

COMMUNE D'ECHANDENS



REGLEMENT COMMUNAL DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION ET DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

EN ROUGE : AMENDEMENTS APPORTES PAR LE CONSEIL
COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2008

COMMUNE D'ECHANDENS
DISTRICT DE MORGES
CANTON DE VAUD

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

Table des matières

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>		Articles
Chapitre 1	Principes de base	1 à 3
Chapitre 2	Plan directeur	4 à 5
<u>REGLES GENERALES SUR LES CONSTRUCTIONS</u>		
Chapitre 3	Principes généraux	6 à 8
Chapitre 4	Implantation et orientation	9 à 11
Chapitre 5	Occupation du sol	12 à 14
Chapitre 6	Distances aux limites et hauteurs	15 à 20
Chapitre 7	Sous-sol habitable	21 à 22
Chapitre 8	Toitures, combles	23 à 27
Chapitre 9	Lucarnes	28 à 30
Chapitre 10	Dépendances	31 à 33
Chapitre 11	Aménagements et ouvrages divers	34 à 39
Chapitre 12	Places de stationnement	40 à 42
Chapitre 13	Places de jeux et de détente	43 à 44
Chapitre 14	Esthétique et environnement des constructions	45 à 52
Chapitre 15	Qualité de l'habitat et économies d'énergie	53 à 55
Chapitre 16	Dérogations	56 à 58
<u>REGLES PARTICULIERES AUX ZONES</u>		
Chapitre 17	Zone du village	59 à 68
Chapitre 18	Zone d'habitation collective	69 à 76
Chapitre 19	Zone de villas	77 à 86
Chapitre 20	Zones industrielle, industrielle à prescriptions spéciales et artisanale	

	Règles applicables aux zones industrielle, industrielle à prescriptions spéciales et artisanale	87 à 97
	Règles applicables aux zones industrielle et industrielle à prescriptions spéciales	98 à 99
	Règles applicables à la zone artisanale	100 à 102
Chapitre 21	Zone de constructions d'utilité publique, d'équipements collectifs ou autres	103 à 106
Chapitre 22	Zone viticole	107 à 110
Chapitre 23	Zone agricole	111 à 115
Chapitre 24	Zone de verdure	116
Chapitre 25	Aire forestière	117
Chapitre 26	Arbres, bosquets, haies et biotopes	118
Chapitre 27	Régions archéologiques	119
Chapitre 28	Zones à plans spéciaux	120 à 121

POLICE DES CONSTRUCTIONS

Chapitre 29	Police des constructions	122 à 136
Chapitre 30	Dispositions finales	137 à 140

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 – Principes de base

But Art. 1 - Le présent règlement a pour but d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal. Il fixe à cet effet les règles destinées :

- à protéger le paysage et les sites,
- à créer et à maintenir un milieu harmonieusement bâti,
- à assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions.

Gestion des plans Art. 2 – La Municipalité établit et tient à jour :

- a) le plan directeur,
- b) le plan général d'affectation (plan des zones),
- c) le plan spécial de la zone du village,

et, selon les besoins ou les circonstances :

- d) des plans partiels d'affectation,
- e) des plans de quartier,
- f) des règlements spéciaux.

Les documents sous lettres d) e) f) complètent le contenu du plan général d'affectation ou du plan spécial de la zone du village.

Commission consultative d'urbanisme Art. 3 – La Municipalité désigne, au début de chaque législature, une Commission consultative d'urbanisme qui fonctionne lorsque l'Autorité municipale le juge nécessaire. Elle est composée de cinq membres au moins, choisis parmi les personnes compétentes en matière de construction et d'aménagement du territoire. Ses membres, dont la majorité sont des habitants de la Commune sont rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité. La Commission peut être appelée à préavis sur tout projet de construction ainsi que sur tout projet d'aménagement.

Chapitre 2 – Plan directeur

Plan directeur Art. 4 – Le plan directeur communal détermine les objectifs d'aménagement de la Commune. Il tient compte des options cantonales et régionales de développement.

Portée juridique Art. 5 – Le plan directeur communal est un plan d'intention, servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités communales.

REGLES GENERALES SUR LES CONSTRUCTIONS

Chapitre 3 – Principes généraux

Caractéristiques Art. 6 – Les règles générales pour toutes les constructions sauf dispositions particulières aux zones sont caractérisées :

- a) par l'implantation des bâtiments,
- b) par les distances à observer entre les bâtiments et les limites de propriété ou entre bâtiments situés sur un même bien-fonds,
- c) par la détermination du coefficient d'occupation du sol, du coefficient d'utilisation du sol, du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments.

Constructions contiguës Art. 7 – Sous réserve des dispositions concernant la zone du village, la contiguïté peut être autorisée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour l'application du présent règlement,
- b) les bâtiments qui composent un ensemble sont édifiés simultanément et présentent un caractère architectural homogène.

Attribution des degrés de sensibilité Art. 8 – Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l’environnement et basés sur l’Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (OPB), les degrés de sensibilité aux bruits attribués aux zones, sont les suivants :

Degrés de sensibilité

Zone village	III
Zone d’habitation collective	III
Zone de villas	II
Zone industrielle	IV
Zone artisanale	III
Zone de construction d’utilité publique	III
Zone agricole	III
Zone viticole	III

Chapitre 4 – Implantation et orientation

Implantation Art. 9 – Les bâtiments sont implantés en fonction de la situation générale des constructions du secteur où ils s’inscrivent et de la topographie naturelle du sol. Pour des raisons d’intégration ou d’esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle proposée par le constructeur.

