

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.