habitable ou dès les parapets des loggias, s'il en existe.
- Article 30 Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire

entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

Article 31 Lorsque les constructions sont prévues en bordure des voies publiques, l'art. 72 de la loi sur les routes est applicable, à défaut du plan fixant la limite des constructions et dans le cas où le présent règlement prescrit des distances minima inférieures.

Article 32 La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte tenu des terrasses découvertes, seuils, perrons, balcons, piscines privées à l'air libre, garages enterrés et autres éléments semblables.

Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, il est tenu compte des garages, dépendances, terrasses.

Sont considérés comme enterrés, les garages dont les $\frac{3}{4}$ du volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur.

Article 33 Lorsque le bâtiment n'est pas en bordure d'une voie publique, la hauteur à la corniche ou au faîte se mesure à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Elle est mesurée au milieu du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est en bordure d'une voirie publique, sa hauteur se mesure dans l'axe du bâtiment par rapport à l'axe de la chaussée finie.

La mesure à la corniche est prise à la partie supérieure de celle-ci. Pour les bâtiments à toit plat, la hauteur est mesurée jusqu'à la partie supérieure de la dalle de toiture.

Article 34 Dans toutes les pièces destinées à l'habitation, la hauteur minimum entre plancher et plafond doit être de 2.45 mètres avec une tolérance de -5 cm à l'exécution.

Dans les combles destinées à l'habitation, la hauteur minimum d'étage doit être observée sur le tiers au moins de chaque pièce. Dans sa partie la plus basse, la pièce mansardée aura au moins 1,4 mètre de hauteur.

Article 35 La Municipalité peut imposer l'orientation de faîtes, la pente des toitures ou leur couverture, notamment pour tenir compte de celle des bâtiments voisins ou du caractère des lieux.

Les toits plats sont interdits. Cependant, les toits plats, à un pan ou à faible pente, peuvent être autorisés pour les dépendances peu

importantes, n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur à la corniche, à l'usage de garages, bûcher, etc.

Le faîte des toits sera toujours plus haut que les corniches. Lorsque le toit est à deux pans, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand.

Article 36 La pente minimum peut être portée à 30 % pour les constructions agricoles pour autant que le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur sur le chéneau soit supérieure ou égale à 2.

Article 37 Les constructions sur piliers sont interdites

Article 38 Les chenils, parcs avicoles et porcheries industrielles ne sont autorisées que dans la zone agricole et forestière seulement dans la mesure où ils sont compatibles avec le voisinage.

Toutes entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumée, trépidations, danger, etc) ou qui compromettent le caractère des lieux sont interdites.

Les silos verticaux à fourrage ne doivent pas dépasser la hauteur de 10 mètres ; la Municipalité pourra exiger qu'ils soient masqués par des plantations de même hauteur dont elle fixera le nombre, l'essence et l'implantation.

Article 39 L'utilisation de roulettes, caravanes ou autres logements mobiles comme habitation est interdite.

Article 40 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'un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur à la corniche au maximum. On entend par dépendances des buanderies, garages particuliers pour 1 ou 2 voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent, en aucun cas, servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les dépendances seront édifiées soit en limite de propriété – auquel cas le mur en limite sera en maçonnerie – soit à 3 mètres au moins de la limite.

Article 41 Les propriétaires aménageront à leurs frais, sur leur terrain et en retrait des alignements, des places de stationnement pour véhicules ou des garages en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions. Le nombre de ces emplacements sera d'au moins un par logement.

- Article 42 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 ou l'architecture réclament des dispositions spéciales.
- Article 43 Les taxe pour permis de construire, d'habiter, d'occuper, d'utiliser et autres dont l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité.
- Article 44 Le dossier accompagnant la demande de permis de construire comprend obligatoirement les pièces énumérées à l'art. 107 RCAT. De plus, le plan de situation fournit les indications suivantes :
- a) Le repère du nivellation coté et l'altitude du terrain naturel que défini à l'art. 33.
 - b) Le tracé des collecteurs d'évacuation d'eaux usées et d'eaux claires, ainsi que les installations d'épuration éventuelles.

CHAPITRE X

Disposition finales

- Article 45 Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toutes dispositions antérieures contraires.

pprouvé par la Municipalité dans sa séance du 2 mars 1976

Le Syndic	Le Secrétaire
	C. Regard

Soumis à l'enquête publique du 21 avril au 20 mai 1976

Le Syndic	Le Secrétaire
	C. Regard

Adopté par le Conseil Général dans sa séance du 1^{er} juin 1976

Le Président	La Secrétaire
G. Chappuis	D. Regard

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 25 juin 1976

L'atteste	Le Chancelier.
-----------	----------------