

Rapport d'estimation immobilière

Mandant	Office des poursuites du district de Lavaux-Oron
Propriétaire	Eric Siegenthaler
Parcelle	N° 235 RF de Rivaz
Usage actuel	Habitation de M. Siegenthaler
Valeur vénale	fr. 670'000.-



Bex, août 2025

Table des matières

1	MANDAT	3
2	DOCUMENTATION	3
3	DESCRIPTION DU BIEN-FONDS	4
3.1	SURFACES SELON REGISTRE FONCIER	4
3.2	SITUATION, PLAN D'AMÉNAGEMENT, SERVITUDES, MENTION ET RECENSEMENT ARCHITECTURAL	5
3.2.1	<i>Situation</i>	5
3.2.2	<i>Plan d'aménagement</i>	5
3.2.3	<i>Servitudes</i>	6
3.2.4	<i>Mention</i>	6
3.2.5	<i>Recensement architectural</i>	6
4	BÂTIMENT	7
4.1	BÂTIMENT ECA N° 41	7
5	VALEUR INTRINSÈQUE	9
5.1	DÉFINITION.....	9
5.2	CALCUL DE LA VALEUR INTRINSÈQUE	9
6	CONCLUSIONS	10
7	ANNEXES	10

1 Mandat

Le Cové SA a été mandaté par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, représenté par M. Yves-Julien Hedinger, afin d'estimer la valeur vénale du bien-fonds cité en titre, propriété de M. Eric Siegenthaler.

L'expert soussigné s'est rendu sur place le 21 août 2025. En compagnie de Mme Siegenthaler (M. Siegenthaler, hospitalisé, n'ayant pu se joindre à nous) et de M. Hedinger, il a visité le bien-fonds et recueilli les informations nécessaires à l'élaboration du présent rapport.

2 Documentation

Documents	Sources	Remis / collecté par	Dates
Extraits Registre foncier	Registre foncier	OP Lavaux-Oron	28.07.2025
Plan cadastraux	Guichet cartographique de l'Etat de Vaud	Le Cové SA	18.08.2025
Photos	Visite	Le Cové SA	21.08.2025
Police ECA	ECA	OP Lavaux-Oron	28.07.2025

3 Description du bien-fonds

Le bien-fonds de M. Siegenthaler est une habitation, sise sur la commune de Rivaz, au lieu-dit « En Bons Voisins », composée d'une habitation sur 4 étages et d'un jardin. Cette habitation est le logement de la famille.

Le bien-fonds ne fait pas partie d'une entreprise agricole et n'est pas soumis à la loi sur le droit foncier rural (LDFR).

3.1 Surfaces selon Registre foncier

Selon l'extrait internet du Registre foncier du 28 juillet 2025, les surfaces (en m²), sises sur la commune de Rivaz sont les suivantes (extrait RF et orthophoto en annexe 1) :

N° RF	Lieu-dit	Bâtiments		Places-jardins, accès m ²	Total m ²
		ECA	m ²		
Rivaz					
235	En Bons Voisins	41	75	64	139
Total			75	64	139

3.2 Situation, plan d'aménagement, servitudes, mention et recensement architectural

3.2.1 Situation

La commune de Rivaz se situe dans le Lavaux, près de Chexbres. Le village est assez pentu, les ruelles étroites. Le bien-fonds n° 235 RF se trouve au ras de la rue principale.

Chexbres

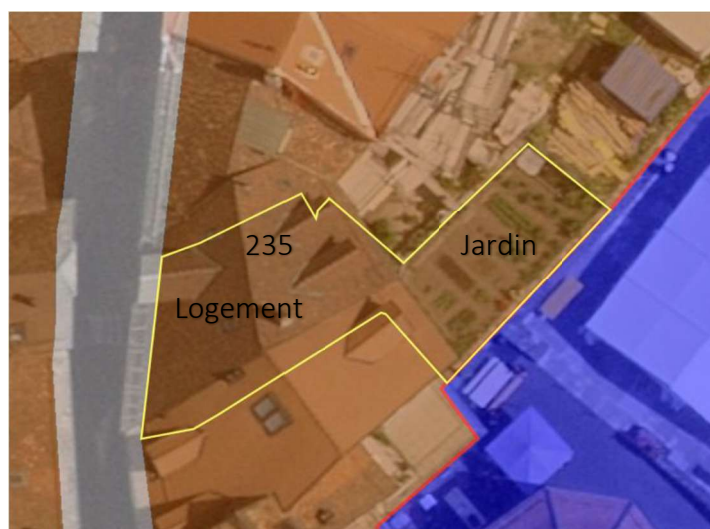
bien-fonds n° 235 RF de Rivaz



Source : geo.vd.ch

3.2.2 Plan d'aménagement

Selon le guichet cartographique du canton de Vaud, la parcelle est en zone village.



Source : geo.vd.ch

Le règlement de construction de la commune de Rivaz est en annexe 2. Selon l'article 4.4, un groupe de maisons, comme c'est le cas pour le bien-fonds n° 235 RF, peut être modifié et, cas échéant, faire l'objet de démolition et reconstruction, pour autant que soit respecté le caractère spécifique de son intégration (gabarit, rythme et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

Au vu de la forme de la parcelle et de son étroitesse, il n'est pas possible de construire sur la partie jardin.

3.2.3 Servitudes

La parcelle est grevée des servitudes suivantes :

- Canalisations d'égouts
- Passage à pied à charge et en faveur
- Voisinage : Vues droites

La servitude « Vues droites » permet au propriétaire du bien-fonds adjacent, côté Sud, d'ouvrir et maintenir 2 fenêtres au premier et au deuxième étage côté Nord-Est, donnant sur la partie jardin du bien-fonds de M. Siegenthaler.

Les plans des servitudes sont en annexe 3.

3.2.4 Mention

Il n'y en a pas.

3.2.5 Recensement architectural

Le bâtiment est répertorié comme maison vigneronne, moyennement bien conservée, avec la note de 4.

Définition selon la brochure sur le Recensement architectural du Canton de Vaud :

« Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment généralement la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité, ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments historiques en cas de travaux ».

Il n'y a pas de contrainte particulière pour les travaux de rénovations extérieures.

La fiche du recensement est en annexe 4.

4 Bâtiment

La police ECA est en annexe 5.

Parcelle n° 235 RF de Rivaz

4.1 Bâtiment ECA n° 41

Le bâtiment ECA 41 est une habitation se développant sur 4 étages. Elle se situe au ras de la route. Elle est tout en hauteur, avec des escaliers assez raides.

