



COMMUNE DE ROSSINIÈRE

PLANS D'EXTENSION PARTIELS DU VILLAGE ET DE LA FRASSE

REGLEMENT

Objectifs – Mesure générales

- Article 1 **Définitions**
- 1.1 Périmètres des plans d'extension partiels
 - 1.2 Types de bâtiments
 - 1.3 Mesures de protection
- Article 2 **Bâtiments à protéger**
- 2.1 Bâtiments à conserver
 - 2.2 Bâtiments à réhabiliter
 - 2.3 Bâtiments à convertir
- Article 3 **Bâtiments à entretenir, transformer ou reconstruire**
- 3.1 Entretien
 - 3.2 Transformations
 - 3.3 Démolition ou reconstruction
- Article 4 **Parties de bâtiments et bâtiments à démolir**
- 4.1 Bâtiments frappés par une limite de construction
 - 4.2 Autres bâtiments à démolir
- Article 5 **Nouvelles constructions et reconstruction de bâtiments existants**
- 5.1 Implantation et surface bâtie
 - a) Objectifs
 - b) Exigences
 - c) Possibilités de dérogation ou PEP complémentaire
 - 5.2 Volumétrie, matériaux, détails de constructions
 - a) Nombre de niveaux
 - b) Toitures
 - c) Matériaux de construction
 - d) Percement des façades
- Article 6 **Conclusions**

Objectifs

Ces plans d'extension partiels assurent la protection du site et du patrimoine architectural. Ils visent à une restructuration du domaine bâti en proposant la conservation des bâtiments les plus remarquables, la réhabilitation d'une grande partie des constructions et, sur certains terrains libres, la construction de nouveaux bâtiments. En créant des possibilités de réhabiliter des bâtiments existants et de construire à l'intérieur du village, il favorise la vie communautaire et permet à la population locale de se loger à moindre coût.

Mesures générales

Le PEP (plan d'extension partiel) préserve le caractère urbanistique du village en protégeant les bâtiments existants et en inscrivant les nouvelles constructions dans l'organisation spatiale de l'ensemble.

Il restructure le domaine bâti en déterminant le type d'intervention, soit la conservation, la réhabilitation, la reconstruction ou éventuellement la démolition. Il régleme des interventions en fondant celles-ci sur une connaissance de la typologie des constructions et du patrimoine architectural. Il propose que les nouvelles constructions soient semblables aux constructions voisines par leur groupement, leur volumétrie et qu'elles s'implantent dans le terrain en respectant le caractère général du site ainsi que les aménagements extérieurs existants.

La Municipalité tient compte des buts poursuivis par le PEP pour apprécier les projets des constructeurs en vue de délivrer le permis de construire.

Article 1 Définition

1.1 Périmètres des plans d'extension partiels

Les zones définies par les périmètres des plans d'affectation partiels sont destinées à l'habitation et à l'agriculture, ainsi qu'à l'artisanat et au tourisme ; toutes ces affectations sont possibles dans la mesure où elles ne nuisent pas au voisinage. Le village de Rossinière est divisé en deux secteurs différents par leur caractère morphologie : le Village proprement dit et la Frasse.

1.2 Types de bâtiments

Les constructions du Village sont fréquemment proches les unes des autres ; de faibles espaces latéraux les séparent. La pente du terrain facilite le dégagement de leur façade principale qui s'ouvre vers la vallée. Les jardins au devant des maisons améliorent encore le dégagement de chacune d'entre elles. Les constructions les plus anciennes sont du type chalet.

Le chalet du Pays-d'Enhaut est une construction en bois, à pignon frontal large. Le bâtiment se referme sur ses côtés : une paroi de bois double l'ossature du bâtiment en protégeant la galerie, et s'ouvre en direction du soleil : de nombreuses fenêtres garnissent la façade pignon ; un large avant-toit la protège des intempéries.