Implantation le long des voies publiques Art. 10 – En bordure d’une voie publique existante, les bâtiments peuvent être implantés sur la limite des constructions ou en retrait de celle-ci.

En bordure d’une voie publique projetée, la limite des constructions ne détermine l’implantation d’un bâtiment que dans la mesure où elle est plus restrictive que la distance fixée à la limite de la propriété.

Cet article abroge toutes les limites de constructions routières communales actuelles selon l’article 137.

Anticipations Art. 11 – Des anticipations aux limites de constructions peuvent être autorisées par la Municipalité quand il s’agit d’éléments architecturaux, tels que : balcons, porches, escaliers, perrons, bow-windows, marquises, sauts-de-loup, ainsi que des édicules publics, places de parc, à l’exclusion de toute autre construction, à condition qu’elles ne présentent pas d’inconvénient pour la visibilité, la circulation ou un élargissement prévisible de la chaussée. Sont réservées les dispositions de la loi sur les routes.

Chapitre 5 – Occupation du sol

Coefficients Art. 12 - Le coefficient d’occupation du sol (COS) est le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface de la parcelle constructible.

Le coefficient d’utilisation du sol (CUS) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface de la parcelle constructible.

L’aire forestière et la zone agricole ne sont pas prises en compte dans la détermination des coefficients ci-dessus.

Détermination de la surface bâtie Art. 13 – La surface bâtie d’une construction est mesurée sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. Elle ne prend pas en considération :

- a) un porche d’entrée fermé lorsque celui-ci ne dépasse pas 6 m² et 3.00 m de hauteur à la corniche
- b) les avant-toits, les corniches et les marquises de dimensions usuelles
- c) deux dépendances au maximum hors terre accolées ou non au bâtiment principal et ne dépassant pas 36 m² au total
- d) les balcons ouverts, les balcons loggias fermés ou non, d’une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade
- e) les terrasses couvertes et les jardins d’hivers d’une saillie ne dépassant pas 3.00 m par rapport à la façade, dont la longueur maximale est limitée au 1/4 du périmètre du bâtiment
- f) les constructions souterraines selon l’article 34
- g) les pergolas, selon l’article 35

h) les piscines non couvertes selon l'article 38

Si les surfaces dépassent celles mentionnées aux lettres a) c) d) e) et h) ci-dessus, la totalité des surfaces seront prises en compte, dans le calcul de la surface bâtie.

Détermination de la surface brute de plancher utile Art. 14 – Les surfaces brutes de plancher utile sont calculées conformément aux normes de l'EPFZ.

Dans les combles, le calcul de la surface brute de plancher utile est prise en compte à partir d'une hauteur sous rampant de 1.30 m.

Chapitre 6 – Distances aux limites et hauteurs

Distances aux limites de propriétés Art. 15 – La distance réglementaire est mesurée sans tenir compte des éléments formant avant-corps sur la façade, pour autant que leur anticipation ne soit pas supérieure à 1.50 m maximum.

Cette distance aux limites de propriété est réglée par les dispositions particulières à chaque zone.

Limites obliques Art. 16 – Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade ou de chaque élément de façade, perpendiculairement à la limite de la propriété.

A l'angle du bâtiment le plus rapproché de la limite, cette distance ne pourra pas être diminuée de plus de 1.00 m. Elle sera augmentée d'autant à l'angle le plus éloigné.

Cet article n'est pas applicable dans la zone du village.

Modification des limites Art. 17 – En cas de modification de limites, l'article 83 LATC est applicable (fractionnement).

Nombre de niveaux et rez-de-chaussée Art. 18 – Le nombre maximal de niveaux des bâtiments, au-dessus du rez-de-chaussée, est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone.

Est considéré comme rez-de-chaussée, le premier niveau dont toutes les façades sont dégagées du terrain naturel moyen ou du terrain aménagé en déblai. La différence de ce niveau, mesurée par rapport au terrain naturel moyen, ne peut toutefois excéder 1.50 m.

Niveau moyen du terrain naturel Art. 19 – Le niveau moyen du terrain naturel est calculé à partir des cotes d'altitude mesurées, par un géomètre officiel, à chaque angle du bâtiment.

Hauteur des bâtiments Art. 20 – La hauteur des bâtiments mesurée au faite ou à la corniche est fixée par les dispositions particulières applicables à chaque zone.

Chapitre 7 – Sous-sol habitable

Locaux en dessous du rez-de-chaussée Art. 21 – Lorsque la dénivellation le permet, la création de locaux supplémentaires habitables, dégagés sur une façade au moins, en dessous du rez-de-chaussée, est admissible aux conditions suivantes :

- a) la façade aval doit être dégagée du terrain naturel jusqu'au plancher,
- b) la surface habitable brute de plancher utile de ce niveau compte dans le CUS et le COS à l'exclusion des locaux décrits dans l'article 22.

Destination des locaux en sous-sol Art. 22 – Des locaux non destinés à l'habitation ou à une occupation sédentaire peuvent également être autorisés dans ce niveau. Sont assimilés à de tels locaux :

- salles de jeux,
- ateliers de bricolages,
- carnotzets,
- saunas,
- ou locaux similaires.

Dans les bâtiments administratifs ou axés sur un service public, les locaux suivants peuvent être également admis :

- salles de conférences,
- locaux d'expositions,
- réfectoires,
- ou locaux similaires.

Ces locaux sont considérés comme des dépendances des autres niveaux et ne peuvent être destinés qu'aux usagers du bâtiment.

Chapitre 8 – Toitures, combles

Toitures Art. 23 – Sauf dans les zones particulières où les toits plats sont autorisés, les bâtiments ont au minimum des toits à deux pans.