La famille Siegenthaler s'y est installée en 1979, après avoir fait une rénovation complète de la maison, y compris la toiture. Il y a eu des travaux de peinture au rez-de-chaussée, où se trouvent un pressoir et une cave avec 4 cuves. Le pressoir sert d'entrepôt. La cave est utilisée par Eddy, le fils de Mme et M. Siegenthaler qui possède un domaine viticole, lors des vendanges pour stocker du moût provisoirement. Il est ensuite acheminé dans la cave du fils à une centaine de mètres de ce bâtiment.

Le logement de Mme et M. Siegenthaler se trouve au 1^{er} et 2^{ème} étage.

Le premier se compose d'une cuisine avec salle à manger, d'un salon, d'un WC avec lavabo et jouxtant le WC, d'une chaudière à gaz et de la réserve d'eau chaude. Le chauffage est central, avec des radiateurs.

Au 2^{ème} étage, nous trouvons 2 chambres à coucher, un bureau, une salle de bains avec baignoire. Il y a également des armoires encastrées dans le couloir desservant les pièces.

Le 3^{ème} étage comprend 2 chambres, une salle de bains avec douche et lave-linge et un étendage pour le linge. Il est utilisé lors des vendanges pour loger les employés.

Bien que les travaux datent de 46 ans, le logement est en bon état. Il a été très bien entretenu.

Côté Nord-Est, en décalé avec l'habitation, se trouve un jardin.



Pressoir



Cave



Salon



Cuisine



Chambre



Salle de bains



Chambre employés



Jardin, l'habitation est celle avec la façade beige

5 Valeur intrinsèque

5.1 Définition

La valeur intrinsèque d'un immeuble correspond à la valeur propre du bien. Ce calcul se base sur le coût de la construction (valeur de l'assurance ECA) dont on déduit un pourcentage correspondant à la dépréciation physique du bien due à sa vétusté. La valeur du terrain sous le bâtiment est prise en compte au prix du terrain à bâtir, selon notre connaissance du marché.

La valeur intrinsèque est considérée comme la **valeur vénale** du bien-fonds.

5.2 Calcul de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque de la parcelle n° 235 RF de Rivaz est la suivante :

Habitation
ECA 41

**** taux de vétusté = nombre d'années à 0,7% par année (sur logement)**

Habitation	m ²	m ³	prix m ³ /neuf (fr.)	Valeur à neuf (fr.)	Taux vétusté**	Déduction vétusté (fr.)	Val. intrinsèque (VI) (fr.)
Cave et pressoir (non utilisé)		259	600	159 544	51	56 957	102 587
Etage: logement, cuisine, salon, WC		200	1 100	224 000	51	79 968	144 032
Combles: chambres et salles de bains		192	1 100	204 288	51	72 931	131 357
Surcombles y.c. toiture: chambres		185	1 100	217 560	51	77 669	139 891
TOTAL		836		805 392		287 525	517 867
Surface bâtie en zone village	75		1 100 (fr./m ²)				82 500
Surface non bâtie en zone village	64		1 100 (fr./m ²)				70 400
Place bétonnée/accès/divers							0
TOTAL	139						670 767

* selon directive de la Commission foncière valeur du terrain en zone à bâtir

Valeur retenue par nos soins: fr. 670 000

Pour information : estimation fiscale (globalité bien-fonds RF 235, fr. 147'000.- (EF01))

Valeur ECA à neuf, fr. 805'392,- (2025)

Le Cové SA

Bex, le 18.08.2025

Les présents renseignements ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs. Ils ne constituent en aucun cas un document contractuel. Sauf erreurs et omissions, tous droits réservés.

6 Conclusions

Le bien-fonds ici en cause, et propriété de M. Siegenthaler, est une habitation vigneronne avec jardin. L'Office des poursuites Lavaux-Oron a demandé l'estimation de la valeur vénale du bâtiment pour une éventuelle réalisation forcée.

La valeur vénale a été estimée, le résultat est le suivant :

- Valeur vénale fr. 670'000.-

Bex, le 26 août 2025

Le Cové SA

G. Guignard

Agronome HES

7 Annexes

1. Extrait RF et orthophoto
2. Règlement de construction Commune de Rivaz
3. Plans des servitudes
4. Fiche bleue du recensement architectural
5. Police ECA

Extrait du registre foncier Bien-fonds Rivaz / 235

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5609 Rivaz	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	235	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH208745658304	
Surface	139 m ² , numérique	
Mutation	01.10.2003 009-2003/1679/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2	
Désignation de la situation	En Bons Voisins	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 75 m ² Place-jardin, 64 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 41, 75 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	147'000.00	EF01 (15.03.2002)

Propriété

Propriété individuelle		
Siegenthaler Eric 16.03.1946,		21.08.1979 009-128746 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

05.11.1902 009-101725	(C) Canalisation(s) d'égouts en faveur de B-F Rivaz 5609/234
05.11.1902 009-101725	(D) Canalisation(s) d'égouts à charge de B-F Rivaz 5609/247
05.11.1902 009-101741	(C) Passage à pied en faveur de B-F Rivaz 5609/234
05.11.1902 009-101741	(D) Passage à pied à charge de B-F Rivaz 5609/247
27.05.1958 009-101907	(C) Voisinage : Vues droites en faveur de B-F Rivaz 5609/247

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

24.05.2024 018-2024/5355/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
----------------------------	--

Droits de gage immobilier

10.02.1966 009-102661	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 230'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
16.10.2008 009-2008/1783/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 30'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 7'450.-, avec Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 7'200.-, avec Bourg-en-Lavaux/773 Bourg- en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Guichet cartographique cantonal



1:250

Date: 18.08.2025

COMMUNE DE RIVAZ

**REGLEMENT SUR LES CONSTRUCTIONS ET
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

SOMMAIRE

1. But
2. Zones
3. Définition des zones
4. Bâtiments existants
5. Implantation
6. Hauteurs
7. Architecture / Esthétique / Environnement
8. Aménagements extérieurs
9. Equipements / Circulations
10. Enquêtes publiques / Permis
11. Commission consultative
12. Dérogations
13. Références
14. Entrée en vigueur / Abrogation

1. BUT

Le présent règlement fixe les règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire de la Commune de Rivaz.

2. ZONES

ZOV	zone du village
ZVI	zone viticole
ZMO	zone des Moulins
ZVU	zone de verdure et d'utilité publique

3. DEFINITION DES ZONES

3.1. La zone du village (ZOV) s'étend à la partie ancienne de la localité et à quelques terrains adjacents.

Elle est destinée à l'habitation, aux équipements collectifs, aux services et aux activités en relation avec la viticulture, l'économie locale ou régionale.

Les autres activités sont interdites si elles sont de nature à compromettre le caractère de la localité.

Le site que constituent dans leur ensemble les parties de la localité doit être sauvegardé. La silhouette des noyaux anciens et le front des maisons en rangées doivent être protégés et mis en valeur.