Les constructions plus récentes, définies généralement entre 1850 et 1920, sont souvent de caractère différent ; construites en maçonnerie crépie, leur façade-pignon étroite regarde la vallée ; elle est généralement garnie d'une arche lambrissée. La grange est située derrière la partie d'habitation sous la même toiture ou d'équerre, parallèlement aux courbes de niveau.

Par opposition au chalet traditionnel, et en raison de leur parenté, elles sont dites « de type gruyérien ».

1.3 Mesures de protection

Les bâtiments qui témoignent d'une réelle qualité architecturale, par leur type constructif, leur mise en œuvre et leur décor, ou qui possèdent une valeur urbanistique par leur volumétrie et leur implantation doivent être protégés.

On distingue les bâtiments à conserver, à réhabiliter et à convertir. En fonction de ces trois types, des mesures de protection différenciées sont applicables.

Un soin particulier est exigé de la part du maître de l'ouvrage afin que l'identité du bâtiment ne soit pas dénaturée.

Le respect du caractère du bâtiment, particulièrement de sa typologie, peut restreindre les possibilités d'utilisation. En effet, la disposition des ouvertures, le système porteur et l'organisation fonctionnelle du bâtiment conditionnent tout projet de transformation.

Lors de transformations importantes, le maître de l'œuvre doit envisager la possibilité de remanier un bâtiment malencontreusement agrandi. Ainsi, certaines parties pourront être démolies afin de mettre en valeur la construction primitive.

En cas de démolition fortuite, un bâtiment protégé est reconstruit au même emplacement dans le gabarit en plan et en élévation du précédent, à moins que des raisons fondées justifient des modifications. Exceptionnellement, la démolition et la reconstruction de bâtiments de moindre valeur peut être envisagée si des exigences urbanistiques ou fonctionnelles sont clairement établies (voir art. 5).

Article 2 Bâtiments à protéger

2.1 Bâtiments à conserver (divers chalets, Hôtel de Ville et Tour de l'Horloge)

Un agrandissement du volume existant qui modifie le caractère de l'immeuble n'est pas envisageable. Dans la façade-pignon aval, les percements ne sont en principe pas modifiés. Dans les autres façades, on profite dans la mesure du possible des ouvertures existantes et, si cela est nécessaire, on crée de nouvelles ouvertures en respectant le système porteur. Une mise en œuvre traditionnelle des façades et de la toiture est recommandée. Lorsque les travaux sont envisagés, un dossier de plan est soumis, avant la mise à l'enquête, au Service cantonal des bâtiments – section des monuments historiques.

2.2 Bâtiments à réhabiliter

Type chalet :

Pour autant que le caractère du bâtiment soit respecté, des agrandissements sont envisageables dans les parties latérales ; les pans de la toiture sont alors prolongés. Dans la façade-pignon aval, les percements existants ne sont en principe pas modifiés et les nouveaux percements s'accordent aux rythmes de la façade. Dans les autres façades, on profite dans la mesure du possible des ouvertures existantes et, si cela est nécessaire, on crée de nouveaux jours en respectant le système porteur. Une mise en œuvre traditionnelle peut être exigée.

Type gruyérien :

Quelques bâtiments de type gruyérien sont aussi à protéger. Les caractéristiques architecturales (voir art. 1.2. 3^{ème} alinéa) rendent difficile un agrandissement du volume existant. Les nouveaux percements doivent respecter le système porteur. Ainsi, les fenêtres ouvertes dans les parties maçonnées sont semblables aux fenêtres existantes.

2.3 Bâtiments à convertir

Le changement d'affectation que subit la construction rurale ne peut en aucun cas altérer son caractère : la transformation doit respecter le système constructif et tenir compte de la disposition des espaces intérieurs. Des agrandissements de minime importance sont acceptables dans la mesure où ils sont justifiés par l'exigence du programme. La pente de la toiture peut être modifiée d'environ 8 % lors des transformations.