Les avant-corps de bâtiments ou les parties de bâtiments ayant une hauteur maximum de 3.00 m à la corniche, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel, peuvent avoir une toiture terrasse plate, ou à un pan.

Cette disposition est applicable dans la mesure où les avant-corps ou parties de bâtiments n'excèdent pas le tiers de la surface bâtie du bâtiment principal.

Combles habitables Art. 24 – Les combles peuvent être affectées à l'habitation sous réserve des règles architecturales définies aux articles du chapitre 9.

Une galerie ouverte peut être admise en surcombles, en relation directe avec le niveau inférieur; elle n'est pas prise en compte dans le calcul du CUS.

Superstructures Art. 25 – Pour les bâtiments à toit plat, le volume des superstructures est limité au minimum et sera intégré au bâtiment, avec un traitement architectural soigné.

Les antennes de radio et de télévision ne sont autorisées que dans les cas de besoins dûment établis. Ces antennes sont soumises à autorisation spéciale de la Municipalité.

La Municipalité peut imposer le raccordement au téléréseau pour les constructions nouvelles.

Matériaux de toitures Art. 26 – La couverture des toits, y compris les toitures des lucarnes à l'exception des toits plats, doit être réalisée, en principe, au moyen de tuiles ou d'ardoises de couleur appropriée ; d'autres matériaux, d'aspect esthétique et favorisant une solution architecturale satisfaisante peuvent être autorisés par la Municipalité.

Toitures plates Art. 27 – Les toitures plates sont revêtues d'un matériau non réverbérant. Elles peuvent être engazonnées et plantées.

Chapitre 9 – Lucarnes

Lucarnes Art. 28 – Les lucarnes sont inscrites dans le gabarit du toit (lucarnes négatives) ou en saillie (lucarnes positives à un ou plusieurs pans).

Les fenêtres de toitures inscrites dans la pente du toit sont autorisées. Leurs dimensions ne peuvent excéder 1.35 x 2.60 m. Elles seront de forme rectangulaires et posées dans le sens de la hauteur.

Des dérogations sont possibles en cas de transformation de toitures existantes.

Proportions des lucarnes Art. 29 – Par leur forme et leurs proportions, les lucarnes s'intègrent de façon harmonieuse dans la toiture et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs.

Les largeurs additionnées des lucarnes et fenêtres de toitures d'un pan de toit ne peuvent excéder le 50% de la longueur de la façade correspondante.

Dérogations Art. 30 - Lorsqu'il s'agit de favoriser une solution architecturale témoignant d'un effort particulier de recherche, la Municipalité peut accorder des dérogations à la proportion et à la situation des lucarnes définies ci-dessus.

Chapitre 10 – Dépendances

Affectations Art. 31 – Les dépendances ne peuvent pas être affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dans la zone du village, les dépendances sont autorisées hors des périmètres d'implantation. L'article 34 concernant les constructions souterraines est réservé.

Distances aux limites Art. 32 – La Municipalité est compétente pour autoriser la construction de dépendances dans les espaces compris entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés.

L'article 39 RLATC est applicable au surplus.

Hauteur Art. 33 – La hauteur à la corniche des dépendances, calculée par rapport au terrain naturel moyen, est limitée à 2.20 m.

Pour les garages, cette hauteur est portée à 2.60 m. Elle est calculée à partir de l'aire d'accès.

Chapitre 11 – Aménagements et ouvrages divers

Constructions souterraines Art. 34 – Les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance aux limites de propriétés si les conditions suivantes sont réunies :

- la moitié de leur volume au minimum est située en dessous du terrain naturel moyen,
- elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de la topographie naturelle.

La toiture des constructions souterraines doit être recouverte d'une couche de terre végétale.

Des exceptions à cette dernière règle peuvent être admises, notamment lorsque la toiture constitue une terrasse accessible ou lorsqu'elle comprend des places de stationnement pour véhicules à moteur exigibles en vertu de l'article 40.

En cas d'anticipation aux limites de constructions, les dispositions de l'article 11 sont applicables par analogie.

Au surplus, l'article 84 LATC est applicable.

Pergolas Art. 35 – Les pergolas formées d'éléments verticaux et horizontaux espacés, non couvertes, ne sont pas considérées comme des dépendances.

Elles peuvent être construites jusqu'à une hauteur de 3.00 m au-dessus du sol aménagé.

Si elles sont couvertes ou fermées, elles sont assimilées aux dépendances.

Murs et clôtures Art. 36 – Les murs et les clôtures qui offrent un aspect inesthétique sont interdits.

De par leur dimension, conception statique, couleur, matériaux et texture, les murs doivent être adaptés au lieu et bien insérés dans leur contexte paysager.

La loi sur les routes et le Code rural sont réservés.

Seuils, fondations et accès Art. 37 – Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie publique aura sa forme définitive, aucune modification ne sera nécessaire, tout particulièrement en ce qui concerne l'écoulement des eaux.

La pente maximale des chemins et accès est fixée à 12%.

Piscines Art. 38 – Les piscines privées non couvertes et les plans d'eau sont autorisés, pour autant qu'aucune paroi latérale n'excède la hauteur de 1.00 m au-dessus du terrain aménagé et que leur construction n'implique pas de modifications importantes de la topographie du sol.

Les piscines doivent être implantées selon la distance à la limite, conformément aux règles de la zone considérée.

La surface du plan d'eau n'excédera pas le 1/20 de la parcelle en zone constructible.

L'article 13, lettre h, est applicable.

Remblais, déblais et murs de soutènement Art. 39 – Les remblais et déblais créés autour des bâtiments pour l'aménagement de terrasses sont soumis aux règles suivantes :

- a) remblais :
 - pour les remblais, la hauteur maximale est fixée à 1.50 m dès le terrain naturel.