Certaines parties de la zone ne peuvent pas être construites d'emblée parce qu'elles nécessitent une étude détaillée d'aménagement et d'intégration. Dans les secteurs délimités au plan des zones, toute construction est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan spécial (plan de quartier ou plan d'extension partiel).

La Municipalité peut renoncer à cette exigence pour la réalisation de travaux de minime importance ne compromettant pas l'aménagement du quartier.

3.2. La zone viticole (ZVI), généralement plantée et cultivée en vigne recouvre la partie du vignoble de Lavaux sis sur le territoire de la commune de Rivaz.

Le caractère spécifique du vignoble en terrasse doit y être sauvegardé.

Les constructions autorisées sont les suivantes:

- les ouvrages, aménagements et installations en relation directe avec l'exploitation de la vigne ou l'utilisation de bâtiments existants.;
- les petits bâtiments annexes à usage professionnel, directement liés à la viticulture et complémentaires du centre d'exploitation principal;
- les bâtiments d'exploitation, en rapport direct avec l'exploitation et la culture de la vigne, y compris habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel, pour autant qu'ils se justifient par un besoin objectivement fondé et qu'ils soient implantés à l'intérieur d'un périmètre défini par une ligne entourant à une distance de 25 m les bâtiments existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- les constructions et aménagements d'intérêt public dont la localisation s'impose en zone viticole.

Les terrains doivent être cultivés ou régulièrement entretenus. L'usage d'une propriété ne peut pas se faire au préjudice de la culture de la vigne ni compromettre la qualité du site que constitue le vignoble. L'arborisation est limitée, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité.

3.3. La zone des Moulins (ZMO) est destinée à l'industrie, au commerce et à l'artisanat. L'habitation y est autorisée pour les besoins d'exploitation ou de gardiennage. Les caractéristiques des constructions nouvelles, des reconstructions et des transformations importantes sont définies par plan spécial (plan d'extension partiel ou plan de quartier).

Les activités qui sont de nature à causer de graves inconvénients pour les environs, par exemple bruit, odeurs, émanations, poussière, fumées, sont interdites.

3.4. La zone de verdure et d'utilité publique (ZVU) réserve des dégagements et permet l'aménagement d'équipements d'utilité publique. Les seules constructions autorisées sont:

- les petits bâtiments et les installations d'intérêt général édifiés sur des terrains propriétés des collectivités publiques;
- les constructions souterraines.

A l'intérieur de cette zone, la culture de la vigne, quel que soit son mode, y est autorisé.

3.5. Les parties boisées du territoire communal (forêt, rideaux d'arbres, haies, etc.) sont soumises à la législation forestière ou, le cas échéant, aux dispositions de la législation cantonale relative à la protection des arbres.

4. BATIMENTS EXISTANTS

4.1. Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés et recevoir une nouvelle destination compatible avec celle de la zone. Ils peuvent être agrandis pour autant que par lui-même l'agrandissement ne contrevienne pas aux dispositions du présent règlement.

Les volumes bâtis peuvent être utilisés sans limitation.

4.2. Dans la zone viticole, les bâtiments existants, sans relation avec la viticulture, ne peuvent être qu'entretenus à l'exclusion de toute transformation et agrandissement. En cas de destruction accidentelle, ils peuvent être reconstruits dans les limites des surfaces et volumes initiaux. La Municipalité peut toutefois autoriser des modifications de minime importance lorsqu'il s'agit d'améliorer les conditions d'intégration d'un bâtiment.

4.3. Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique, doivent être conservés dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

4.4. Les bâtiments bien intégrés dans le paysage ou un groupe de maisons peuvent être modifiés et, cas échéant, faire l'objet de démolition et reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (gabarit, rythme et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

4.5. Le propriétaire d'un objet classé ou inventorié, préalablement à tous travaux concernant cet objet, a l'obligation de requérir l'accord du Département des Travaux publics du canton de Vaud, service des bâtiments, section Monuments historiques.

5. IMPLANTATION

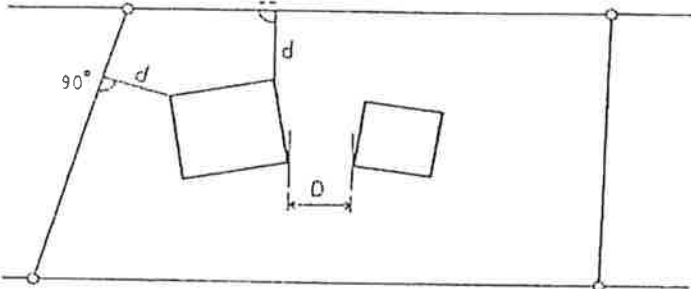
5.1. Dans toutes les zones, les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.

L'ordre contigu n'est admis que dans les cas suivants:

- l'ordre contigu existe déjà;
- le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune;
- les propriétaires intéressés sont d'accord.

5.2. Sous réserve de plans ou de dispositions fixant les limites de constructions, les prescriptions dimensionnelles en matière d'implantation sont définies de la manière suivante:

	d	D
ZOV	3.00 m	6.00 m
ZVI	8.00 m	6.00 m
ZVU	3.00 m	6.00 m



Dans la zone du village, la distance "d" est portée à 8.00 m lorsque le fonds voisin est une vigne située en ZVI.

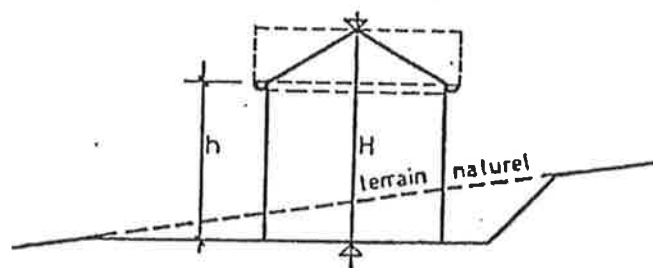
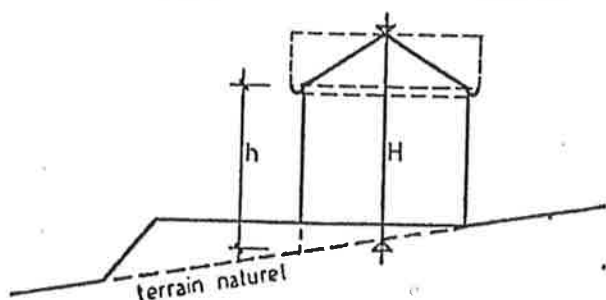
- 5.3. La distance "D" entre deux façades aveugles de type murs "pare-feu" peut être réduite à 3.00 m, pour autant que les prescriptions sur la prévention des incendies soient respectées.
- 5.4. La Municipalité peut autoriser la construction dans les espaces de non bâtir, entre deux bâtiments ou entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine, si ce n'est pas le domaine public, de petits bâtiments de moins de 40 m² de superficie et 3 m de hauteur à la corniche au maximum. Ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation, ni au travail.
- 5.5. Les parties de bâtiment non fermées (marquises, balcons, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle. Les dispositions de la Loi cantonale sur les routes et de la Loi d'introduction dans le canton de Vaud du Code civil Suisse sont réservées.