Article 3 Bâtiments à entretenir, transformer ou reconstruire

3.1 Entretien

Les constructions qui altèrent le site, qui ne respectent pas les caractéristiques locales, qui ne sont pas conformes aux objectifs généraux du plan et aux règles du présent règlement ne peuvent être qu'entretenues.

3.2 Transformations

Elles peuvent être transformées pour autant que des améliorations conformes à l'esprit du plan et du règlement soient, cas échéant, simultanément apportées (respect des limites de construction, adaptation de la volumétrie, améliorations esthétiques).

3.3 Démolition et reconstruction (voir article 5)

En cas de démolition fortuite ou volontaire, le bâtiment pourra être reconstruit à moins que des raisons majeures ne s'y opposent (cas exceptionnel de dépendances de peu d'importance).

Article 4. Partie de bâtiment et bâtiment à démolir

4.1 Bâtiments frappés par une limite des constructions

L'amélioration des conditions de circulation et des possibilités de stationnement le long des voies publiques est un objectif prioritaire. La Municipalité favorisera toutes solutions permettant la réalisation de cet objectif.

Les parties de bâtiments frappées par une limite de construction ne peuvent être qu'entretenues.

4.2 Autres bâtiments à démolir

Les autres démolitions proposées visent à satisfaire les objectifs du plan : réhabilitation de bâtiments existants, mise en valeur des terrains disponibles pour la construction de logements, de locaux de travail, de garages et de places de stationnement.

Ces bâtiments ne peuvent changer d'affectation. Ils ne peuvent être qu'entretenus.

Article 5 Nouvelles constructions et reconstruction de bâtiments existants

5.1 Implantation et surface bâtie

a) Objectifs

L'implantation des nouvelles constructions, proposées par les plans, tient compte de divers objectifs :

- Vues à protéger (ex. : sur la face sud du chalet de la Place)
- Espaces de transition (ex. : nouveaux bâtiments au sud de la Cure)
- Maintien ou création de contiguïté ou diminution des distances légales entre bâtiments et à la limite des fonds voisins pour tenir compte de la situation et de la structure existante du groupement de constructions (art. 1.2., 1^{er} alinéa).
- Occupation rationnelle des parcelles, en fonction des disponibilités de construire sur les fonds voisins. Pour cette raison, des corrections de limites, de légers remaniements et la création de droits de passage doivent être, le cas échéant, préalablement définis.
- Simultanément au projet de construction, des solutions pour le stationnement des voitures, sous forme de places de parc, de couverts ou de garages doivent être assurées.

b) Exigences

Les constructions nouvelles doivent s'ériger à l'intérieur des périmètres d'évolution fixées par les plans qui déterminent une image réaliste du développement souhaitable, conforme aux objectifs mentionnés sous lettre a).

La surface bâtie sera comprise entre le maximum et le minimum fixé par le plan. Seules des annexes ou des dépendances de 20 m² au maximum peuvent être construites en dehors du périmètre d'évolution pour autant que les circonstances le permettent. Elles ne sont pas habitables.

La démolition volontaire et la reconstruction de bâtiments anciens, soit ceux décrits aux articles 2.2, 2.3 et 3.3, peut être envisagée pour des raisons fondées – esthétiques, urbanistiques ou fonctionnelles.

En principe, ils sont reconstruits au même emplacement, dans les gabarits en plan et en élévation existants, conformément à l'article 1.3 dernier alinéa.

c) Possibilités de dérogation ou PEP complémentaires

La Municipalité est compétente pour accorder exceptionnellement des dérogations en matière d'implantation et de surface bâtie. Il est possible en effet qu'occasionnellement, pour des motifs spéciaux ou pour cause d'intérêt public, des solutions autres que celles des plans soient envisageables.