- b) déblais :
 - aucun déblais ne pourra excéder 1.50 m dès le terrain naturel.

Font exception à ces règles les rampes d'accès à des garages enterrés.

Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants.

Chapitre 12 – Places de stationnement

Besoins en stationnement Art. 40 – Les emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction ou toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux.

Les exigences minimales en la matière sont les suivantes :

- a) bâtiments d'habitation collective (dès 3 logements) :
 - un emplacement par 80 m² de surface de plancher brute habitable, mais au minimum un emplacement par logement,
 - une place pour trois logements ou fraction de 3 logements à l'usage des visiteurs.

- b) villas :
 - deux emplacements au minimum par logement.

- c) bâtiments non destinés à l'habitation :
 - selon les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur lors de la demande d'autorisation de construire.

Si l'importance de la construction ou son affectation (locaux commerciaux ou d'utilité publique par exemple) le justifie, la Municipalité peut imposer l'aménagement d'une ou plusieurs places de stationnement réservées aux handicapés.

Emplacements et destination du stationnement Art. 41 – La moitié des emplacements de stationnement exigibles doit être aménagée dans des garages à l'intérieur des bâtiments ou dans des garages souterrains, selon l'article 34, ou dans des garages extérieurs fermés sur 3 côtés, dont la toiture doit être similaire à celle du bâtiment principal, à l'exception des emplacements exigés dans les zones industrielles et artisanales, ainsi que pour les lieux publics et les commerces.

Leur accès doit être aménagé de manière à ne pas créer d'inconvénients.

Taxes compensatoires Art. 42 – En cas de transformation ou d'agrandissement impliquant des besoins nouveaux et si l'aménagement ou l'accès des places entraîne des difficultés exceptionnelles, la Municipalité peut dispenser le constructeur d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées à l'article 40.

Pour chaque place de stationnement que le constructeur est dispensé d'aménager, la Municipalité exige, par le biais d'une condition accompagnant le permis de construire, le paiement d'une taxe compensatoire conformément à l'article 131.

Chapitre 13 – Places de jeux et de détente

Exigences Art. 43 – Les places de jeux et de détente doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction de bâtiments voués en tout ou partie à l'habitation collective, à raison de 7 m² par 80 m² de surface brute de plancher utile.

Emplacements Art. 44 – Les places de jeux et de détente sont aménagées dans des endroits ensoleillés, autant que possible à l'écart des dangers de la circulation. Elles peuvent être aménagées en commun entre plusieurs immeubles. Elles sont équipées de jeux appropriés. La Municipalité peut imposer les mesures de sécurité adéquates.

Chapitre 14 – Esthétique et environnement des constructions

Sauvegarde de l'esthétique Art. 45 – La Municipalité peut prendre toutes dispositions pour sauvegarder l'esthétique locale ou environnementale.

Les dépôts de matériaux et entrepôts qui sont de nature à nuire au bon aspect d'une rue ou d'un site sont interdits.

Choix et couleur des matériaux Art. 46 – La Municipalité peut imposer le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit, en vue d'assurer l'intégration à l'ensemble bâti ou à l'environnement.

Sauvegarde du site Art. 47 – La Municipalité peut prendre toutes dispositions visant à sauvegarder les valeurs naturelles du site et la topographie du sol.

Chalets Art. 48 – Les habitations du type chalets sont interdites.

Installations interdites dans toutes les zones Art. 49 – Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles, porcheries ou autres élevages industriels, ainsi que les entreprises artisanales ou industrielles pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées) ou qui compromettraient le caractère des lieux, sont interdits.

Maintien des arbres Art. 50 – Les arbres d'essence de valeur devront, dans la mesure du possible, être sauvegardés.

Si les possibilités de bâtir ne s'en trouvent pas affectées dans une mesure excessive, la Municipalité peut imposer à cet égard une implantation des constructions différente de celle prévue par le constructeur.

Les dispositions sur la protection des arbres sont pour le surplus réservées.

Plantations nouvelles Art. 51 – Lors de toute nouvelle construction, les propriétaires sont tenus de planter sur leurs fonds, dans la mesure où cette exigence n'est pas déjà remplie, un arbre, de taille majeure et d'essence appropriée au lieu, par tranche ou fraction de 500 m² de surface de parcelle.

Des exceptions peuvent être admises dans la zone du village.

Roulottes, caravanes Art. 52 – L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation, ou leur dépôt à la vue du public, sont interdits sur tout le territoire communal, sauf aux endroits spécialement délimités et autorisés par la Municipalité.

Chapitre 15 – Qualité de l'habitat et économies d'énergie

Isolation des constructions Art. 53 – L'isolation phonique des constructions contre la transmission des bruits extérieurs et intérieurs, notamment entre les logements, sera réalisée conformément à la norme SIA en vigueur.

Barrières architecturales Art. 54 – Les locaux et installations accessibles au public, de même que les bâtiments d'habitation collective et ceux destinés à l'activité professionnelle, doivent être conçus en tenant compte des directives cantonales en matière de suppression des barrières architecturales en faveur des handicapés.

Economies d'énergies Art. 55 – Les bâtiments d'habitation, de même que toutes installations destinées à être chauffées, doivent être conçus en tenant compte d'une utilisation économe de l'énergie.

L'usage des énergies renouvelables est recommandé.

Chapitre 16 – Dérogations

Cas exceptionnels Art. 56 – La Municipalité peut déroger aux prescriptions du présent règlement pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient et que l'octroi de la dérogation ne porte pas atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 LATC).