- 5.6. Pour assurer la sauvegarde d'un site, ou pour des raisons d'unité ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer l'implantation et l'orientation d'un bâtiment. Elle peut aussi subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'adoption préalable d'un plan spécial.
- 5.7. La Municipalité peut autoriser, aux conditions qu'elle fixe, des constructions souterraines ou semi-souterraines, implantées à la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public.
- 5.8. Une distance réglementaire ne peut pas être obtenue par une modification de limites qui aurait pour effet de rendre non réglementaire un bâtiment existant.

6. HAUTEURS

- 6.1. En aucun endroit du bâtiment, accès au sous-sol de largeur limitée exceptés, les hauteurs ne peuvent dépasser les cotes suivantes:

	h	H
ZOV	7.00 m	12.00 m
ZVI	7.00 m	12.00 m
ZVU	4.00 m	6.00 m



- 6.2. Exceptionnellement, la Municipalité peut fixer des valeurs "h" et "H" différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, notamment lorsqu'il existe une grande différence de niveau entre une voie et le terrain constructible.
- 6.3. Le nombre maximum d'étages n'est pas fixé.
Les combles sont habitables.

7. ARCHITECTURE / ESTHETIQUE / ENVIRONNEMENT

7.1. La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal et les nuisances. Les bâtiments et les installations qui, par leur destination, leur forme ou leur proportion, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue ou qui portent atteinte à l'environnement sont interdits.

7.2. Les constructions nouvelles, par leur forme, leur volume, l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), leur couleur et les matériaux utilisés, doivent s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout homogène.

La Municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 15 m de longueur soient décrochés en plan et en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée pour chaque cas.

7.3. Le choix des matériaux apparents, leur couleur et leur mise en œuvre doivent être soumis à l'approbation préalable de la Municipalité.

7.4. Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour la réalisation des toitures:

Zones	Couverture	Pentes
ZOV ZVI ZVU	- ancienne tuiles plates ou tuiles neuves de même apparence.	65 à 90%

Pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, la Municipalité peut imposer l'orientation du faîte, le type de toiture (nombre de pan) et la dimension des avants-toits.

Les toitures plates ne sont admises que:

- pour des dépendances de moins de 40 m²,
- pour les constructions enterrées,
- pour certains bâtiments d'utilité publique.

Ces toitures sont soit pourvues d'un revêtement de gravillon naturel, soit engazonnées, plantées ou aménagées en terrasses accessibles.

7.5. Dans la mesure du possible, les combles prennent jour sur les façades à pignon. Des petites fenêtres rampantes, type tabatières, des lucarnes ou des "dômes" peuvent être aménagés sur le plan des toitures aux conditions suivantes:

Tabatières

- surface maximum par tabatière = 1 m²
- surface maximum des tabatières par pan de toiture = 3% surface du pan
- saillie maximum par rapport à la couverture = 0.10 m

Lucarnes

Les dimensions doivent être réduites au minimum nécessaire, selon les exigences de la salubrité.

La couverture est identique à celle de la toiture. Les joues sont exécutées avec les mêmes matériaux que la couverture ou en cuivre

- hauteur maximum de la face entre toiture aval et couverte = 1.00 m
- largeur totale additionnée des lucarnes par rapport à la moyenne des longueurs du faîte et de la corniche. = 1/3

Dômes

Les "dôme" existants peuvent servir à l'éclairage de pièces habitables dans la mesure où la transformation de la face est compatible avec la sauvegarde de l'architecture du bâtiment. La réalisation d'un seul "dôme" nouveau sur des bâtiments qui n'en sont pas pourvus peut être admise si:

- l'architecture du bâtiment est compatible avec cette forme de construction,
- les dimensions sont adaptées à l'importance de la façade,
- la forme et l'architecture sont conformes au mode de construction local,
- la couverture et les joues sont en tuiles plates du pays.

Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées.

- 7.6. Les superstructures qui émergent des toitures doivent être réduites au minimum nécessaire.

Dans la règle, les antennes TV sont installées à l'intérieur des bâtiments. Dans tous les cas, les antennes apparentes sont limitées à une seule installation par bâtiment.

- 7.7. Les mesures d'aménagement suivantes doivent être respectées:

- le stationnement prolongé de roulottes, caravanes ou autres logements mobiles n'est pas autorisé;
- les constructions d'habitation en bois de type "chalet" ne sont pas autorisées.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1. Les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec l'ensemble architectural du noyau bâti ou du site. Les terrasses aménagées sont supportées par des murs de soutènement.

8.2. La plantation de haies, la pose de clôtures ou d'enseignes, la construction de murs et la réalisation de tous aménagements extérieurs doivent être au préalable autorisés par la Municipalité qui peut imposer l'implantation, le dimensionnement, les matériaux et les couleurs de ces aménagements. En bordure des routes cantonales, les dispositions de la Loi sur les routes sont applicables.

En aval des voies publiques, la hauteur des murs et clôtures ne peut pas dépasser de plus de 1.00 m le niveau de la chaussée.

8.3. Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert sont soumis à l'autorisation de la Municipalité qui fixe pour chaque cas les dispositions à prendre en vue de sauvegarder le bon aspect du paysage et les intérêts du voisinage.

8.4. Les aménagements extérieurs et les plantations figurent sur les plans de mise à l'enquête d'un bâtiment. Ils font partie intégrante du permis de construire.

9. EQUIPEMENT / CIRCULATION

9.1. En dehors de la zone du village, la commune n'entreprend aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister.

9.2. La Municipalité fixe les conditions de constructions et d'entretien des voies privées ainsi que le mode de raccordement de tous accès au domaine public.

Le coût de réalisation et d'entretien des voies et accès privés incombe aux propriétaires.

9.3. Tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds, en arrière de la limite des constructions sise en bordure du domaine public, des garages ou places de stationnement pour véhicules.

Pour les bâtiments d'habitation, le nombre de places minimum est fixé à une place par logement, mais au minimum deux places par bâtiment. La Municipalité peut renoncer à cette exigence lorsque le propriétaire fait la démonstration qu'il n'est techniquement pas possible, sans frais manifestement disproportionnés, de répondre à cette exigence et, dans les cas où la création de garages ou places de stationnement serait de nature à porter atteinte à l'harmonie d'une rue ou d'un quartier ou à la qualité architecturale d'un bâtiment.

