

88953
SDT

COMMUNE DE FROIDEVILLE

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

REGLEMENT GENERAL SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS

Numéro 1131

Date
19.04.2006
10.07.2007
04.06.2008
15.09.2008
09.07.2009
08.10.2009
13.04.2010

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tél. 021 / 616 69 15 Fax 021 / 616 65 69
E-Mail info@plarel.ch

I. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

- | | | |
|----|----------------|---|
| 1. | REGLES DE BASE | 2 |
|----|----------------|---|

II. REGLES GENERALES

- | | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 2. | AFFECTATION DU SOL | 3 |
| 3. | MESURES D'UTILISATION DU SOL | 4 |
| 4. | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | 5 |
| 5. | HAUTEURS | 8 |
| 6. | ARCHITECTURE | 10 |
| 7. | AMENAGEMENTS EXTERIEURS | 12 |
| 8. | EQUIPEMENTS | 14 |
| 9. | SITE ET PAYSAGE | 16 |
| 10. | NATURE ET ENVIRONNEMENT | 17 |
| 11. | AUTORISATIONS | 19 |

III. REGLES PARTICULIERES

- | | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 12. | ZONE DU VILLAGE | 20 |
| 13. | ZONE DE VILLAS | 22 |
| 14. | ZONE MIXTE HABITAT ET ACTIVITES | 23 |
| 15. | ZONE D'UTILITE PUBLIQUE | 24 |
| 16. | ZONE DE SPORT ET DE LOISIRS | 25 |
| 17. | ZONE DE VERDURE | 25 |
| 18. | ZONE AGRICOLE | 26 |
| 19. | ZONE INTERMEDIAIRE | 27 |
| 20. | AIRE FORESTIERE | 27 |

IV. POLICE DES CONSTRUCTIONS

- | | | |
|-----|----------------------|----|
| 21. | DIRECTIVES GENERALES | 28 |
|-----|----------------------|----|

V. DISPOSITIONS FINALES

- | | | |
|-----|------------------------|----|
| 22. | REGLES COMPLEMENTAIRES | 30 |
|-----|------------------------|----|

VI. ADOPTION

VII. ANNEXES

II. REGLES GENERALES

1. REGLES DE BASE

BUT	1.1	Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel et esthétique du territoire de la Commune de Froideville.
CADRE JURIDIQUE	1.2	Le présent règlement est établi sur la base des dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC art. 47).
CONTENU	1.3	Avec le plan des zones ou plan général d'affectation auquel il est attaché, le présent document contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions de Froideville. Il est conçu de façon à atteindre les objectifs du plan directeur communal. Il comprend : - LES DISPOSITIONS PRELIMINAIRES - LES REGLES GENERALES applicables à toutes les zones - LES REGLES PARTICULIERES applicables à chacune des zones - LA POLICE DES CONSTRUCTIONS - LES DISPOSITIONS FINALES.
CHAMP D' APPLICATION	1.4	Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il ne s'applique toutefois qu'à titre subsidiaire aux surfaces régies par plan partiel d'affectation ou plan de quartier dont le contenu est expressément réservé.
PLANS SPECIAUX	1.5	Sur l'ensemble du territoire communal, la Municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir des plans partiels d'affectation, des plans de quartier ou des plans directeurs localisés, notamment pour organiser par étapes le développement de l'urbanisation, pour appliquer des mesures d'aménagement plus précises ou pour promouvoir des réalisations mieux adaptées aux exigences de l'aménagement du territoire en général.
CONSULTATIONS	1.6	Pour préavis sur les projets d'aménagement du territoire ou de police des constructions, la Municipalité nomme, au début de chaque législature, une commission consultative d'aménagement du territoire et de salubrité (CATS) dont les membres sont choisis parmi des personnes compétentes en la matière. Leur mandat prend fin avec chaque législature. Ils sont rééligibles et rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité. Cette commission fonctionne chaque fois que la Municipalité le juge nécessaire. Le Conseiller municipal responsable de l'aménagement du territoire fait partie de la Commission.

II. REGLES PARTICULIERES

2. AFFECTATION DU SOL

Le territoire communal est subdivisé en zones ou aires d'affectation dont la délimitation figure sur les plans originaux conservés par la Municipalité, soit :

- zone du village
- zone de villas
- zone mixte habitat et activités
- zone d'utilité publique
- zone de sport et de loisirs
- zone de verdure
- zone agricole
- zone à occuper par plan spécial ? où ?
- zone intermédiaire
- aire forestière.

La définition de chaque zone figure dans les règles particulières.

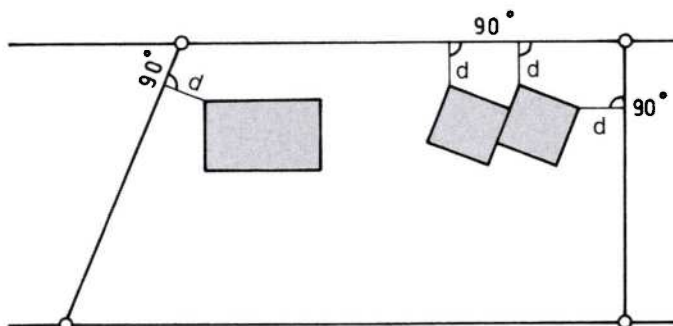
Toutes les zones, hormis la zone agricole, la zone intermédiaire et l'aire forestière sont réputées des zones à bâtir au sens de la législation cantonale.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

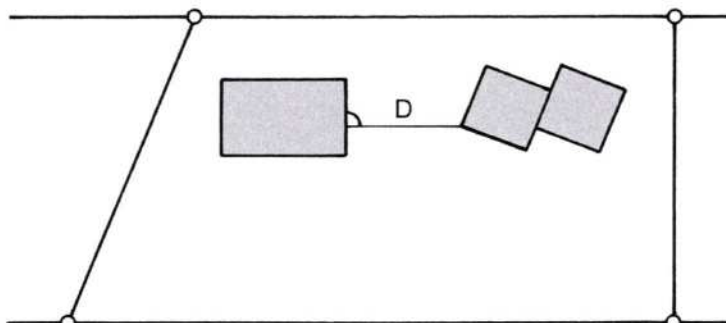
PRINCIPES	3.1	Dans les zones à bâtir, la capacité constructive d'un bien-fonds est limitée proportionnellement à la superficie du terrain par un coefficient d'occupation du sol (COS) limitant la surface bâtie d'une parcelle. Les données applicables à chaque zone sont fixées par les règles particulières.
SURFACE BATIE	3.2	Le coefficient d'occupation du sol (COS) définit la surface bâtie qui se calcule comme suit : - La surface bâtie, sous-sol non compris, est mesurée sur l'étage de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses découvertes, seuils, perrons, escaliers non couverts n'excédant pas 2.00 m et autres éléments semblables. - Pour les terrasses couvertes attenantes au bâtiment d'habitation, seule la partie excédant 25 m² est prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. - Il n'est pas tenu compte des balcons et escaliers hors de la projection de la façade, ouverts de trois côtés et n'excédant pas 2.00 m hors tout. Dans le cas contraire, seule la partie qui excède 2.00 m est prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. - Les surfaces de parcelles non comprises dans les zones constructibles ne sont pas prises en considération pour le calcul de la surface bâtie. - Les dépendances souterraines ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface bâtie pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus de 1.25 m, y compris une couche de terre de 0,30 m au moins.
GRANDES PARCELLES	3.3	Les parcelles de 3'000 m² et plus destinées à être loties doivent faire l'objet, avant toute construction, d'un plan d'aménagement approuvé par la Municipalité. Ce plan règle les problèmes de circulation, de stationnement, d'équipement et des espaces communs. Il fixe certaines dispositions d'ordre architectural telles que l'orientation et la forme des toitures, le ton des façades, etc. Ces mesures sont réglées par convention. A défaut d'entente entre les propriétaires et la Municipalité, les mesures d'aménagement mentionnées ci-dessus sont réglées par plan de quartier. Les frais d'étude et d'élaboration peuvent être mis en tout ou partie à la charge des propriétaires concernés.
LOCAUX DE SERVICE, DEPENDANCES	3.4	Les dépendances définies à l'article 4.9 ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie.
MODIFICATION DE LIMITE	3.5	Tout fractionnement ou toute modification de limite d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée par la Municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. La mention est accompagnée d'un plan coté, elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES	4.1	La situation et l'orientation d'une construction nouvelle sont choisies en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la configuration du terrain et de l'implantation des bâtiments existant à proximité.
IMPLANTATION	4.2	Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur envisagé, la situation d'un ouvrage, tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie, peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	4.3	L'ordre des constructions est défini par les règles particulières. Lorsque l'ordre contigu est admis - à savoir l'implantation de bâtiments accolés et séparés par une limite de propriété - il ne peut être réalisé que dans les cas suivants : - lorsqu'il est existant - lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune - lorsque les propriétaires des biens-fonds où il s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation.
DISTANCE AUX LIMITES	4.4	A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés au moins à la distance "d" des limites du bien-fonds. Cette distance, fixée par les règles particulières, se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.