~~En particulier, s'agissant d'édifices publics dont la destination ou l'architecture réclament des dispositions spéciales, des dérogations aux prescriptions réglementaires peuvent être accordées concernant : l'affectation, la surface bâtie, la longueur, les hauteurs et les toitures des constructions.~~

~~La Municipalité peut également accorder des dérogations relatives à la largeur de la bande de verdure prévue aux abords de la zone artisanale. Dans le cadre de l'octroi de dérogations, la Municipalité tiendra compte des situations préexistantes, s'agissant en particulier des parcelles N° 239 et 240.~~

Non mis en vigueur par le DEC le 30 septembre 2009

Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir Art. 57 – Les dispositions de l'article 80 LATC sont applicables.

Constructions hors des zones à bâtir Art. 58 – Les dispositions de l'article 81 LATC sont applicables.

REGLES PARTICULIERES AUX ZONES

Chapitre 17 – Zone du village

Plan spécial Art. 59 – La zone du village est régie, pour l'essentiel de son étendue, par deux plans spéciaux à l'échelle du 1 : 500 qui font partie intégrante du plan des zones.

Destination Art. 60 – Cette zone est destinée principalement à l'habitation et ses dépendances, aux équipements collectifs, ainsi qu'aux activités qui ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.

Constructions contiguës Art. 61 – La contiguïté peut être autorisée si :

- a) l'ordre contigu existe,
- ou
- b) il est possible de le créer en conformité au plan spécial,
- et
- c) les murs en attente sont traités de manière satisfaisante sur le plan architectural.

Constructions non contiguës Art. 62 – Partout où les bâtiments ne peuvent pas être construits sur la limite, une distance de 3.00 m est à observer entre la limite de propriété et les saillies extrêmes des façades (y. c. balcons, verrières, bow-windows, etc.). Cette distance de 3.00 m est doublée entre bâtiments, non contigus, sis sur une même propriété.

Implantation Art. 63 – Les constructions, reconstructions et agrandissements doivent s'inscrire dans les périmètres d'implantation.

La municipalité peut accorder des dérogations de minimales importances, au dépassement du périmètre, en cas d'une intégration valable du projet, pour autant que la surface maximale du périmètre d'implantation mesurée sur le plan ne soit pas dépassée et que l'intérêt d'un tiers ne soit pas touché.

Les balcons couverts et les balcons-loggias peuvent empiéter hors des périmètres d'implantation de 2.50 m au maximum. Les terrasses couvertes et les jardins d'hiver de 3.00 m au maximum. Les dépassements au sens de l'article 11 sont autorisés hors des périmètres d'implantation.

Surface bâtie Art. 64 – La surface bâtie maximale est déterminée par les périmètres d'implantation.

Hauteur à la corniche Art. 65 – Pour les constructions nouvelles, reconstructions et agrandissements, la hauteur à la corniche est fixée à 6.50 m, au maximum, calculée, pour chaque façade ou partie de façade, en prenant l'altitude moyenne des 2 angles de la façade concernée. La municipalité peut accorder des dérogations de minimales importances en cas d'une intégration valable du projet.

Toitures Art. 66 – La pente des toitures, y compris celles des dépendances, sera comprise entre 50% et 90% (27° et 42°), sauf exceptions pour les bâtiments recensés de valeur architecturale de 1 à 3.

Les avant-toits auront une saillie maximum de 1.20 m depuis la façade.

Les lucarnes, au sens de l'article 29 ci-devant, devront être fractionnées de sorte que la largeur hors tout de chacune d'elles ne dépasse pas 1.80 m.

Les toits plats sont interdits.

La pente des toitures nouvelles ou reconstruites tiendra compte de celle des toitures voisines.

Les avant-corps de bâtiments ainsi que les dépendances accolées peuvent avoir des toitures à 1 pan.

Matériaux Art. 67 – Les toitures et lucarnes dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec le site seront, lors de leur réfection, adaptées à l'ensemble du voisinage.

Les toitures nouvelles seront recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou modernes, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village.

Demande préalable Art. 68 – Préalablement à toute demande d'autorisation, un avant-projet des façades et toitures à l'échelle d'au moins 1 : 200 doit être présenté, pour toute construction, reconstruction et agrandissement.

Chapitre 18 – Zone d'habitation collective

Destination Art. 69 - Cette zone est destinée principalement à l'habitation collective.

Affectations particulières Art. 70 – Dans la mesure où les dispositions générales et particulières qui leur sont applicables sont observées, peuvent être autorisées, dans cette zone, des bâtiments abritant des activités moyennement gênantes, notamment :

- des bureaux et des surfaces de ventes.

Pour chaque cas, la Municipalité fixe les conditions d'installation, principalement au sujet de la circulation et du stationnement des véhicules, de l'architecture et de la protection de l'environnement.

Coefficient Art. 71 – Le coefficient d'utilisation (CUS) est de 0,75 au maximum.

Ordre Art. 72 – L'ordre non contigu est obligatoire.

Nombre de niveaux Art. 73 – Le nombre de niveaux maximum est de 4 (rez + 2 étages + combles ou rez + 3 étages).

Toitures Art. 74 – La pente des toitures sera comprise entre 40% et 90% (22° et 42°). Les toits plats sont interdits.

Hauteur Art. 75 – La hauteur des constructions ne peut dépasser 12.50 m au faîte, hauteur calculée conformément à l'article 19.

Distances aux limites Art. 76 – Les distances entre les façades et les limites de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions est au minimum de 6.00 m.

Si la façade dépasse 20.00 m, cette distance est augmentée du 1/5 du dépassement.

Exemple : façade 28.00 m : (6 m + 8/5), soit 7.60 m.

Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété.