La Municipalité fixe le nombre de places nécessaires pour les bâtiments non destinés à l'habitation.

- 9.4. La Municipalité peut autoriser, à titre précaire, que des parties saillantes de bâtiment empiètent sur le domaine public (avants-toits, corniches, seuils, etc.) pour autant que l'usage de la voie ne soit pas réduit.
- 9.5. Aucun travail ou dépôt ne peut s'effectuer sur le domaine public sans autorisation de la Municipalité qui fixe les conditions de réalisation (mode d'exécution des travaux, taxes, etc.).
- 9.6. Les constructions ou installations d'utilité publique ou nécessaires aux services publics peuvent être implantés sur tout le territoire communal moyennant obtention d'un permis de construire.

10. ENQUÊTES PUBLIQUES / PERMIS

- 10.1. La Municipalité peut demander que le dossier d'enquête soit complété par tous documents nécessaires à la compréhension du projet (profils, courbes de niveau, photographies, maquettes ou dessins des façades des bâtiments contigus ou voisins). Elle peut aussi exiger, aux frais du constructeur, la pose de gabarits.

Dans la zone du village, le dossier d'enquête des constructions nouvelles ou des transformations de façades doit comprendre entre autre des dessins d'élévation du projet sur lesquels figurent les bâtiments voisins ou environnants.

- 10.2. Le constructeur est tenu de produire à la Municipalité, au plus tard lors de la demande de permis d'habiter ou d'utiliser, un relevé à l'échelle du plan cadastral du tracé exact des canalisations d'eau potable, d'eau claire et d'eau usée.
- 10.3. Les taxes perçues pour toute décision ayant pour objet l'octroi ou le refus de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser font l'objet d'un tarif établi par la Municipalité et adopté par le Conseil général et le Conseil d'Etat.

11. COMMISSION CONSULTATIVE

La Municipalité a la faculté de soumettre tout projet de construction ou d'urbanisme au préavis d'une commission ou d'un expert qualifié.

12. DEROGATIONS

12.1. Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions du présent règlement concernant l'ordre, l'architecture, le coefficient d'utilisation et les hauteurs lorsqu'il s'agit d'édifices ou de constructions d'utilité publique dont la destination ou l'architecture réclame des dispositions particulières.

12.2. Pour des ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut appliquer des dispositions différentes du présent règlement moyennant adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel.

13 REFERENCES

Pour ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la législation cantonale avec les règlements d'application et la loi sur le plan de protection de Lavaux sont applicables.

14 ENTREE EN VIGUEUR / ABROGATION

- 14.1. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud.
- 14.2. Le règlement et le plan des zones approuvés par le Conseil d'Etat le 13 février 1968 avec les modifications ultérieures ainsi que le plan d'extension partiel "Dessous-la-Croix" approuvé le 21 mai 1971 sont abrogés.

Approuvé par la Municipalité de Rivaz dans sa séance
du - 9 MARS 1981

Le Syndic :

[Signature]



Le Secrétaire :

[Signature]

Soumis à l'enquête publique du 20 MARS au 21 AVR. 1981

Le Syndic :

[Signature]



Le Secrétaire :

[Signature]

Adopté par le Conseil général de Rivaz dans sa séance
du - 7 DEC. 1981

Le Président :

[Signature]



Le Secrétaire :

[Signature]

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud
le 17 DEC. 1982

L'atteste

Le Chancelier :



[Signature]

Tarifs pour les permis de construire, d'habiter ou d'utiliser

Les taxes suivantes sont perçues pour toute décision ayant pour objet l'octroi ou le refus :

- d'un permis de construire = 1 o/oo, minimum Fr. 50.-
- d'un permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser = 0,5 o/oo, minimum Fr. 50.-

de la valeur de la construction ou des transformations soumises à autorisation, frais et débours non compris. La valeur de la construction est indiquée dans la demande de permis de construire. En cas de contestation la valeur incendie indexée est déterminante.

Approuvé par la Municipalité

le . . . 9 MARS 1981

Le Syndic, :

[Signature]



Le Secrétaire :

[Signature]

Adopté par le Conseil général

le 7 DEC. 1981

Le Président :

[Signature]



Le Secrétaire :

[Signature]

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud

le 17 DEC. 1982

L'Atteste

Le Chancelier :

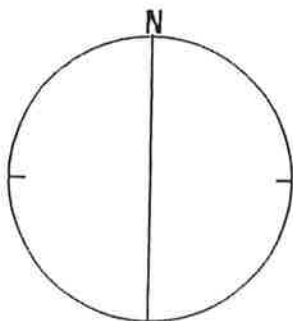


[Signature]

COMMUNE DE RIVAZ

AMENAGEMENT LOCAL

PLAN DES ZONES



ECHELLE 1 : 5000

NUMERO 267 / 01

DATE 11.9.1979

MOD. 21.3.1980

MOD. 20.2.1981

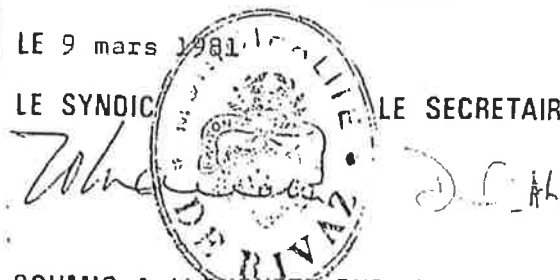
7.12.1981

PLAREL
LAUSANNE

ADOpte PAR LA MUNICIPALITE

LE 9 mars 1981

LE SYNDIC LE SECRETAIRE



SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 20 mars 1981 AU 21 avril 1981

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
LE SYNDIC LE SECRETAIRE



ADOpte PAR LE CONSEIL GENERAL

LE 7 décembre 1981

LE PRESIDENT LE SECRETAIRE



APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE LE 17 DEC. 1982

L'ATTESTE LE CHANCELIER



LE PRESENT DOCUMENT ABROGE LE PLAN DES ZONES APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 13.02.1968
ET LE PLAN D'EXTENSION PARTIEL "DESSOUS LA CROIX", APPROUVE LE 21.05.1971

[X] MODIFICATION

ADDENDA AU REGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONSTRUCTIONS
ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU 17 DECEMBRE 1982.

Adjonction d'un art. 9.3 : "Contribution pour places de stationnement manquantes."

En cas de construction nouvelle, de transformation ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant, entraînant une augmentation des besoins en places de parc, la création d'un emplacement de stationnement ou d'un garage est obligatoire, à raison d'une place pour une voiture par logement ou par tranche ou fraction de 80 m² de surface de plancher habitable brut.

La création d'une place supplémentaire pour visiteurs est obligatoire à raison d'un emplacement par tranche ou fraction de cinq places de stationnement exigées en vertu de l'alinéa quatrième.