DISTANCE ENTRE BATIMENTS	4.5	Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance, fixée par les règles particulières, se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.
--------------------------	-----	--



Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite :

- entre bâtiments anciens existants
- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable
- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades.

MODIFICATION DE LIMITE

- 4.6 Une distance minimum ne peut pas être obtenue par une modification de limite de bien-fonds ayant pour effet de rendre un bâtiment existant non conforme aux dispositions applicables ou d'aggraver son statut de non-conformité.

CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

- 4.7 Sont considérées comme souterraines les dépendances dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0,30 m d'épaisseur.

La Municipalité peut autoriser l'implantation de constructions souterraines à la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public.

Ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

La Municipalité peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des garages souterrains si la création et le maintien des surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis.

- 4.8 En application de la Loi sur les routes (LR), la Municipalité peut autoriser des constructions souterraines ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée sans mention au registre foncier. L'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent.

Les constructions s'ouvrant directement sur la route, telles que garages, dépôts, etc., seront implantées à 5 mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir.

DEPENDANCES

- 4.9 La Municipalité est compétente pour autoriser, dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances de peu d'importance d'une surface inférieure à 50 m² au total n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3.00 m de hauteur à la corniche au maximum dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal.

Lorsque ces dépendances forment un tout architectural avec le bâtiment principal, les distances réglementaires aux limites doivent être respectées.

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings.

EMPIETEMENTS

- 4.10 Les parties de bâtiment non fermées (marquises, balcons, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle. Les dispositions du plan fixant la limite des constructions ou à défaut la loi cantonale sur les routes (LR) sont réservées.

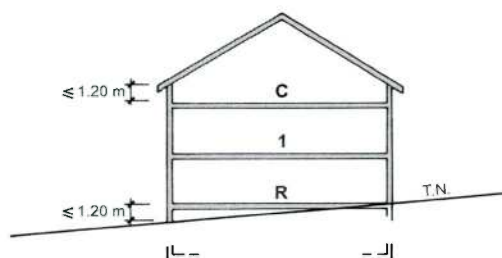
5. HAUTEURS

PRINCIPES

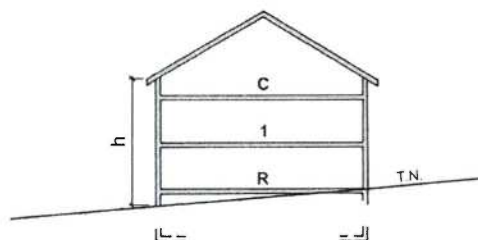
- 5.1 La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux superposés et/ou par des cotes fixées par les règles particulières.

Le nombre de niveaux "N" se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m - accès au sous-sol de largeur limitée réservés - il compte pour 1 niveau. Cette cote se mesure à l'extérieur de la construction de la manière suivante :

- entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini de la dalle supérieure
- entre le niveau du sommet de la panne sablière et le niveau fini de la dalle inférieure.



Les hauteurs maximum (h) se mesurent entre le niveau de la corniche et le terrain naturel aux emplacements où la différence d'altitude entre cette partie de la construction et le sol est la plus importante.



HAUTEUR INFÉRIEURE OU SUPÉRIEURE

- 5.2 Une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation peut être imposée au propriétaire d'une construction nouvelle pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments.

Une hauteur maximum supérieure à celle de la réglementation peut exceptionnellement être admise lorsqu'il s'agit :

- de tenir compte d'un état existant
- de s'adapter à la configuration particulière des lieux
- de faire correspondre les caractéristiques d'un bâtiment d'utilité publique à sa destination.

NIVEAUX

- 5.3 Lorsque les règles particulières ne fixent pas le nombre maximum de niveaux superposés, celui-ci est fonction de l'utilisation des gabarits qui découlent des cotes de hauteur attribuées à la zone.

L'habitation est interdite dans les sous-sols, toutefois la Municipalité peut autoriser, dans les bâtiments édifiés sur des terrains en pente, des locaux d'habitation aménagés en contrebas du rez-de-chaussée, pour autant qu'une face au moins de ces locaux soit complètement dégagée. Au droit de la fenêtre, ce dégagement doit être d'au moins 3 mètres mesurés perpendiculairement à la fenêtre.

COMBLES ET SUR-COMBLES

- 5.4 Lorsque les combles sont habitables ou utilisables, ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Dans certaines zones, si le volume utilisable est important, un étage sur-combles dépendant de l'étage inférieur peut être réalisé en plus du nombre maximum de niveaux attribué à la zone. Un étage de combles est défini comme celui qui est compris dans la toiture du bâtiment, l'embouchature maximum étant de 1.00 m.

6. ARCHITECTURE

PRINCIPES	6.1	D'une façon générale, la Municipalité s'applique à promouvoir une architecture réputée de bonne qualité. Lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou dans le paysage.
ORIENTATION, DECROCHEMENT	6.2	La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes ou la pente des toitures, notamment pour tenir compte de celle des bâtiments voisins. La Municipalité peut aussi exiger que les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur soient décrochés en plan et éventuellement en élévation lorsque le terrain le permet. L'importance de ces décrochements est fixée pour chaque cas.
TOITURES	6.3	Pour les constructions principales, les toits plats et les toits à un pan sont interdits. Toutefois, la Municipalité peut autoriser des toits à un pan pour de petites constructions annexes, telles que garages particuliers pour une ou deux voitures, bûchers, etc., Le faîte des toits sera toujours plus haut que la corniche. Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans sera au minimum la moitié de l'autre.
COUVERTURE, PENTE	6.4	Une autre couverture que la tuile ne peut être autorisée que si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux. Pour les bâtiments anciens, une autre couverture que la tuile "plate" ne peut être autorisée. La pente des toitures est comprise entre 30° (58 %) et 45° (100 %) sous réserve des dérogations prévues pour l'utilisation de l'énergie solaire et de la toiture des constructions agricoles.
AVANT-TOITS	6.5	Les avant-toits sont obligatoires sur chaque façade. Ils ont 70 cm de saillie au moins pour les façades chéneaux et 20 cm au moins pour les façades pignons. Dans les cas spéciaux, la Municipalité peut admettre la suppression d'avant-toits sur les façades pignons et les lucarnes. Pour de petites constructions annexes au sens de l'article 6.3, la Municipalité peut autoriser des avant-toits de plus petites dimensions.
SUPERSTRUCTURES	6.6	Les superstructures à fonction technique qui émergent d'une toiture sont réduites au minimum nécessaire. Ces installations sont conçues et disposées de façon à sauvegarder le bon aspect des lieux et la qualité architecturale de la construction et la Municipalité peut imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
ANTENNES	6.7	Le nombre de mâts d'antennes TV extérieures sur toiture (paraboliques ou hertziennes) est limité à une installation par bâtiment. Pour des raisons d'esthétique, la Municipalité peut imposer le raccordement des appareils à une antenne collective.

ENERGIE
SOLAIRE

- 6.8 Les capteurs solaires implantés sur le terrain ne sont pas compris dans le coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser deux mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas gêner les voisins.

La Municipalité peut autoriser l'installation en toiture de capteurs solaires. Elle fixe pour chaque cas les prescriptions dimensionnelles.

AJOUREMENT
DES COMBLES

- 6.9 Lorsque les combles sont habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures en façades pignons et accessoirement par des lucarnes, fenêtres rampantes ou balcons encaissés dans la toiture. La surface des fenêtres rampantes ne dépassera pas 5 % de la surface du pan de toiture considéré. Les lucarnes et leur pignon sont placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de face. La largeur additionnée des balcons encaissés et des lucarnes – mesurée à l'extérieur des joues - ne peut dépasser le tiers de la longueur moyenne du faîte et de la corniche.

La couverture des lucarnes doit être du même matériau que la toiture, elle peut être en cuivre ou d'un autre matériau approuvé par la Municipalité.

COULEURS ET
MATERIAUX

- 6.10 Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de bâtiments, tous les murs et clôtures ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés et autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillon.

MAIN COURANTE

- 6.11 Toutes les rampes d'escaliers seront pourvues d'une main courante. Pour les escaliers en colimaçon, la main courante doit être posée à l'extérieur du colimaçon.