Chapitre 19 – Zone de villas

Destination Art. 77 – Cette zone est destinée à l'habitation individuelle.

Affectation Art. 78 – Des locaux artisanaux ou des bureaux de modeste importance sont autorisés, pour autant que ces activités soient exercées par les habitants des villas et ne soient par gênantes pour le voisinage.

Constructions annexes Art. 79 – La construction de petits poulaillers ou clapiers pour les besoins d'un ménage peut être autorisée, pour autant que ces aménagements ne gênent en aucun cas le voisinage.

Coefficients Art. 80 - Le coefficient d'utilisation (CUS) est de 0,30 au maximum.

Le coefficient d'occupation (COS) est de 0,15 au maximum.

Surface minimale de terrain Art. 81 – La surface minimale de terrain est fixée de la manière suivante :

- 800 m² de terrain pour une villa individuelle,
- 1'200 m² de terrain pour des villas jumelles,
- 500 m² de terrain par unité dans le cas d'habitat groupé (dès 3 unités).

Distance aux limites Art. 82 – Les distances entre la façade et les limites de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, sont au minimum de 5.00 m.

Si la façade dépasse 20.00 m, cette distance est augmentée du 1/5 du dépassement.

Exemple : façade 24.00 m : (5m +1/5 de 4m), soit 5.80 m.

Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété.

Hauteur Art. 83 – La hauteur des constructions ne peut dépasser 8.50 m au faite, calculée conformément à l'article 19.

Restriction de hauteur Art. 84 – Dans le secteur compris entre le chemin de l'Eglise – cimetière/église – carrefour R. C. 79-R. C. 80, l'altitude maximum des faîtes est fixée à 434 m. (surface quadrillée sur le plan).

Surface bâtie minimale Art. 85 – Les bâtiments auront une surface bâtie minimale de 80 m² non comprises les dépendances.

Toitures Art. 86 – Leur pente sera comprise entre 40% et 90% (22° - 42°).

Les toits plats sont interdits.

Chapitre 20 – Zones industrielle et artisanale

REGLES APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLE, INDUSTRIELLE A
PRESCRIPTIONS SPECIALES ET ARTISANALE

Affectation Art. 87 – Des logements, dont la surface de plancher brute habitable (CUS) est au maximum de 0.33 sont admis pour autant que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/3 des surfaces utiles.

Demande préalable Art. 88 – Préalablement à toute demande d'autorisation de construction ou de transformation, un avant-projet des volumes, façades, toitures et circulations sur la parcelle à l'échelle d'au moins 1:200 doit être présenté.

Distances aux limites Art. 89 – La distance entre bâtiment et propriété voisine est égale aux 2/3 de la hauteur de la façade. Elle ne peut être inférieure à 6.00 m.

Toitures Art. 90 – Les toitures plates sont autorisées, pour autant qu'elles ne soient pas réverbérantes. Les puits de lumière, verrières, sheds sont autorisés.

Superstructures Art. 91 – Les superstructures sont autorisées au-dessus de la hauteur réglementaire, moyennant qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural soigné.

Protection des zones d'habitation Art. 92 – Pour des secteurs très exposés à la vue depuis les quartiers d'habitation situés en amont, la Municipalité peut exiger un aménagement spécial des toitures, ainsi que des constructions hors gabarits (superstructures).

Coefficient d'occupation Art. 93 – Le coefficient d'occupation (COS) est de 0,33 au maximum. Les zones de verdure et les cordons boisés à l'intérieur des zones artisanales et industrielles peuvent être pris en compte dans le calcul du COS, sauf s'ils sont soumis au régime forestier.

Aménagements extérieurs Art. 94 – Une surface égale au minimum à 25% de la surface totale de la parcelle, aire forestière non comprise, doit être aménagée en verdure et en plantation.

L'emplacement, les essences et la hauteur des plantations d'arbres ou de haies doivent être soumis à la Municipalité pour approbation.

Les grilles gazon peuvent être partiellement comprises dans cette surface.

Stationnement Art. 95 – Les emplacements exigés en vertu de l'article 40 peuvent être réalisés à l'extérieur ou dans des garages souterrains ou semi-enterrés.

Dépôts Art. 96 – L'entreposage de matériaux et d'une manière générale tous les dépôts qui sont de nature à nuire au bon aspect et à l'environnement d'une rue, d'un chemin ou d'un site, sont interdits.

Tout dépôt pouvant nuire aux rives de la Venoge est interdit à moins de 30 m du cours d'eau.

Eaux de surface Art. 97 – La concentration des eaux de surface rejetées aux cours d'eau doit être évitée. Des mesures d'infiltration et de rétention doivent être prises. En cas de rétention, le débit de pointe ne sera pas supérieur à 20 litres par seconde et par hectare.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLE ET INDUSTRIELLE A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Destination Art. 98 – Cette zone est destinée aux activités compatibles avec le caractère de la zone à prescriptions spéciales, telles que l'industrie légère, l'artisanat, les bureaux, le commerce, la restauration, l'hôtellerie et aux activités similaires, ainsi qu'aux logements conformément à l'article 87.

Hauteur Art. 99 – La hauteur des bâtiments est fixée à 12.00 m sur l'acrotère ou au faîte. Elle se calcule conformément à l'article 19.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE ARTISANALE

Destination Art. 100 – Cette zone est destinée aux activités, telles que l'artisanat, les bureaux, le commerce, la restauration, l'hôtellerie et aux activités similaires, ainsi qu'aux logements conformément à l'article 87.

Hauteur Art. 101 – La hauteur des bâtiments est fixée à 9.50 m sur l’acrotère ou au faîte. Elle se calcule conformément à l’article 19.