La Municipalité peut dispenser le constructeur d'aménager les emplacements de stationnement obligatoires fixés ci-dessus, si leur exécution matérielle apparaît excessivement onéreuse, moyennant versement par ce dernier d'une contribution compensatoire de Fr. 5'000.- par place de parc manquante.

Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire.

Le produit de dite contribution doit être versé sur un fonds spécial affecté exclusivement à la création de places de parc publiques.

Approuvé par la Municipalité
le 12 juin 1989

Le Syndic:


V. Chappuis

Le Secrétaire:


Cl.-M. Dafflon

Soumis à l'enquête publique
du 22 mai au 21 juin 1990

Le Syndic:


V. Chappuis

Le Secrétaire:


Cl.-M. Dafflon

Adopté par le Conseil général
le 4 juillet 1989

Le Président:


P. Monachon

La Secrétaire:


L. Oetliker

Adopté par le Conseil d'Etat du canton de Vaud
le 17 OCT. 1990

L'atteste.

Le Chancelier:



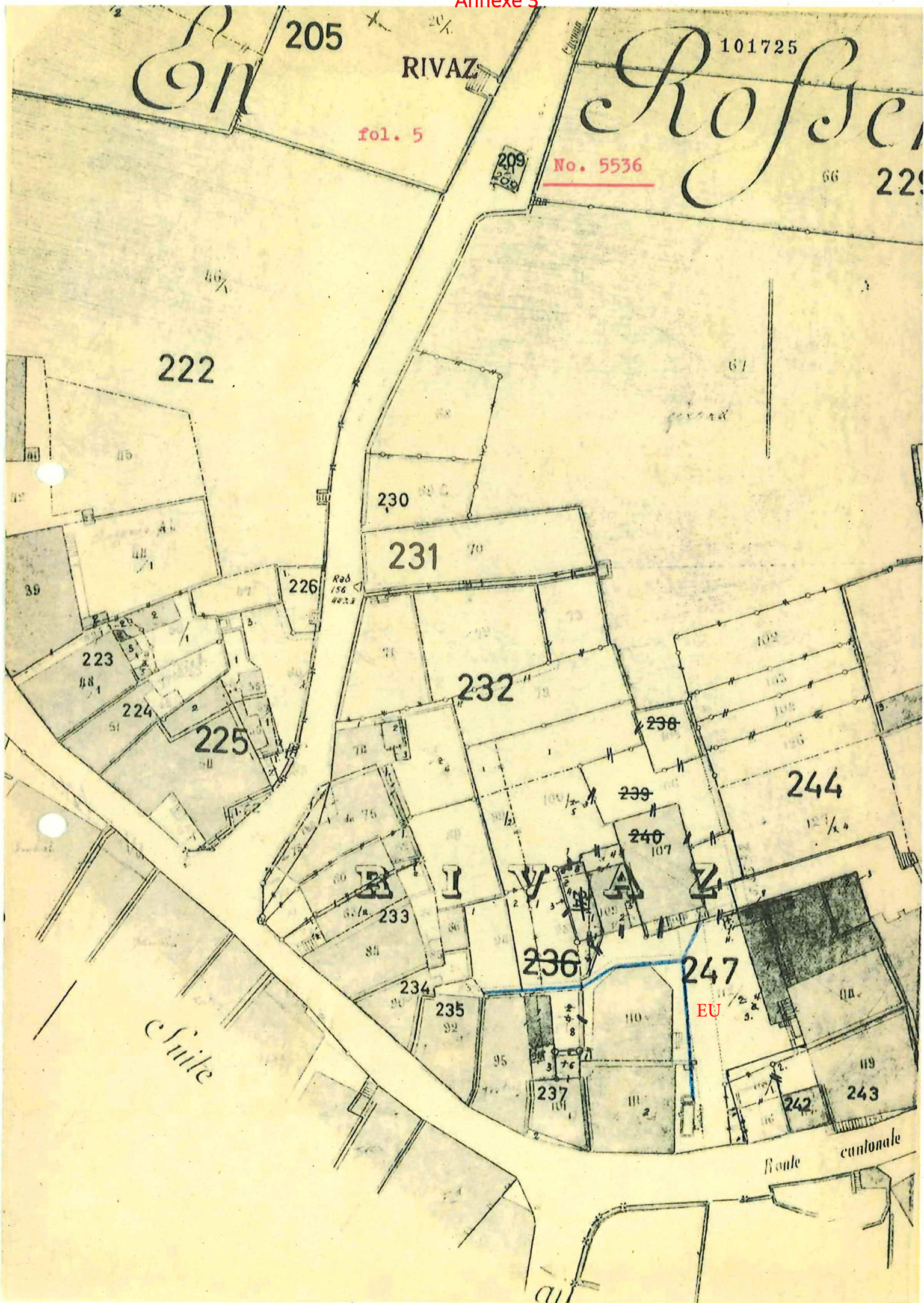


**ADDENDA AU REGLEMENT COMMUNAL
SUR LES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DU 15 JUIN 1991.**

Article 7.6 Les superstructures qui émergent des toitures doivent être réduites au minimum nécessaire.

Dans la règle générale, les antennes TV sont installées à l'intérieur des bâtiments. Dans tous les cas, les antennes apparentes sont limitées à une seule installation par bâtiment.

La Municipalité est compétente pour fixer les conditions de réalisation de capteurs d'ondes (panneaux solaires, antennes radio ou TV, etc.) en tenant compte des contraintes d'intégration et d'esthétique.