ISOLATION
PHONIQUE

- 6.12 Les locaux d'habitation doivent être pourvus d'une isolation suffisante contre les bruits extérieurs et intérieurs, y compris les bruits de fonctionnement des installations et des appareils, conformément à la loi sur la protection de l'environnement et ses ordonnances.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPES

- 7.1 Les aménagements extérieurs et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :
- des caractéristiques du lieu
 - de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés
 - de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.

Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, installations de jeux ou de sport, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.

MOUVEMENTS DE TERRE

- 7.2 La réalisation de plates-formes ou terrasses et les mouvements de terre exécutés à proximité des constructions sont conçus de façon à respecter la configuration générale du terrain naturel.

Sous réserve des nécessités liées à la construction de voies de circulation ou d'accès, l'importance des déblais et des remblais est limitée à 1.25 m mesurés à partir du terrain naturel. Dans les zones à bâtir, les murs de soutènement sont, dans la règle, implantés à une distance à la limite correspondant à leur hauteur.

Des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances particulières le justifient.

EQUIPEMENTS DE SPORT

- 7.3 Les équipements de sport ou de loisirs en plein air tels que tennis ou autre installation de même type sont implantés au moins à la distance à la limite (d) qui s'applique aux bâtiments.

Les piscines fixes ou amovibles peuvent prendre place dans les espaces de non bâtir, pour autant qu'elles soient implantées à 3.00 m au moins de la limite de propriété. La Municipalité peut réduire la distance jusqu'à la limite de propriété moyennant accord du voisin.

Les piscines dont tout élément dépasse la hauteur de 1.50 m du terrain aménagé comptent dans le calcul de la surface bâtie. Toutes les piscines d'une surface supérieure à 8 m² sont soumises à enquête simplifiée. Toutes les piscines nécessitant un mouvement de terre de plus de 50 cm font l'objet d'une enquête publique.

La Municipalité peut imposer l'implantation des piscines ou l'emplacement des piscines amovibles afin d'en limiter les inconvénients pour le voisinage. Elle peut aussi imposer d'autres mesures dans le même but et requérir l'avis des voisins.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.

PLANTATIONS

- 7.4 Lors de toute mise en valeur constructive d'une parcelle, les propriétaires sont tenus d'observer les prescriptions suivantes :
- a) Plantation par tranche de 300 m² de surface de parcelle d'un arbre feuillu d'espèces indigènes ou fruitier.

- b) La moitié au plus du nombre de feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux d'espèces indigènes.
- c) Les dispositions du code rural et foncier sont réservées.
- d) Les constructeurs sont tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres sur le plan de situation du dossier de mise à l'enquête, ou sur un plan d'aménagement spécial remis préalablement à la plantation.

CLOTURES, HAIES ET MURS

- 7.5 Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites dans les zones destinées à la construction sauf pour le pacage du bétail.

Les murs, parois et clôtures pleines en bordure de propriété et le long des voies publiques et privées ne dépasseront pas 1.25 m.

Tous les murs, parois et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés préalablement par la Municipalité.

Le Code rural et foncier est applicable pour les dispositions ci-dessus.

La construction de murs et de clôtures ainsi que toutes plantations en bordure des voies publiques ou privées sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité. Elles s'implanteront à une distance minimum de 1 mètre en retrait de la chaussée ou, le cas échéant, des bornes du domaine public. Dans les cas de plantations, le mètre doit rester entièrement libre.

Les nouvelles haies sont constituées d'essences indigènes en station. En bordure de la zone agricole, la plantation de haies de thuyas, lauriers ou autres essences formant un écran opaque est interdite. Ailleurs, la préférence est donnée à d'autres essences indigènes.

DEPOTS

- 7.6 Les dépôts extérieurs permanents et les exploitations à ciel ouvert doivent être au bénéfice d'une autorisation dont l'octroi peut être subordonné à l'application de mesures propres à garantir le bon aspect des lieux, les intérêts du voisinage, la qualité de l'environnement et la sécurité des personnes et du trafic.

ENTRETIEN, ASPECT EXTERIEUR

- 7.7 La Municipalité peut exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords de tout bâtiment qui nuirait à l'aspect du paysage ou du voisinage.

Elle peut également exiger l'exécution de travaux qui, sans frais excessifs pour le propriétaire, sont de nature à remédier à la situation, elle peut aussi exiger la plantation d'arbres et de haies.

Elle ordonne la démolition des constructions et des ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect des lieux, alors même qu'ils ne mettraient pas en danger la sécurité publique.

En cas d'inexécution dans le délai imparti, les travaux sont exécutés par la Commune aux frais du propriétaire.

DISTRIBUTEURS DE CARBURANT

- 7.8 Dans les limites de la législation fédérale et cantonale, la Municipalité peut interdire ou limiter l'installation de distributeurs de carburant ou de produits similaires le long des voies publiques. Elle peut ordonner la suppression ou le déplacement des installations qui gênent l'usage normal du domaine public.

BATIMENTS DE SERVICE

- 7.9 Les petits bâtiments, constructions ou installations nécessaires aux services publics (stations de transformation électrique, réservoirs, cabines téléphoniques, etc.) et les ouvrages publics nécessaires à la circulation, au trafic et aux piétons peuvent être implantés sur tout le territoire communal moyennant une autorisation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger qu'ils soient entourés d'une haie ou pourvus d'un toit.

8. EQUIPEMENTS

PRINCIPES

- 8.1 Les équipements attachés à une construction sont fonction de sa destination et de son importance. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Le propriétaire d'un bien-fonds réalise, à ses frais et sous sa responsabilité, les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement aux équipements publics.

VOIES PRIVEES

- 8.2 La Municipalité est compétente pour établir des normes relatives à l'aménagement des voies privées et à leur raccordement au domaine public. Elle peut notamment exiger qu'elles soient établies selon les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

Dans la règle, les nouvelles voies de circulation desservant plusieurs parcelles doivent être raccordées au domaine public à leurs 2 extrémités. Si les conditions locales imposent la réalisation d'une voie sans issue, elle doit être pourvue, à son extrémité, d'une place de manœuvre permettant aux véhicules de rebrousser chemin.

Les accès carrossables privés raccordés au domaine public ou privés sont aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Ils sont conçus de telle façon que les véhicules qui s'engagent sur la voie publique ou qui en sortent ne perturbent pas le trafic.

La Municipalité peut exiger l'adaptation des accès existants lorsque ceux-ci présentent un danger manifeste pour la circulation générale.

Les frais d'aménagement des accès privés, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

Lors du raccordement des accès privés, les eaux pluviales seront récupérées et raccordées au collecteur, sans écoulement sur la voie publique.

Les dispositions de la loi sur les routes et de son règlement d'application sont applicables. Pour les voies privées, la Municipalité peut autoriser des exceptions.

Les fondations, les seuils d'entrée et accès privés seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura sa largeur maximum aucune modification ne soit nécessaire.

Aucune voie privée ne peut être établie ou modifiée sans l'autorisation préalable de la Municipalité.

Les voies privées doivent être régulièrement entretenues, nettoyées et rendues praticables en tout temps. Les travaux sont à la charge des propriétaires des bâtiments bordiers.

L'administration communale peut se charger moyennant finance et convention, de l'entretien, du nettoyage et de l'éclairage des voies privées.

STATIONNEMENT
DES VEHICULES

- 8.3 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction.

Le nombre de cases nécessaires est calculé selon la norme en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

Sauf exceptions autorisées par la Municipalité, les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour les constructions existantes et les plans spéciaux d'affectation, et lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité sur un fonds dépendant de son propre fonds tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa premier, la Municipalité peut le dispenser partiellement ou totalement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire qui sera affectée à la construction de places de stationnement accessibles au public.

Le montant de la contribution compensatoire est fixé selon un barème établi par la Municipalité et approuvé par le Conseil d'Etat.

Cet article est également applicable lorsque des transformations ou lorsqu'un changement de destination d'un immeuble augmentent les besoins en places de stationnement.

TRAVAIL OU DEPOT
SUR LE DOMAINE
PUBLIC

- 8.4 Aucune fouille, ni occupation quelconque du domaine public, échafaudage, dépôts, ne peuvent être faits sans une autorisation écrite de la Municipalité.

Chaque permission est soumise au paiement d'une taxe déterminée par la Municipalité, selon un barème approuvé par le Conseil d'Etat.

L'éventuelle remise en état de la chaussée est, jusqu'au nivellement parfait, à la charge du propriétaire.

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.).