Dans tous les cas, la Municipalité veillera à ce qu'on apporte la preuve que les objectifs mentionnés sous lettre a) sont pris en compte. De plus, elle favorisera, dans la mesure où l'intérêt général l'exige, toutes démarches et tractations avec les propriétaires des fonds voisins et sollicitera l'avis du Service de l'aménagement du territoire.

Une enquête préalable, ne portant que sur l'implantation, selon l'article 72 LCAT, pourra être proposée.

Si cela s'avère nécessaire, un plan d'extension partiel complémentaire devra être envisagé. Le périmètre, ainsi que certaines conditions de base, seront alors préalablement fixés par la Municipalité.

5.2 Volumétrie, matériaux, détail de construction

Toute nouvelle construction ou reconstruction doit respecter le caractère architectural de l'ensemble dans sa volumétrie (proportions, direction du faîte, percements) dans la mise en œuvre et le choix des matériaux.

a) Nombre de niveaux

Les constructions comptent 3 niveaux dont celui des combles. Le soubassement (niveau contre terre), même s'il n'est que partiellement dégagé à l'aval compte aussi comme un niveau.

b) Toitures

La toiture est à deux pans jointifs de pente égale ; elle peut varier entre 30 et 50 %.

Tous les éléments en saillie de la façade (balcons, galeries) doivent être recouverts par la toiture.

Les constructions du type chalet ont obligatoirement un avant-toit d'au moins 1,50 m. au dessus de la façade-pignon aval. Les constructions rurales transformées en habitation en sont dispensées.

Les constructions du type gruyérien ont des avant-toits débordant légèrement sur chacune des façades.

Les percements de la toiture ne sont acceptables que dans la mesure où ils sont nécessaires à l'éclairage des locaux annexes tels que sanitaires, galetas ou éventuellement cage d'escalier. Un seul percement est accepté par pan de toiture.

Seuls les châssis-rampants dont les dimensions n'excèdent pas 70 x 114 cm sont autorisés.

La couverture des toitures s'effectue en ardoise fibro-ciment de couleur brune ou anthracite, en tuiles naturelles, en cuivre ou en tesson, sous réserve des prescriptions en matière de lutte contre les incendies.

c) Matériaux de construction

Type chalet :

Les murs de soubassement sont en principe en maçonnerie crépie. Les parois de l'étage et des combles sont en bois. Les parties en bois doivent être prédominantes.

Type gruyérien :

Les murs de la partie de la maison destinée à l'habitation sont en maçonnerie crépie alors que les parois du rural sont en bois.

d) Percements des façades

Type chalet :

Pour l'ouverture des façades de bâtiments à protéger, des prescriptions sont édictées (voir les articles 2.1, 2.2 et 2.3). En outre, les nouveaux percements sont semblables à ceux qui existent dans les façades du bâtiment ou à ceux des constructions environnantes. Toutefois, si des exigences fonctionnelles ou autres circonstances l'exigent impérativement, la Municipalité peut autoriser d'autres types de percements dans les façades latérales.

Type gruyérien :

Les nouveaux percements respectent le système porteur et, dans la mesure du possible, s'harmonisent aux percements existants. Ainsi les ouvertures dans le mur sont en principe plus hautes que larges.

Article 6. Conclusions

Les dispositions du chapitre III du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables, exceptés les articles 41 – 46 – 47 – 51 – 54 et 55.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires communales et cantonales sont également applicables.

Les présents plans et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat. L'article 5 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions est dès lors abrogé.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance
du 30.09.1986

Le Syndic : La Secrétaire :

Gilbert Massard Nicole Magnin

Adopté par le Conseil communal dans sa
séance du 10.09.1987

Le Président : La Secrétaire :

Robert Dubuis Marie-Noëlle Zürcher

Soumis à l'enquête publique du
07.10.1986 au 07.11.1986

Le Syndic : La Secrétaire :

Gilbert Massard Nicole Magnin

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa
séance du 23.12.1987

L'atteste : Le Chancelier