En

205

fol. 5

RIVAZ

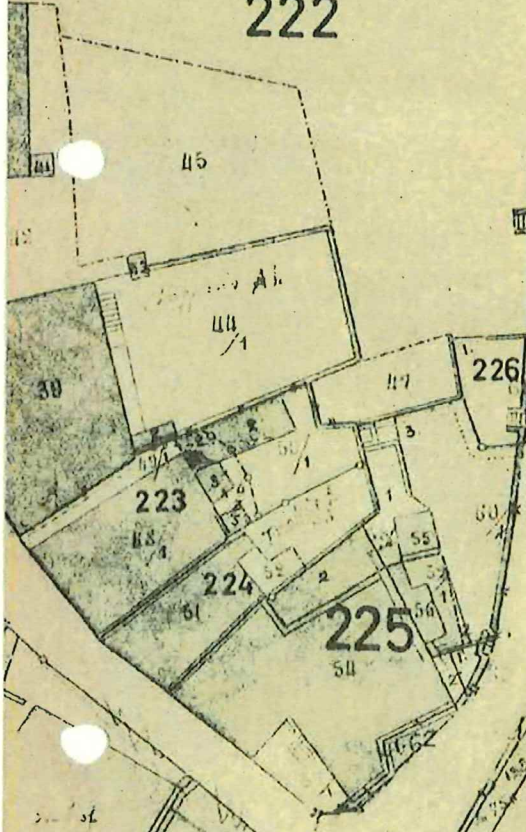
No. 5555

101741

Rosset

66 229

222



225

231

232

233

236

Passage à pied

238

239

240

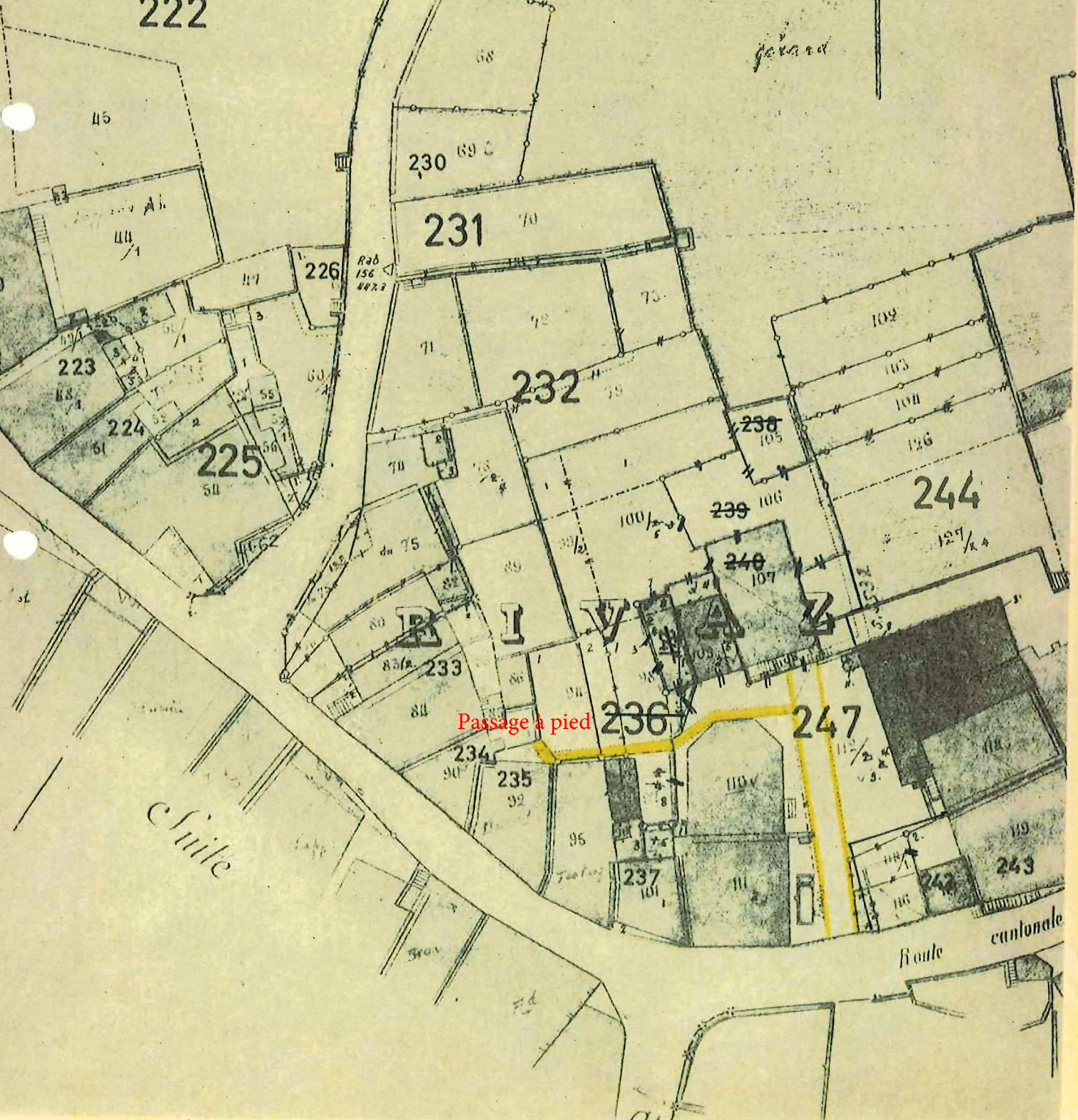
244

247

243

Suite

Route cantonale

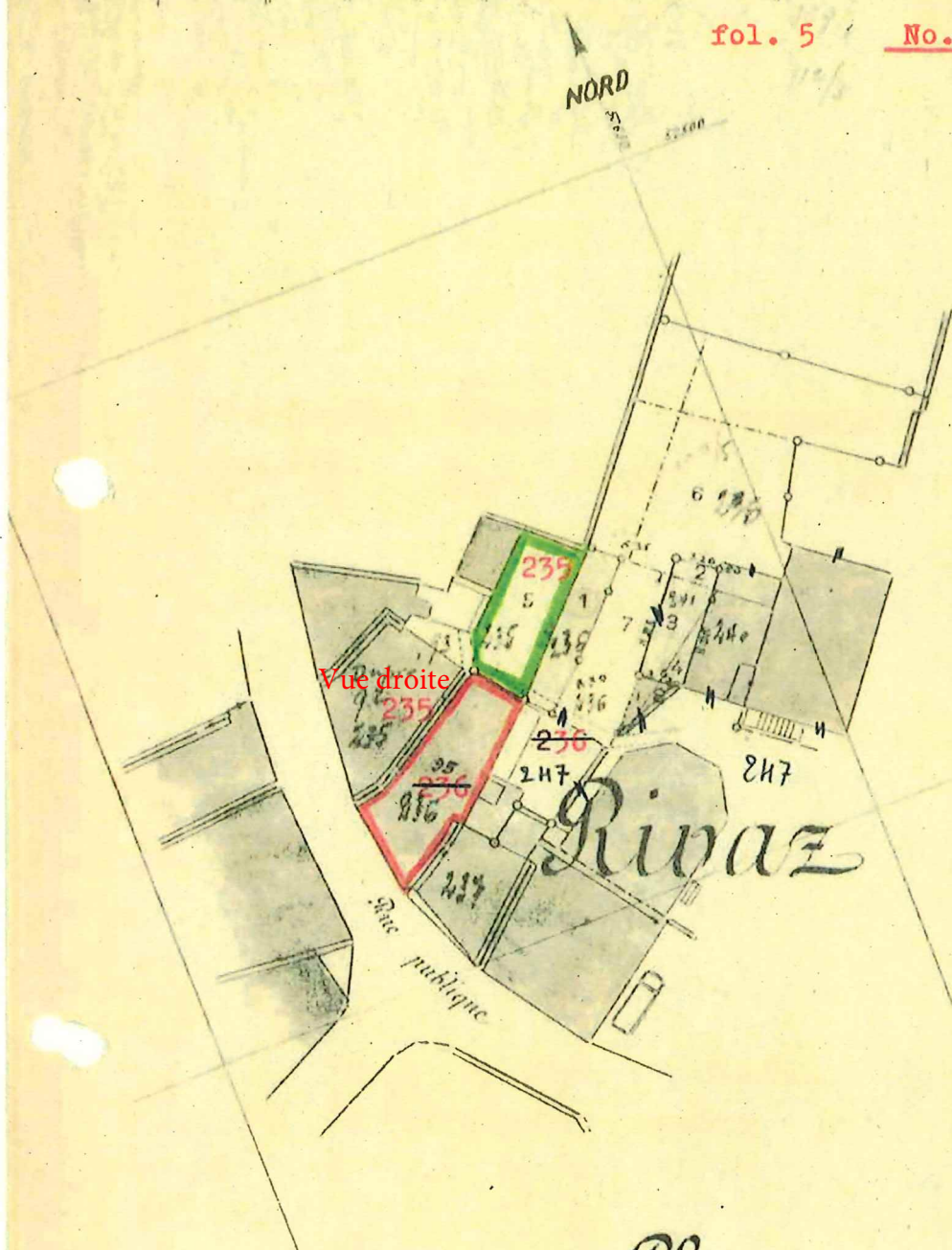


345	5	du 94	1	. 54	Jardin
373	5	du 100/3	5	1 02	Jardin
371	5	du 98	1	. 60	Jardin
Passage à pied et pour tous véhicules.					
terminants: les N° ad. hoc. 2, 3, et 4. ci-dessus.					
rendants: le N° ad. hoc. 7. ci-dessus.					
755	5	112/3	-	. 04	(cointe recte) Jardin

Solde à Dupré Pierre
 Solde à Testuz les fils de Jules
 101907
RIVAZ
 Dupré Pierre
 Testuz les fils de Jules

fol. 5 No. 88115 b)

101907



Plan
 dressé en vue d'un
échange.

voir à page...
R. et R.F.

Rivaz, le 8 mars 1958.

C.E. Luginbuhl

C.E. LUGINBUHL
 géomètre officiel
RIVAZ

Echelle 1
 500.

Recensement architectural du canton de Vaud

Rivaz (150)

Fiche 35

■ ECA 41

Parcelle 235

6 En Bons Voisins Rivaz

❖ **MAISON VIGNERONNE****Note 4****■ RENSEIGNEMENTS HISTORIQUES*****ENSEMBLE DES OBJETS DE LA FICHE*****Description:**

ACV : Plan 1828-1830 : folio 1, No 23, art. 403 : logement, cave à Jean-Noé ffeu Jean-Noé CHEVALLEY

Plan 1900 : folio 5, No 92 : logement, pressoir à Vincent-Louis CHEVALLEY

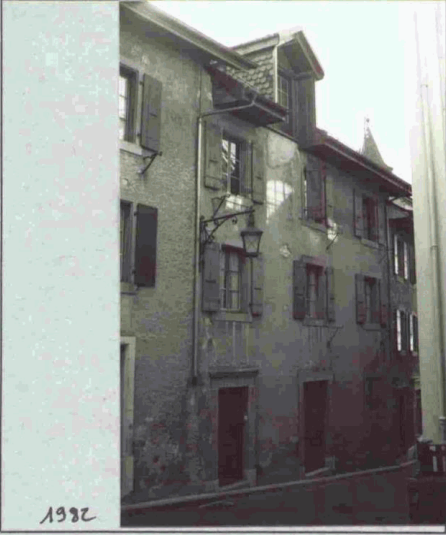
PV 1838 : No 36, logement, cave, soit place à pressoir, conserv. 2, âge plus de 100 ans

Cad. 1840-1877 : folio 44, réparations soit reconstruction en 1859

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9	235	150	35
Monument hist.	Mis à l'invent.	Prot. b. ch. n.	No District	No Cadastre	No Commune	No fiche

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	*1*	35
Commune et No	*2*	RIVAZ 150
District	*3*	LAVAL
Adresse	*4*	1812 No rue No postal
Lieu dit	*5*	En Bons-Voisins
No cadastre	*6*	235 Folio: 5
Propriétaire	*7*	ERIC SIEGENTHALER
Négatif	*8*	
Valeur	*9*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Date valeur	*10*	
Commentaire	*11*	
Mesures	*12*	CMH * IMNC * CFMH * PBC *
Dates mesures	*13*	