Plantations particulières Art. 102 – Le secteur à planter prévu au Nord-Ouest de la zone sera aménagé par les propriétaires lors de la construction des bâtiments et entretenus par ces derniers. La Municipalité, sur préavis de l’inspecteur forestier, fixera les essences à utiliser et au besoin, le nombre d’arbres minimum à planter pour créer l’écran de verdure souhaité.

Chapitre 21 – Zone de constructions d’utilité publique, d’équipements collectifs ou autres

Définition Art. 103 – La zone de constructions d’utilité publique, d’équipements collectifs ou autres est réservée aux constructions, aux aménagements et aux équipements publics d’utilité ou d’intérêt collectif.

Coefficient d’utilisation du sol Art. 104 – Le coefficient d’utilisation du sol (CUS) est de 2 au maximum.

Secteur particulier Art. 105 – Dans le secteur compris entre le chemin de l’église – cimetière – carrefour RC 79 – RC 80, l’altitude maximale des faîtes est fixée à 434 m (surface quadrillée sur le plan).

Plans spéciaux Art. 106 – Pour tout projet de construction ou d’aménagement important, l’élaboration d’un plan d’ensemble est obligatoire.

Pour les autres constructions, la distance minimale à la limite de propriété voisine et/ou du domaine public, s’il n’y a pas de plan de limite de constructions, est de 6.00 m.

Chapitre 22 – Zone viticole

Destination Art. 107 – Cette zone est destinée à la culture de la vigne et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Les dispositions légales et réglementaires en matière de protection des eaux demeurent réservées.

Constructions et installations Art. 108 – Tout projet de construction et installation dans la zone viticole est soumis aux règles de la législation fédérale et cantonale.

Constructions nouvelles Art. 109 – La distance aux limites et les toitures sont soumises aux règles de la zone d'habitation individuelle. La hauteur maximale au faîte est de 9.00 m, elle se calcule conformément à l'article 19.

Equipement Art. 110 – La commune n'entreprend dans cette zone aucune extension de la voirie, du réseau d'égouts ou de l'eau potable.

Chapitre 23 – Zone agricole

Destination Art. 111 – Cette zone est destinée aux fonctions définies pour la zone agricole par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions légales et réglementaires en matière de protection des eaux demeurent réservées.

Constructions et installations Art. 112 – Tout projet de construction et installation dans la zone agricole est soumis aux règles de la législation fédérale et cantonale.

Distance Art. 113 – La distance minimale entre les façades et la limite de propriété voisine et/ou du domaine public, s'il n'y pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6.00 m.

Serres Art. 114 – La construction de toute nouvelle serre est soumise à une enquête publique et à un permis de construire.

Au surplus des articles 111 et 112 et, dans un but de protection du site, la municipalité peut refuser l'installation de serres, tunnels en plastique, ou aménagements analogues qui, par leur nombre ou leur importance, porteraient atteinte au paysage. Elle peut également subordonner

de telles installations à l'établissement préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation.

Equipement Art. 115 – La Commune n'entreprend dans cette zone aucune extension de la voirie, du réseau d'égouts ou de l'eau potable.

Chapitre 24 – Zone de verdure

Définition Art. 116 - Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Elle est destinée à protéger les sites, à créer ou à maintenir des espaces verts. Sa surface compte dans le calcul du COS et du CUS.

Sont seuls autorisés dans cette zone :

- l'aménagement de parcs, de places de jeux accessibles au public, de cheminements pour piétons ou véhicules, de pistes cyclables,
- l'édification de petites constructions d'utilité publique, technique ou collective.

Chapitre 25 – Aire forestière

Définition Art. 117 – L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

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 de la lisière.

Chapitre 26 – Arbres, bosquets, haies et biotopes

Définition Art. 118 – Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes tel que marais, prairies humides, pelouses sèches, sont protégés par des législations fédérales, cantonales et

communales. Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la municipalité, qui au besoin consultera les instances cantonales compétentes.

Chapitre 27 – Régions archéologiques

Art. 119 – Toute atteinte au sous-sol d'une région archéologique au sens de l'article 67 LPNMS doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des Infrastructures (DINF), section Archéologie cantonale. La carte des régions archéologiques peut être consultée au DINF ou à la commune.

Chapitre 28 – Zones à plans spéciaux

Art. 120 – Les zones délimitées par les N° ~~04-05-07-09-10-12-13-14-15~~ sont à traiter préalablement par 1 seul plan d'ensemble par zone, soumis à la municipalité.

Pour la zone 15, cette dernière devra être, en plus, coordonnée avec le futur plan de quartier du « Grand Pra » de la commune de Denges.

Art. 121 – Les zones délimitées par les N° 01-02-~~03-08~~ sont à traiter par plan de quartier ou par plan partiel d'affectation, soumis à enquête publique.

Toutefois, les bâtiments existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être ~~agrandis~~, modifiés ou transformés indépendamment de l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation, ~~moyennant le respect des règles relatives à l'affectation définie par le nouveau plan (zone du village pour les périmètres 01 et 02 ; zone de villas pour les périmètres 03 et 08)~~ et pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone.

Non mis en vigueur par le DEC le 30 septembre 2009

POLICE DES CONSTRUCTIONS

Chapitre 29 – Police des constructions

Dispositions générales Art. 122 – Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un

terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé par l'autorité compétente.

La Municipalité est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, de faire démolir, aux frais du propriétaire, tout travail exécuté en contravention à la présente disposition.

Travaux soumis à autorisation Art. 123 – Sont subordonnés à une autorisation préalable de la Municipalité et, le cas échéant, de l'Autorité cantonale et fédérale, notamment les travaux suivants, à titre d'exemple :

1. les démolitions,
2. les modifications de la configuration et de l'affectation du sol par des remblais, des excavations et des aménagements de toute nature,
3. les constructions nouvelles, agrandissements, les surélévations, les annexes, les murs et les clôtures,
4. les constructions temporaires destinées à la culture du sol, à la détention d'animaux, au dépôt de matériel et d'outillage,
5. les transformations apportant un changement à l'aspect extérieur d'un bâtiment, à son affectation et à son organisation intérieure,
6. la réalisation et la transformation d'installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation, de ventilation et d'isolation thermique,
7. l'application et la réfection de peinture et de revêtements extérieurs en ce qui concerne l'aspect et la coloration de bâtiments neufs ou existants ou de tout autre ouvrage,
8. l'aménagement d'emplacements de dépôts, de vente ou de réparations de véhicules à moteur, de machines de chantier et de matériaux de construction, de matériel et de caravanes de camping ou tout autre objet,
9. l'installation de roulottes, caravanes, etc, dès que celle-ci doit se prolonger au-delà de quelques jours,
10. les procédés de réclame,
11. l'installation d'antennes extérieures de radio et de télévision,
12. les piscines, même démontables,
13. les cabanons de jardin, etc.

L'article 103 LATC fait foi.

Demandes d'autorisation Art. 124 – La demande d'autorisation est adressée à la Municipalité accompagnée de tous les plans et renseignements nécessaires à la compréhension du projet.

Lorsque la demande d'autorisation porte sur une construction nouvelle, un agrandissement, une surélévation ou une transformation et qu'une enquête publique est jugée nécessaire, le dossier d'enquête comprend obligatoirement, outre les pièces énumérées dans la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire et dans son règlement d'application :

- a) le profil du terrain naturel sur les coupes du bâtiment, ainsi que sur toutes les façades,
- b) l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel à chaque angle du bâtiment, ainsi que l'altitude moyenne,
- c) l'altitude de la dalle du rez-de-chaussée ainsi que celles du faîte, de la corniche et/ou de l'acrotère,
- d) dans le cas de constructions en ordre contigu, le relevé précis des façades des bâtiments attenants, avec indication des silhouettes jusqu'à une distance de 20.00 m de part et d'autre,
- e) un plan des aménagements extérieurs (plans et coupes) à l'échelle du 1 : 200 au minimum, comprenant les places de stationnement pour véhicules, les espaces verts, le tracé en plan des voies d'accès à l'immeuble, les arbres, les murs, les clôtures, haies, etc,
- f) pour les biens-fonds partiellement en nature de forêt, l'indication de la surface assujettie à la législation forestière, déterminée entre l'inspecteur forestier et le géomètre,

- g) les plans des canalisations d'eaux claires (EC) et d'eaux usées (EU) avec indication des chambres de visite, des pentes et des diamètres conformément au règlement des égouts, jusqu'à leurs raccordements aux canalisations communales, raccordements qui doivent être pourvus de chambres de visite,
- h) l'indication du nombre de logements et pièces par logements,
- i) calcul du CUS et COS avec plans à l'appui, de même pour la surface de verdure.

L'exactitude des indications fournies sous lettres b) et f) doit être attestée par un géomètre officiel.

Le plan d'enquête indiquera clairement la surface de terrain servant de base aux calculs des coefficients d'utilisation.

Demande d'implantation Art. 125 – Lorsque la demande ne porte que sur l'implantation, le plan de situation est accompagné d'un avant-projet établi à l'échelle du 1 : 100 ou du 1 : 200 faisant état de la forme et des dimensions générales de la construction, voire de sa destination et de ses incidences sur la configuration du terrain.

Cas particuliers Art. 126 – La Municipalité peut demander, selon les cas et les circonstances, toutes pièces complémentaires qui pourraient être nécessaires à la compréhension du projet ou à l'une ou l'autre de ses composantes, notamment :

- un levé topographique de l'état des lieux,
- un plan d'ensemble,
- des photographies et des photomontages,
- des maquettes et des perspectives,
- des gabarits,
- un rapport géologique et géotechnique.

Refus du dossier Art. 127 – La Municipalité peut refuser de mettre à l'enquête publique tout dossier incomplet ou insuffisant, elle en informera le constructeur.

Validité du permis de construire Art. 128 – Le permis de construire est périmé si, dans le délai de 2 ans dès sa date de validité exécutoire, la construction n'est pas commencée.

La Municipalité peut prolonger la validité d'une année supplémentaire, sur demande justifiée, et ceci avant l'échéance des 2 ans.

Utilisation du domaine public Art. 129 – L'exécution de fouilles, l'installation d'échafaudage et la création de dépôts sur le domaine public ne peuvent être entreprises sans l'obtention d'une autorisation.

La demande est formulée auprès de l'administration communale qui transmet les conditions à remplir et les émoluments dus conformément à l'article 131.

Début et avancement de la construction Art. 130 – Une construction n'est réputée commencée, au sens du présent règlement, que lorsque les fondations ont débuté.

Taxes Art. 131 – Les émoluments perçus pour les permis de construire et d'habiter, les taxes des anticipations sur le domaine public et les taxes de compensations font l'objet d'un règlement. Le Conseil communal délègue la compétence à la municipalité pour établir et adopter ce règlement qui est ensuite approuvé par le Département compétent.

Suspension des travaux Art. 132 – La Municipalité peut ordonner la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de sécurité.

La Municipalité peut en outre ordonner la démolition des ouvrages non conformes, sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire.

La demande est formulée auprès de l'administration communale qui transmet les conditions à remplir et les émoluments dus à ce titre, fixés par la municipalité.