

CANTON DE VAUD

COMMUNE DE CLARMONT

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

CHAPITRE I

Dispositions préliminaires

Art. 1 Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune de Clarmont.

Art. 2 La Municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan directeur communal au sens des articles 35 et suivants de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Elle établit également, au fur et à mesure des besoins, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier, accompagnés des règlements y relatifs.

Art. 3 Pour préavis sur tous les objets relatifs au plan général d'affectation (plan des zones) et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

CHAPITRE II

Plan des zones

Art. 4 Le territoire de la commune est divisé en quatre zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan général d'affectation déposé au Greffe municipal :

- 1) zone du village
- 2) zone de villas
- 3) zone de verdure et forêts
- 4) zone agricole

CHAPITRE III

Zone du village

Art. 5 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâti-

ments en limite de propriétés, séparés par des murs mitoyens.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser la création de l'ordre contigu, s'il n'en résulte pas d'atteinte au développement harmonieux du village et si les murs mitoyens en attente s'intègrent dans le voisinage.

- Art. 6 La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas excéder 15 m.; au-delà de cette dimension, les règles de l'ordre non contigu sont applicables.

Sous réserve de la loi sur les routes ou d'un plan partiel d'affectation fixant les limites des constructions, la distance entre les façades non mitoyennes et la limite de la propriété voisine ou du domaine public est de 4 mètres au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

En cas d'incendie ou autre sinistre, on pourra reconstruire en ordre contigu les bâtiments sis en limite de propriété.

- Art. 7 L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété.

Sous réserve de la loi sur les routes ou d'un plan partiel d'affectation fixant les limites des constructions, la distance entre les façades et la limite de la propriété voisine est de 4 mètres au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

- Art. 8 La hauteur des façades ne dépassera pas 7 mètres à la corniche (voir art. 35).

- Art. 9 Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris.

Des pièces habitables peuvent être aménagées dans les combles et les surcombles.

Sont autorisés : les balcons baignoires d'une largeur maximale de 2.00 m., les lucarnes ayant une largeur maximale de 1.60 m. comprenant un toit à 2 pans couvert de tuiles plates (type vieilles tuiles), des tabatières et autres ouvertures.

Les balcons, lucarnes et autres ouvertures mentionnées ci-dessus doivent être indépendantes; leurs largeurs réunies ne dépassera pas le 1/3 de la longueur moyenne de chaque pan de toit. L'avant-toit règnera sur toute la façade, pignons réservés; ceux-ci ne dépasseront pas la hauteur du faîte.

- Art. 10 Pour les bâtiments nouveaux construits dans cette zone, la plus grande dimension en plan ne dépassera pas 24 mètres.
- Au surplus, la surface bâtie ne peut dépasser le 1/6 de la surface totale de la parcelle.
- Art. 11 La pente des toitures ne sera pas inférieure à 30 %, ni supérieure à 100 %. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates (type vieilles tuiles). Pour les dépendances, la Municipalité peut autoriser une autre couverture que la tuile, à l'exclusion des couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) ou en matière plastique teintée.
- Art. 12 Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.
- Art. 13 La Municipalité peut exiger, sur les plans d'enquête, que les bâtiments voisins de celui projeté ou pour lequel une modification est prévue, soient indiqués en élévation, de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction.
- Dans l'ordre contigu, cette formalité est obligatoire.
- Art. 14 L'artisanat est autorisé, pour autant qu'il s'exerce dans un atelier incorporé à un bâtiment d'habitation et à condition qu'il n'incommode pas le voisinage.

CHAPITRE IV

Zone de villas

- Art. 15 Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales comportant au plus un appartement par étage, ou aux villas mitoyennes.
- Art. 16 L'ordre non contigu est obligatoire, sous réserve de l'application de l'article 22 bis.
- Art. 17 La distance minimum "d" entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est fonction de la plus grande dimension en plan du bâtiment "a", à savoir :
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| si "a" est inférieur à 12 m. | $d = 5 \text{ m.}$ |
| si "a" est supérieur à 12 m. | $d = \frac{a}{2}$ |
- Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété.

Art. 18 La surface des parcelles à bâtir est d'au moins 800 m², à raison d'une villa par parcelle.

Art. 19 La surface bâtie ne peut excéder le 1/7^e de la surface totale de la parcelle.

Art. 20 Les bâtiments d'habitation ont une surface minimum de 80 m².

Pour les bâtiments de 80 à 120 m² de surface, le nombre des étages est limité à un (rez-de-chaussée). La hauteur maximum est de 8 mètres au faite.

Pour les bâtiments de plus de 120 m² de surface, le nombre des étages est limité à deux, rez-de-chaussée compris. La hauteur maximum est de 10.50 m. au faite.

Dans les deux cas, les combles sont habitables. L'article 9, 3^e et 4^e alinéas sont applicables.

Lorsqu'un ou plusieurs locaux destinés à l'habitation ou au travail sédentaire sont partiellement enterrés, ils sont considérés comme étage habitable (rez-de-chaussée).

Art. 21 La pente des toitures ne sera pas inférieure à 30 % ni supérieure à 100 %. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates (type vieilles tuiles).

Art. 22 L'installation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. L'artisanat est admis pour autant qu'il s'exerce dans un atelier incorporé à un bâtiment d'habitation et à condition qu'il n'incommode pas le voisinage.

Art. 22 bis La construction de 2 bâtiments mitoyens est autorisée à condition qu'ils soient édifiés simultanément. Les volumes, les façades et le mode de couverture doivent s'harmoniser.

L'ensemble est considéré comme une seule construction quant aux distances à respecter entre les façades non mitoyennes et les limites de propriétés voisines.

Dans ce cas, la surface de la parcelle peut être abaissée à 600 m² au minimum par bâtiment.

CHAPITRE V

Zone de verdure et forêts

Art. 23 Cette zone est destinée à sauvegarder les sites et à maintenir des îlots de verdure, elle est inconstructible.

L'aire forestière est définie par la législation fédérale et cantonale sur les forêts; elle est représentée à titre indicatif sur le plan des zones.

Les forêts sont caractérisées notamment par l'interdiction de défricher, de construire à moins de 10 m. de la lisière et de réaliser tous autres travaux qui ne seraient pas expressément autorisés par le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, Service des forêts.

CHAPITRE VI

Zone agricole

- Art. 24 Cette zone est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Les constructions nécessaires à ces activités y sont autorisées. Il en va de même des constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel, si l'exploitation constitue une partie prépondérante de leur activité professionnelle et si les bâtiments d'habitation en sont un accessoire nécessaire.

Les articles 83 et 85 du règlement d'application de la LATC fixent également les conditions applicables aux constructions en zone agricole.

- Art. 25 L'ordre non contigu est obligatoire.

- Art. 26 L'habitation est autorisée soit dans des bâtiments mixtes (habitation + rural), soit dans des bâtiments indépendants qui auront le caractère de villas; les articles 15, 20 et 21 leur sont applicables.

- Art. 27 La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine publics, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 10 m. au minimum. La distance entre deux bâtiments sis sur la même propriété sera de 6 m. au moins.

- Art. 28 La Commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister. Au surplus, l'article premier, lettre c, de la loi du 30.11.1964 sur la distribution de l'eau est réservé.

CHAPITRE VII

Esthétique des constructions

- Art. 29 La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, groupe d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affichages, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits.

Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation, doivent avoir un aspect satisfaisant.

CHAPITRE VIII

Règles générales applicables à toutes les zones

- Art. 30 Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur.
- Art. 31 Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, l'article 72 de la loi sur les routes est applicable dans les cas où le présent règlement prescrit des distances minimums inférieures.
- Art. 32 Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura la largeur maximum, aucune modification ne soit à la charge de la commune.
- Art. 33 Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre.
- Art. 34 Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.
- Art. 35 Lorsque le bâtiment n'est pas en bordure d'une voie publique, la hauteur à la corniche ou au faîte se mesure par rapport au terrain naturel.

L'altitude de ce dernier se détermine par la moyenne des altitudes prises aux angles du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est en bordure d'une voie publique, sa hauteur se mesure dans l'axe du bâtiment par rapport à l'axe de la chaussée finie.

La mesure à la corniche est prise à la partie supérieure de celle-ci.

Art. 36 La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses, seuils, porches, balcons, piscine et garages souterrains comprenant : 3 faces enterrées, recouvertes de 50 cm. de terre végétale et autres éléments semblables. Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, il est tenu compte des dépendances et des terrasses couvertes fermées sur 3 côtés.

Art. 37 La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal.

Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, 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. La Municipalité peut limiter les dimensions de ces petites constructions et autoriser un toit plat.

Ces dépendances doivent être édifiées soit à la limite de la propriété - auquel cas le mur en limite sera en maçonnerie de 10 cm. d'épaisseur minimum - soit à une distance de trois mètres au moins de la limite.

Art. 38 Dans les locaux destinés à l'habitation, une hauteur minimum de 2.45 m. (tolérance d'exécution - 5 cm.) de plancher à plafond doit être observée.

Dans les combles destinés à l'habitation, une hauteur minimum de 2.45 m. (tolérance d'exécution - 5 cm.) de plancher à plafond doit être observée sur la moitié au moins de la surface de chaque pièce.

Art. 39 Lorsqu'un ou plusieurs locaux destinés à l'habitation ou au travail sédentaire sont partiellement enterrés, ils sont considérés comme étage habitable (rez-de-chaussée).

Lorsque le rez-de-chaussée est partiellement enterré :

- a) le plancher fini ne sera pas à plus de 1.50 m. au-dessous du sol extérieur, mesuré au point le plus haut du dit sol extérieur, et au droit de chaque pièce;

- b) le terrain au droit d'une face au moins sera complètement dégagé dès le niveau du plancher sur une distance de 6 mètres.

Art. 40 Les toits plats sont interdits, sauf pour les dépendances de petites dimensions à usage de bûcher, garage etc.

Le faite des toits est toujours plus haut que les corniches. Dans les toits à deux pans, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand.

Art. 41 Les habitations entièrement en bois ou genre chalet sont interdites.

Art. 42 Le stationnement prolongé et l'utilisation de roulotte, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal, sauf dans les terrains de camping aménagés pour ce genre d'installation.

Art. 43 Les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles, etc., ne seront autorisés que dans les zones spéciales créées à cet effet. Les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc.) ou qui compromettent le caractère des lieux sont interdites.

Les silos à fourrage verticaux ne doivent pas dépasser une hauteur de 13 mètres.

Art. 44 Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions, tous les murs et clôtures, ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être approuvés préalablement par la Municipalité, qui peut exiger un échantillonnage.

Art. 45 La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions ou transformations.

La proportion est d'au minimum deux places de stationnement au total par logement, à l'air libre et/ ou dans un garage.

Art. 45 bis La Municipalité est compétente pour tenir compte de la surface cédée au domaine public dans l'application des règles concernant la surface minimum des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol.

Art. 45 Lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, ter l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, la Municipalité peut accorder une dérogation de minime importance aux règles sur les constructions autres que celles visées à l'alinéa suivant s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui.

Dans les mêmes circonstances, la Municipalité peut accorder une dérogation :

- a) à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée;
- b) à l'exigence d'une surface minimale de la parcelle, ou du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, à condition que cette exigence se trouve entièrement remplie par un groupe de parcelles voisines considérées dans leur ensemble.

La dérogation accordée sous lettre a) ou b) fait l'objet d'une mention au registre foncier, requise sur la base d'une convention entre les propriétaires intéressés et la municipalité. La dérogation mentionnée est opposable à tout propriétaire des parcelles en cause.

CHAPITRE IX

Police des constructions

Art. 46 Une taxe de 1 o/oo de la valeur de la construction, mais au minimum de Fr. 50.- est payée par le propriétaire au moment de la remise du permis de construire. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe.

La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors du dépôt de ses plans.

En cas de contestation la valeur d'assurance-incendie fait règle.

Un émolument de Fr. 50.- est dû également lors de la délivrance du permis d'habiter ou d'occuper.

Lorsqu'elle refuse le permis en raison du fait que le constructeur n'a pas respecté dans son projet les dispositions du règlement ou de la loi, la Commune peut exiger de lui le paiement d'un émolument de Fr. 10.- à Fr. 500.-, suivant l'importance des frais d'étude qu'elle a dû engager.

- Art. 47 Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre, les dimensions et le nombre d'étages des constructions, s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.
- Art. 47 bis La Municipalité peut exiger, aux frais et aux risques du constructeur, le profilement (pose de gabarits) de la construction projetée, qui ne peut être enlevé sans autorisation.
- Dans certains cas, elle peut également exiger en complément une maquette d'ensemble ou de détail.
- Art. 47 ter Avant de se déterminer, la Municipalité peut procéder ou faire procéder à une inspection des lieux à laquelle le propriétaire et le constructeur sont tenus d'assister ou de se faire représenter.
- Art. 48 Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que son règlement sont applicables.

CHAPITRE X

Dispositions finales

- Art. 49 Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Approuvé par la Municipalité, sans sa séance
du 17 avril 1989

Le Syndic :

J. P. Hecht



La Secrétaire :

H. Beaud

Soumis à l'enquête publique du 6 mars 1989
au 5 avril 1989

Le Greffe municipal :

Y. Beaud

Adopté par le Conseil général, dans sa séance
du 24 avril 1989

Le Président :

Le Secrétaire :

R. Fournier

L. Lemaire

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance
du **19 JUIL. 1989**

Le Président :

Le Chancelier :

Z. Z.

H. Lemaire