Les travaux autorisés aux abords et sur le domaine public sont exécutés aux risques et périls des propriétaires. La Municipalité peut révoquer en tout temps l'autorisation délivrée notamment lorsque la circulation se trouve menacée ou lorsque les besoins du domaine public (y compris ceux des installations publiques ou rattachées à un service public qui s'y trouvent) l'exigent.

PASSAGE DES
CANALISATIONS

- 8.5 La Commune peut faire passer, sur les terrains astreints à l'interdiction de construire, les égouts et les conduites souterraines d'eau et autres conduites semblables, sans autre indemnité que la réparation du dommage causé par les travaux.

La Commune fera inscrire à ses frais au registre foncier une servitude de passage de canalisations ou autres conduites.

OBLIGATIONS
COMMUNALES

- 8.6 En dehors des zones à bâtir, la Commune n'est pas tenue d'entreprendre l'extension des réseaux de circulation, d'alimentation et d'évacuation.

9. SITE ET PAYSAGE

PRINCIPES

- 9.1 Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes mesures pour sauvegarder les sites et éviter l'altération du paysage. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature à porter atteinte à la qualité d'un ouvrage digne de protection, à l'aspect d'un site ou au paysage en général, ne sont pas admis.

Sur un bien-fonds, l'octroi d'un permis de construire pour une réalisation nouvelle ou la transformation d'un ouvrage peut être subordonné à l'exécution de travaux ayant pour effet de remédier à un état existant qui n'est pas satisfaisant.

CONSTRUCTIONS ANCIENNES

- 9.2 Les constructions anciennes du territoire sont identifiées et évaluées par le RECENSEMENT ARCHITECTURAL. Elles sont traitées comme suit :

- les constructions ou parties de constructions remarquables (note 2) ou intéressantes (note 3) du point de vue architectural ou historique doivent être conservées 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 de l'ouvrage
- les constructions qui, sans valeur particulière, sont bien intégrées (note 4) dans une rue, un quartier ou un groupe de bâtiments peuvent être modifiées et, pour des raisons objectivement fondées, faire l'objet de démolition et reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (implantation, volumétrie, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

SILOS

- 9.3 Les silos sont autorisés à proximité immédiate des fermes quelle que soit la zone à laquelle elles appartiennent.

La hauteur des silos à fourrage est limitée à 10,50 m. Toutefois, lorsqu'ils sont groupés avec des bâtiments d'exploitation, leur hauteur peut être égale aux bâtiments mesurés aux faîtes.

La Municipalité peut, au cas où la construction d'un silo porterait préjudice au voisinage, en faire modifier l'implantation, la hauteur.

Les dispositions techniques particulières concernant les silos doivent en outre être respectées.

CARAVANES

- 9.4 Le stationnement prolongé à ciel ouvert de conteneurs, caravanes, roulottes ou autres logements mobiles n'est pas admis sur tout le territoire communal sans autorisation de l'autorité communale qui peut réserver des emplacements à cet effet. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.

10. NATURE ET ENVIRONNEMENT

PRINCIPES	10.1	Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes mesures pour protéger la nature et éviter les atteintes portées à l'environnement. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur caractère, leur destination ou leur fonctionnement, peuvent avoir un effet négatif sur les personnes et sur le milieu en général ne sont pas admis.
SITES NATURELS	10.2	Les sites naturels recensés sur le territoire communal par l'IMNS figurent sur le plan général d'affectation du sol. Ces sites sont protégés par les législations fédérale et cantonale (LPN – LPNMS – loi sur la faune). Il s'agit du site suivant : - 162 : Bois du Jorat. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité et du Centre cantonal de la conservation de la faune et de la nature.
BIOTOPES	10.3	Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres ou arbustes isolés) et autres biotopes tels que marais, prairies humides, pelouses sèches, sont protégés par les législations fédérale et cantonale ainsi que par le règlement communal sur la protection des arbres. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité et du Centre cantonal de la conservation de la faune et de la nature.
EAUX SOUTERRAINES	10.4	Les secteurs "S" de protection des eaux souterraines figurent à titre indicatif sur le plan général d'affectation. Dans la mesure où – conformément à la législation cantonale – ces surfaces font l'objet d'une restriction d'usage, tout projet de construction ou d'aménagement doit être préalablement autorisé par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement.
STABILITE DES TERRAINS	10.5	Toute demande de travaux liée à une construction nouvelle ou existante localisée dans un secteur suspect d'instabilité doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par l'Etablissement Cantonal d'Assurances (ECA).
ELEVAGE INDUSTRIEL	10.6	Les établissements de production ou d'élevage d'animaux de rente nécessitant une étude d'impact sur l'environnement ne sont admis que dans la zone agricole sous réserve, le cas échéant, de l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation.
FUMÉES ET EAUX PLUVIALES	10.7	Il est interdit de faire déboucher en façade des tuyaux qui dégagent de la fumée ou laisser les eaux de toiture se déverser sur les voies accessibles au public, sans autorisation de la Municipalité. Les eaux météoriques seront infiltrées. Leur évacuation dans le réseau collecteur communal ne peut se faire que si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration. Le service cantonal des eaux, sols et assainissement peut imposer la mise en place d'ouvrages de retenue d'eaux claires, aptes à laminier les débits rejetés à l'exutoire.

ACTIVITES
PROFESSIONNELLES

10.8 Dans toutes les zones, les établissements artisanaux, industriels et entrepôts pouvant porter préjudice au voisinage (bruits excessifs, odeurs, poussières, fumées, dangers, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux sont interdits. Si en cours d'exploitation une entreprise se révèle préjudiciable au voisinage dans le sens précisé ci-dessus, la Municipalité ordonne toute mesure utile pour en supprimer les inconvénients.

ENERGIE SOLAIRE

10.9 La Municipalité encourage l'utilisation active ou passive de l'énergie solaire. Elle peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural et à l'orientation des bâtiments, à condition :

- que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par le présent règlement
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique
- que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit respectée.

DEGRE DE
SENSIBILITE
AU BRUIT

10.10 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit "DS" est attribué à chaque zone par les règles particulières.

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier "Les Communailles", un degré de sensibilité au bruit DS II est attribué.

Dans le plan partiel d'affectation "Le Raffort", les degrés de sensibilité au bruit sont attribués à ses différentes composantes dans son règlement et sont mentionnés ici à titre indicatif :

- | | |
|--------------------------|--------|
| - aire de construction A | DS III |
| - aire de construction B | DS II |
| - aire de dégagement | DS II |
| - zone du village | DS III |

11. AUTORISATIONS

PIECES COMPLEMENTAIRES

- 11.1 La Municipalité peut demander que tout dossier accompagnant une demande de permis de construire soit complété par tous documents ou informations nécessaires à la compréhension du projet, par exemple : maquette, photomontages, cotes d'altitude, dessins ou vues des bâtiments voisins.

La Municipalité peut aussi exiger, aux frais du propriétaire, la pose de gabarits correspondant au profillement de la construction projetée.

EMOLUMENTS

- 11.2 Les émoluments perçus pour toutes demandes d'avis, d'autorisations, de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser sont fixés par le règlement communal sur la perception des émoluments et des contributions en matière d'aménagement du territoire et de construction.

CONTRIBUTION DE PLUS-VALUE

- 11.3 Même s'il n'y a pas eu expropriation, la Commune peut, dans les limites de la loi cantonale sur l'expropriation, appeler à une contribution les propriétaires dont les immeubles bénéficient d'une plus-value ensuite de la création ou de l'aménagement des voies, places jardins, parcs, ainsi que d'autres travaux d'intérêt public ou de la constitution de servitudes.

RAPPORT DE SURFACE APRES EXPROPRIATION

- 11.4 En cas d'expropriation ou d'acquisition amiable de terrains destinés à la construction, à la correction ou à l'aménagement de voies publiques, la Municipalité est en droit de garantir aux propriétaires intéressés que la surface expropriée ou cédée sera prise en considération pour l'application des dispositions du règlement fixant un rapport entre la surface bâtie et la surface de la propriété, soit une surface minimale pour les terrains à bâtir. Cette garantie est valable pour autant que le transfert de propriété intervienne gratuitement.

DEROGATIONS

- 11.5 Exceptionnellement et dans les limites de la législation (art. 85 LATC), la Municipalité peut accorder des dérogations aux prescriptions du présent règlement.

PLAQUES INDICATRICES

- 11.6 Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser apposer sur son immeuble ou à la clôture de sa propriété, les plaques indicatrices de nom de rues, de numérotation, de niveaux, d'hydrants, de repères de canalisations, de signalisation routière, de repères cadastraux (nivellement et mensuration) ainsi que les conduites et appareils d'éclairage public et autres installations du même genre.

La Municipalité veille à ce que ces installations ne nuisent ni à l'utilisation ni à l'esthétique de l'immeuble.

Les frais d'acquisition et d'apposition des plaques indicatrices de numérotation sont à la charge des propriétaires.

III. REGLES PARTICULIERES

12. ZONE DU VILLAGE

DEFINITION	12.1	Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces et aux services, à l'artisanat, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, aux constructions d'utilité publique dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruit, odeur, fumée, etc.) et qu'elles ne compromettent pas le caractère traditionnel de la localité. On entend par caractère traditionnel notamment : la densité, le volume des constructions, leur aspect architectural, la pente et le matériau des toits, l'orientation des faîtes. La Municipalité peut autoriser l'exploitation de chenils dans la mesure où cette activité ne constitue pas une gêne pour le voisinage.
PARTIE DE ZONE A OCCUPER PAR PLAN SPECIAL	12.2	La partie de la zone à bâtir, délimitée au plan général d'affectation, ne peut pas être construite d'emblée; afin de permettre un échelonnement dans le temps de son potentiel démographique, ce secteur doit être développé en 2 étapes au minimum. A ce titre, toute nouvelle construction est subordonnée à l'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation. La Municipalité peut renoncer à cette exigence pour les travaux de minime importance et pour la réalisation d'ouvrages qui ne mettent pas en cause l'aménagement de la partie du territoire concerné.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	12.3	La mesure d'utilisation du sol est définie comme suit : - Capacité constructive, COS = 1/5. - Surface minimale des parcelles à bâtir fixée à 850 m². - Surface minimale des bâtiments fixée à 80 m². La surface bâtie des bâtiments contenant des locaux affectés à une activité professionnelle compte pour 85 % de la surface effective pour autant que les surfaces dévolues à cette activité représentent au moins 15 % de la surface bâtie effective du bâtiment. Les dépendances au sens de l'article 4.9 ne comptent pas dans la surface bâtie.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	12.4	Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. La Municipalité peut exceptionnellement autoriser l'ordre contigu. Profondeur maximum des murs mitoyens fixée à 16.00 m.
DISTANCES	12.5	d = 5,00 m D = 10,00 m.
HAUTEURS	12.6	Nombre de niveaux autorisés : rez-de-chaussée + 1 étage + combles + sur-combles. h = 8,00 m.
DIMENSION	12.7	La longueur maximale des constructions est limitée à 24.00 m. La longueur minimale de la plus grande façade représente au moins 1,5 fois sa propre hauteur (H). La longueur maximale de la plus grande façade représente au plus 3 fois sa propre hauteur (H).

ARCHITECTURE	12.8 L'architecture des constructions autorisées doit témoigner d'un effort d'intégration dans le contexte général de Froideville. La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du village. Elle peut refuser le permis de construire pour tout projet qui, bien que conforme aux présents règlement et plan, risquerait de compromettre le caractère de Froideville. L'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins existants, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux, les détails de construction, la pente des toits, la forme, les teintes, les dimensions et proportions et la répartition des ouvertures. Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates à recouvrement en terre cuite dont la couleur correspondra à celles des toitures traditionnelles du village. A l'exception des bâtiments anciens, un autre type de couverture peut être autorisé (type "Vaudaire", dimensions maximums 47 cm x 25.5 cm), lorsqu'il est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux ou qu'il s'impose pour des raisons de techniques de construction. Cependant l'esthétique du village doit être sauvegardée.
ENVIRONNEMENT	12.9 En application de l'article 18a LAT, les installations solaires soigneusement intégrées aux toits et aux façades sont autorisées dès lors qu'elles ne portent atteinte à aucun bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale. Afin de s'assurer de leur bonne intégration, la Municipalité peut demander l'avis de la commission cantonale « Sites protégés et énergies solaires ».
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	12.10 DS = III.
AUTORISATION PREALABLE	12.11 Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds peut adresser à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

13. ZONE DE VILLAS

DEFINITION	13.1 La zone villas est destinée à l'habitation de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement situé sur le même bien-fonds. Les bâtiments d'habitation comprennent au plus 3 logements. Toutefois, la surface du troisième logement est limitée à 60 m². Les logements peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. Les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété, aux conditions suivantes : - la construction forme un ensemble architectural homogène édifié, pour l'essentiel, dans le cadre d'une seule opération - la construction est constituée d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux et d'équipements de service organisés en commun - la construction est considérée comme un seul bâtiment pour la détermination de la superficie minimum du terrain, du nombre de logements et de la capacité constructive du bien-fonds.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	13.2 Chaque bâtiment affecté en tout ou partie à l'habitation doit être implanté sur un bien-fonds d'une superficie d'au moins : - 850 m² - Capacité constructive, COS = 1/6 - Surface minimale des bâtiments fixée à 80 m²
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	13.3 L'ordre non contigu est obligatoire sous réserve de bâtiments accolés comprenant ensemble 3 logements au plus.
DISTANCES	13.4 d = 5,00 m D = 10,00 m.
HAUTEURS	13.5 Nombre de niveaux autorisés par bâtiments de 80 à 120 m² : rez + combles. Nombre de niveaux autorisés pour les bâtiments de plus de 120 m² : rez + 1 étage + combles. h = 7,00 m.
DIMENSION	13.6 La longueur maximale des constructions est limitée à 24,00 m. La longueur minimale de la plus grande façade représente au moins 1,5 fois sa propre hauteur (H). La longueur maximale de la plus grande façade représente au plus 3 fois sa propre hauteur (H).
ARCHITECTURE	13.7 L'architecture des constructions autorisées doit témoigner d'un effort d'intégration dans le contexte général de Froideville. Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	13.8 DS = II.

14. ZONE MIXTE HABITAT ET ACTIVITES

DEFINITION	14.1	Cette zone est destinée aux commerces, aux services, à l'artisanat et à l'habitation dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruit, odeurs, fumée, etc.).
MESURES D'UTILISATION DU SOL	14.2	La mesure d'utilisation du sol est définie comme suit : - capacité constructive, COS = 1/5 - Surface minimale des parcelles à bâtir fixée à 1'000 m² - Surface minimale des bâtiments fixée à 80 m². Les 50 % au minimum de la surface bâtie sont destinés au commerce, au service ou à l'artisanat. Les dépendances au sens des dispositions de l'article 4.9 ne comptent pas dans la surface bâtie.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	14.3	L'ordre non contigu et contigu peuvent être autorisés.
DISTANCES	14.4	d = 5,00 m D = 5,00 m.
HAUTEURS	14.5	Nombre de niveaux autorisés : rez-de-chaussée + 1 étage + combles + sur-combles. h = 8,00 m.
DIMENSIONS	14.6	La longueur maximale des constructions est fixée à 24,00 m. La longueur minimale de la plus grande façade représente au moins 1,5 fois sa propre hauteur (H). La longueur maximale de la plus grande façade représente au moins 3 fois sa propre hauteur (H).
ARCHITECTURE	14.7	L'architecture des constructions autorisées doit témoigner d'un effort d'intégration dans le contexte général de Froideville. Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village. Le choix des matériaux, les détails des constructions, la pente des toits, la forme, les teintes, les dimensions, les proportions et les répartitions des ouvertures doivent s'harmoniser avec l'ensemble du village. La Municipalité peut imposer, le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines, la plantation de rideaux d'arbres, de haies, et l'entretien des pelouses. La Municipalité fixe dans chaque cas, les essences.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	14.8	DS = III.
AUTORISATION PREALABLE	14.9	Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds peut adresser à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

15. ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

DEFINITION	15.1	Cette zone est réservée aux aménagements et installations ayant un caractère d'utilité publique, tels que places de jeux et de sports, parcs publics, places de stationnement pour véhicules, déchetterie, place de tri et de compostage, cimetière, etc. Des bâtiments publics tels que locaux administratifs ou de protection civile, écoles, églises, salle de gymnastique, de spectacles, buvette, refuge, etc. peuvent y être édifiés. Des logements ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'exploitation de cette zone (gardiennage ou autre raison jugée valable par la Municipalité). Ils formeront un tout architectural avec les constructions d'utilité publique.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	15.2	$COS = 1/2$.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	15.3	L'ordre non contigu et contigu peuvent être autorisés.
DISTANCES	15.4	$d = 6,00\text{ m}$ $D = 6,00\text{ m}$.
HAUTEURS	15.5	Les bâtiments comprennent au plus 3 niveaux superposés non compris les sous-sols. Les combles sont habitables ou utilisables, ils comptent pour 1 niveau.
ARCHITECTURE	15.6	L'architecture des bâtiments est fonction de leur destination. Elle est conçue de manière à s'insérer correctement dans le paysage où le bâtiment est implanté.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	15.7	$DS = III$.

16. ZONE DE SPORT ET DE LOISIRS

DEFINITION	16.1	La zone de sport et de loisirs sauvegarde des sites et réserve des dégagements. Les seules constructions qui peuvent être autorisées par la Municipalité, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril les fonctions attribuées à cette surface, sont : - des petits bâtiments et installations de service assimilables à un équipement public - des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert, y compris les petits pavillons de service nécessaires - des voies d'accès pour les véhicules, des cheminements piétonniers et quelques places de stationnement.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	16.2	COS = 1/10.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	16.3	L'ordre non contigu est obligatoire.
DISTANCES	16.4	d = 6,00 m D = 12,00 m.
HAUTEURS	16.5	Les bâtiments comprennent au plus 1 niveau au-dessus du sol non compris les locaux entièrement enterrés.
ARCHITECTURE	16.6	L'architecture des bâtiments est fonction de leur destination. Elle est conçue de manière à s'insérer correctement dans le paysage où le bâtiment est implanté.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	16.7	DS = III.

17. ZONE DE VERDURE

DEFINITION	17.1	Cette zone est destinée à la protection des sites, à la création ou à la conservation d'îlots de verdure.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	17.2	Elle est inconstructible.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	17.3	DS = II.

18. ZONE AGRICOLE

DEFINITION	18.1	La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral. Elle assure une protection du paysage. Les constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone peuvent être transformées partiellement ou reconstruites, dans les limites du droit fédéral et cantonal. Toute demande de permis de construire ou tout changement de destination d'une construction ou d'une installation existante doit au préalable être soumis pour autorisation spéciale au Département de l'économie, Service du développement territorial, arrondissement Hors zone à bâtir.
MESURES D'UTILISATION DU SOL	18.2	La capacité constructive des biens-fonds n'est limitée que par les autres règles qui s'appliquent à cette zone.
DISTANCES	18.3	d = 10,00 m D = 6,00 m. La distance "d" est portée à 15.00 m lorsque la limite à partir de laquelle elle se mesure correspond au périmètre d'une zone affectée à l'habitation.
HAUTEURS	18.4	La hauteur des bâtiments n'est limitée que par les nécessités d'exploitation de l'établissement et l'obligation de limiter l'impact des réalisations sur le paysage.
ARCHITECTURE	18.5	La pente des toitures est d'au minimum 15° (27 %). Les nouvelles constructions, conformes à la zone, devront avoir une architecture respectueuse du site. Dans le cas d'une entreprise agricole, les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel, formeront avec les bâtiments d'exploitation un ensemble architectural et un tout fonctionnellement indissociable.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)	18.6	DS = III.

19. ZONE INTERMEDIAIRE

DEFINITION

19.1 La zone intermédiaire correspond à une partie du territoire communal dont l'affectation doit faire l'objet de décisions ultérieures au moyen de plans d'affectation ou de plans de quartier. En l'état, cette zone n'est pas constructible.

L'octroi d'un permis de construire, dans cette zone, est subordonné à l'autorisation préalable du projet par le Département compétent du Canton de Vaud.

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT (DS)

19.2 DS = III.

20. AIRE FORESTIERE

DEFINITION

20.1 L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Sans autorisation préalable du Service forestier, il n'est notamment pas permis :

- de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières
- d'abattre des arbres
- de faire des dépôts
- d'installer des clôtures.

Dans les zones à bâtir et en limite de celles-ci, la délimitation de cette surface figure sur les plans de constatation de nature forestière annexés au plan général d'affectation.

Ailleurs, la délimitation qui figure sur le plan général d'affectation est indicative. Elle est déterminée par l'état des lieux et son statut prédomine celui qui découle de tout plan d'affectation.

IV. POLICE DES CONSTRUCTIONS

21. DIRECTIVES GENERALES

- DOSSIER D'ENQUETE 21.1 Le dossier d'enquête comprend obligatoirement, outre les pièces énumérées par la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et par son règlement d'application :
- a) le profil du terrain naturel projeté (courbes de niveau équidistantes de 1.00 m) dans l'axe du bâtiment ainsi que sur toutes les façades ;
 - b) l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel aux angles sortant du bâtiment (en altitude réelle) ;
 - c) l'altitude principale du rez-de-chaussée de la construction (en altitude réelle) avec référence par rapport à un point fixe altimétrique situé aux abords du bâtiment projeté (point limite, regard, vanne,...) ;
 - d) un plan des aménagement extérieurs comprenant les places de stationnement pour véhicules, les places de jeux pour enfants, les espaces verts, les plantations d'arbres, le tracé en plan des voies d'accès à l'immeuble, les murs, clôtures, haies, etc., ainsi que le profil des terrains et talus après remblayage ;
 - e) les plans des canalisations avec l'indication des pentes et des diamètres, jusqu'au raccordement avec le collecteur, la Municipalité renseignera sur l'emplacement et la profondeur de ce collecteur ;
 - f) un état descriptif des matériaux, des teintes des façades, de la toiture et des clôtures ;
 - g) un devis estimatif des travaux ;
 - h) l'utilisation de la terre extraite de la parcelle ;
 - i) les mouvements en remblais et déblais.

Les plans doivent notamment mentionner les surfaces des ouvertures et la pente des toits en degrés ou en pour-cents. Les plans de situation établis par un géomètre officiel devront mentionner les chemins d'accès et les places de stationnement.

La Municipalité peut, lorsque la nature du projet le justifie, dispenser le constructeur de la présentation de certaines des pièces mentionnées ci-dessus. Elle peut demander la production d'une maquette, d'un photomontage ou d'une simulation informatique, représentant le bâtiment prévu ainsi que la surface totale de la propriété sur laquelle celui-ci sera construit de même que la pose de gabarits.

Les gabarits ne peuvent être enlevés qu'avec l'autorisation de la Municipalité. Les travaux sont effectués aux frais et sous la responsabilité du constructeur.

AVIS A LA
MUNICIPALITE

- 21.2 La Municipalité doit être avisée par le maître de l'ouvrage du commencement des travaux, avec indication du nom et des qualités professionnelles de la personne chargée de leur direction.

En outre, pour les constructions nouvelles, agrandissements, surélévations ou transformations d'immeubles, la Municipalité doit être avertie de l'état d'avancement des travaux aux époques suivantes :

- a) après l'établissement des gabarits ;
- b) après le contrôle d'implantation et de niveau par un géomètre officiel ;
- c) avant la fermeture de la fouille pour les raccordements d'égouts ;
- d) avant la fermeture de la fouille pour les raccordements en eau potable ;
- e) avant la pose de la couverture ;
- f) avant la pose du revêtement des façades ;
- g) à la fin des travaux.

Ces communications se font par le retour des cartes remises à cet effet par la Municipalité. Des échantillons suffisamment démonstratifs peuvent être exigés pour la couverture et/ou le revêtement des façades.

La Municipalité exigera du constructeur la production d'un plan d'exécution et de repérage des canalisations souterraines.

CONTROLE D'IMPLANTATION ET DE NIVEAU	21.3	La Municipalité fait contrôler par un géomètre officiel, aux frais du constructeur, l'implantation de la construction (pose des fils) et le niveau du terrain naturel, puis de la dalle du rez-de-chaussée.
TAXES	21.4	Les taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser, étude de plans de quartier ou partiels d'affectation ainsi que toute autre taxe en rapport avec la construction, font l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité, approuvés par le Conseil d'Etat.
RETRAIT DU PERMIS	21.5	Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels; la Municipalité peut, en ce cas, exiger la démolition des travaux et la remise en état du sol, ou en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.
MODIFICATIONS IMPOSEES	21.6	Si le projet est modifié suite au refus du permis de construire, il est procédé à une nouvelle enquête dans les mêmes formes que la première. Lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la Municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet.
MODIFICATIONS VOLONTAIRES	21.7	Si le constructeur veut apporter des modifications au projet autorisé, il doit présenter une nouvelle demande qui pourra être soumise à la procédure indiquée à l'article 21.2 ci-dessus.

V. DISPOSITIONS FINALES

22. REGLES COMPLEMENTAIRES

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

- 22.1 Les constructions situées en zone à bâtir, non frappées par une limite de construction et qui ne correspondent pas aux exigences des plan et règlement d'affectation, mais ont été édifiées avant l'adoption de ceux-ci, peuvent être transformées ou agrandies à l'exclusion de toute reconstruction, à condition que la transformation, l'agrandissement ou un changement d'affectation ne porte pas atteinte à la destination, au caractère et au développement de la zone, et n'entrave pas la réalisation d'un plan de quartier. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de 5 ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans un gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone.

L'agrandissement doit respecter les règles de la zone.

En dehors des zones à bâtir, tous travaux et tous changements de destination d'un bâtiment sont subordonnés à l'autorisation préalable du projet par le Département compétent du Canton de Vaud.

REFERENCES

- 22.2 Pour ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la législation cantonale est applicable, notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RATC).

ABROGATION, MISE EN VIGUEUR

- 22.3 Le présent règlement entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.

VI. ADOPTION

LE PRESENT DOCUMENT A ETE :

Approuvé par la Municipalité

le 27 octobre 2008

Syndic

M. Pittet



A. Henry

Secrétaire

A. Henry

Soumis à l'enquête publique

du 7 novembre 2008

au 8 décembre 2008

du 16 octobre 2009

au 16 novembre 2009

Au nom de la Municipalité

Syndic

M. Pittet



A. Henry

Secrétaire

A. Henry

Adopté par le Conseil communal

le 24 mars 2009

le 13 avril 2010

Président

O. Martin



Secrétaire

A. Mathey

Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 20 AOUT 2010

Le Chef du Département



Mis en vigueur le 19 OCT. 2010

VII. ANNEXES

ANNEXE 1 Glossaire

ANNEXE 2 Illustration des éléments de construction selon LATC

Le présent glossaire constitue une **aide à la compréhension** au règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la commune.

Ce document ne constitue en aucune mesure une référence en cas d'éventuel litige relatif à l'interprétation du contenu du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions.

ABREVIATION DES LOIS ET DES NORMES

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites

DEFINITION DU VOCABULAIRE TECHNIQUE

Animaux de rente	Animaux d'élevage dont on tire un profit régulier tels que les vaches, les cochons, etc.
Annexe / dépendance	Construction secondaire rattachée au bâtiment principal et qui lui est fonctionnellement liée, par exemple : garage, cabane de jardin, pressoir, etc. Construction non chauffée qui ne sert ni à l'habitation ni au travail permanent.
Avant-toit	Partie de toit faisant saillie sur la façade d'un bâtiment.
Balcon encaissé dans la toiture	Plate-forme extérieure de faible largeur entièrement comprise dans le volume de la toiture et située en arrière de la façade. Se dit également : balcon encaissé, balcon baignoire ou lucarne négative (planche 2).
Bâtiments accolés ou mitoyens	Bâtiments accolés, séparés par un mur commun et édifiés, soit sur la même parcelle, soit sur des parcelles voisines en limite de propriété.
Bien-fonds	Terrain délimité par des limites de propriété matérialisées par des bornes ou points limites.
Combles	Espace habitable intérieur situé sous la charpente du toit.
Corniche (toit à pan(s))	Partie basse d'un pan de toiture (planches 1 et 2).

Corniche (toit plat)	Ensemble de moulures en surplomb les unes des autres qui constituent le couronnement d'une façade.
Empiètement	Débordement d'une chose sur une autre.
Entité fonctionnelle	Construction formant un ensemble qui fonctionne de manière indépendante au bâtiment voisin accolé, c'est-à-dire où les entrées, les cages d'escalier, les garages, etc. sont propres à chaque entité.
Espace ou surface de non bâtir	Espace situé en zone à bâtir ou non mais rendu inconstructible en vertu de dispositions réglementaires, par exemple : limite de construction, distance minimum, etc.
Espèce indigène	Espèce d'arbre propre à une région ou à un lieu, soit par exemple : l'érable, le frêne, le tilleul, le sorbier, le cerisier sauvage, etc.
Façade aveugle	Façade non ajourée.
Fenêtre rampante	Fenêtre (basculante ou coulissante) située dans le plan incliné d'une toiture. Se dit également : lucarne rampante, châssis rampant ou "velux" (planche 1).
Logements juxtaposés	Logements placés côte à côte, dans une proximité immédiate.
Lucarne	Ouverture le plus souvent en saillie pratiquée dans la toiture d'un bâtiment pour éclairer ou aérer l'espace ménagé dans les combles (planches 1 et 2).
Niveaux superposés	Niveaux situés l'un au-dessus de l'autre.
Ouvrage digne de protection	Ouvrage sous protection générale (note 3) selon le recensement architectural (art. 46 LPNMS).
Ordre contigu	L'ordre contigu se caractérise par l'implantation sur un alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limites de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments.
Recensement architectural	Recensement de la qualité architecturale des bâtiments établi par le Service des bâtiments du Département des infrastructures conformément à la LPNMS du 10 décembre 1969 (art. 49) et à son règlement d'application du 22 mars 1989 (art. 30 et 31).

HC	:	hors classe
Note 1	:	très remarquable
Note 2	:	remarquable
Note 3	:	intéressant
Note 4	:	bien intégré
Note 5	:	intérêt moins évident
Note 6	:	sans intérêt
Note 7	:	altère le site.

Superstructure à fonction technique

Construction ou installation superposées à la toiture d'un bâtiment et répondant aux besoins techniques de ce dernier, tels que par exemple antenne, cheminée, cage d'ascenseur, etc.

Sur-combles

Espace habitable intérieur situé sous la charpente du toit et au-dessus des combles.

Surface cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment

Surface définie, par un géomètre agréé, en qualité de bâtiment conformément à l'Ordonnance sur la mensuration officielle (OTEMO) du 10 juin 1994 (art. 14).

Toit à pans(s)

Toiture formée d'une ou plusieurs faces planes inclinées (planches 1 à 4).

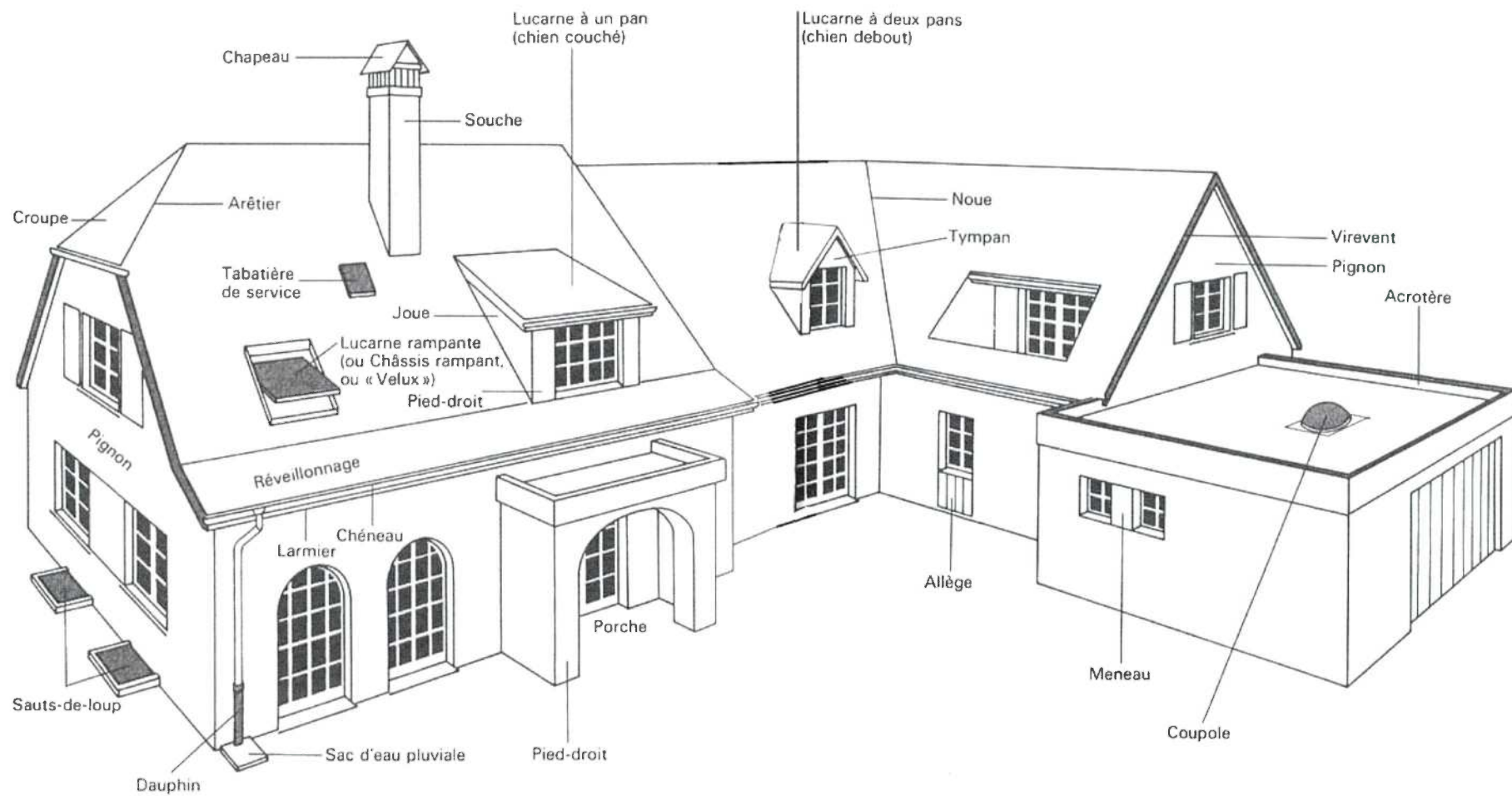


Planche 2

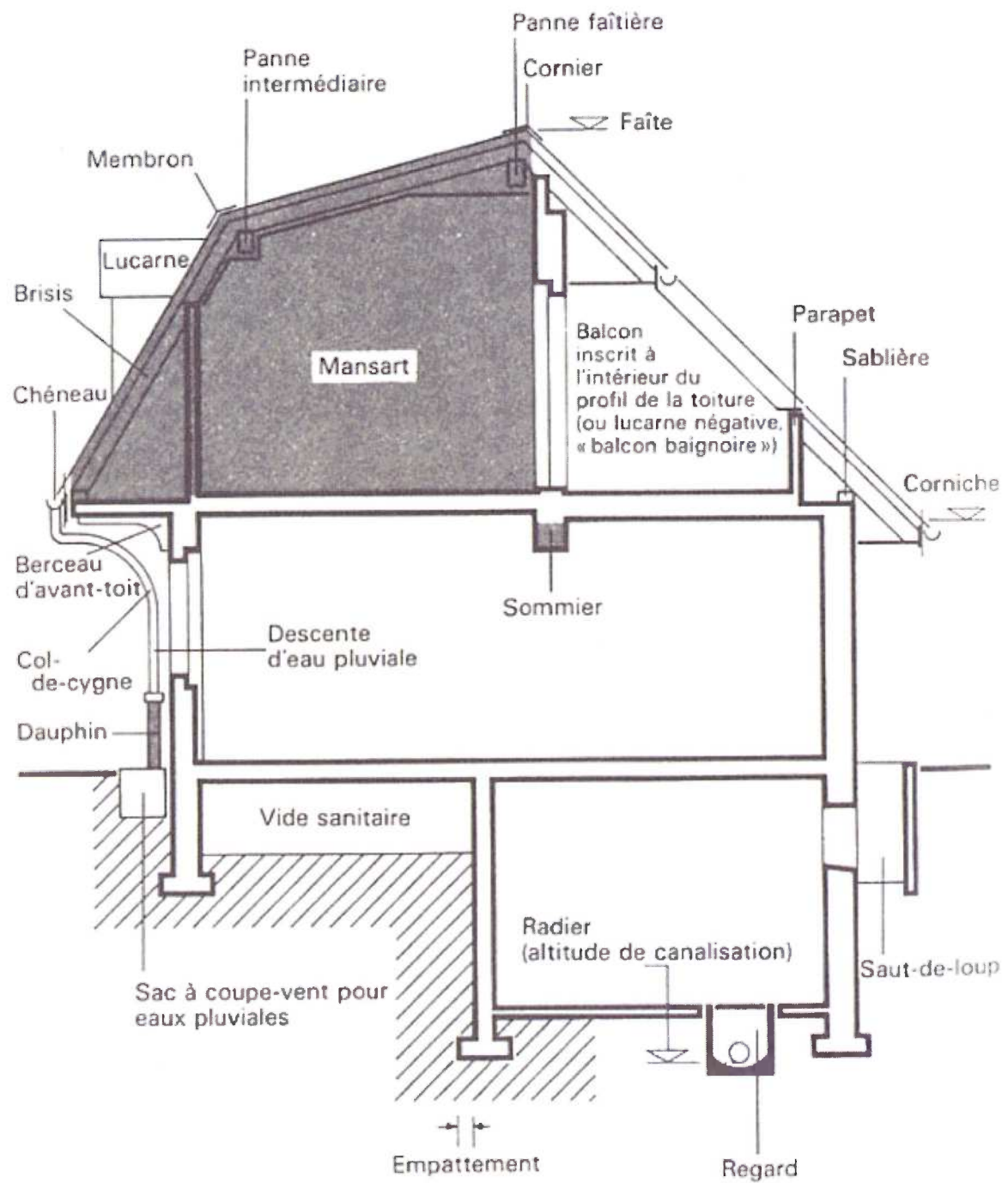


Planche 3

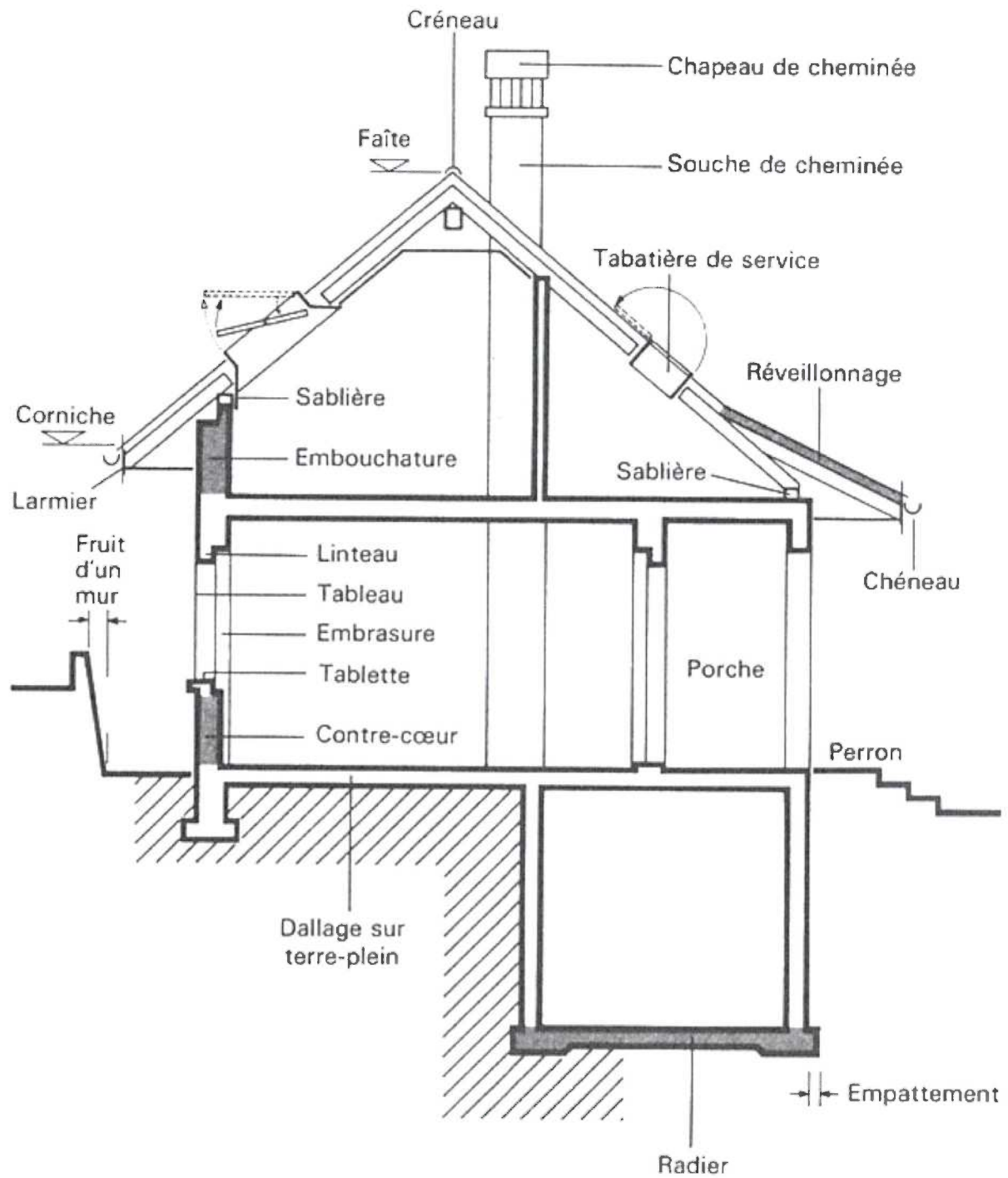


Planche 4