Commentaire	*14*	



Type de bâtiment	*15*	Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * <u>Vigneronne</u> * Halles * Maison forte * Ecole *
Fonctions actuelles	*16*	<u>Habitation</u> * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * <u>Vigneronne</u> * Ecole *
Etat de conserv.	*17*	Bon * <u>Moyen</u> * Mauvais * Intervention nécessaire *
Annexe	*18*	Fontaine * <u>Dépôt</u> * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulailier * Communs *
Valeur annexe	*19*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Autres annexes	*20*	No fiches: *

150 - 35

Plan 1828-1830 : folio 1, No 23, art. 403 : logement, cave à Jean-Noé ffu Jean-Noé CHEVALLEY
 Plan 1900 : folio 5, No 92 : logement, pressoir à Vincent-Louis CHEVALLEY
 PV 1838 : No 36, logement, cave, soit place à pressoir, conserv. 2, âge plus de 100 ans
 Cad. 1840-1877 : folio 44, réparations soit reconstruction en 1859

Date construction	*27*		Dates transf.	*28*	
Estimation fiscale	*29*		Date estimation	*30*	
Estim. incendie	*31*		Date estimation	*32*	
No incendie	*33*	41	Coordonnées	*34*	
Recenseurs	*35*	Jean-D. JORNAYVAZ 1604 PUIDOUX	Date recensement	*36*	LUNDI 25 OCTOBRE 1982

Division assurance

Rue de la Tour 5
Case postale 38
1095 Lutry
www.eca-vaud.chCommune **150 Rivaz**
Bâtiment **41**
Référence 101062820-1/1Monsieur
Eric Siegenthaler
En Bons-Voisins 6
1071 Rivaz**Habitation**

Emplacement: Rivaz, En Bons Voisins 6

Année construction: 1760

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Cave et pressoir (non utilisé)	74	3.5	259	159'544.00
Etage : logement, cuisine, salon, WC	74	2.7	200	224'000.00
Combles : chambres et salles de bain	74	2.6	192	204'288.00
Surcombles y compris toiture : chambres	74	2.5	185	217'560.00
Total:			836	805'392.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	805'392.00
Total:	100.00	805'392.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

20'000.00

Année/indice 2025 / 140

Date d'effet 02.03.17

Date d'édition 28.07.25

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance