



Règlement sur le plan général d'affectation



Modification

Pour traiter: Laurent Ollivier / Florian Poletto
urbaplan lausanne

11030 Modification RPGA-150408.doc-08.04.15-FPO

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

<i>Article premier</i>	4
CHAPITRE 2 : ZONE DU VILLAGE	4
Article 11 : Implantation des volumes constructibles	4
Article 12 Indices	5
Article 13 Contiguïté	5
Article 20 Dépendances et constructions souterraines	6
CHAPITRE 3 : ZONE D'HABITATION INDIVIDUELLE	7
Article 30 Indices	7
CHAPITRE 4 : ZONE D'HABITATION COLLECTIVE	8
Article 38 Indices	8
CHAPITRE 5 : ZONE DU BAS DU VILLAGE	9
Article 50 Indices	9
CHAPITRE 17 : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	10
Article 110 : Indice de verdure (IV)	10
Article 111 : Dépendance	10
Article 132 : Piscines, bassins	11
<i>Article second :</i>	11
APPROBATION	12

Libellé actuel

Libellé projeté

Les textes supprimés figurent ci-dessous en italique gras

Les textes nouveaux figurent ci-dessous en gras

Article premier

Le règlement sur le plan général d'affectation approuvé le 10 avril 2001 est modifié comme suit :

Chapitre 2 : Zone du village

Article 11 : Implantation des volumes constructibles

Les nouvelles constructions, reconstructions, agrandissements ou transformations s'inscriront à l'intérieur des périmètres d'implantation figurés sur le plan spécial qui fait partie intégrante du plan général d'affectation.

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

Les constructions souterraines (garages, dépendances, abris, etc.) à l'exclusion de toute habitation, peuvent être construites en dehors des périmètres d'implantation fixés par le plan.

Elles devront cependant respecter la limite des constructions en bordure des voies publiques et une distance

Chapitre 2 : Zone du village

Article 11 : Implantation des volumes constructibles

Les nouvelles constructions, reconstructions, agrandissements ou transformations s'inscriront à l'intérieur des périmètres d'implantation figurés sur le plan spécial qui fait partie intégrante du plan général d'affectation.

L'ordre des constructions est libre à l'intérieur des périmètres d'implantation, excepté aux endroits où les périmètres d'implantation coïncident avec une limite de propriété. Dans ce cas, l'ordre contigu est obligatoire. En cas de bâtiments non contigus situés dans un même périmètre d'implantation et sur une même parcelle, une distance de 6 m doit être respectée entre chaque construction.

La Municipalité peut accorder des dérogations au dépassement du périmètre de minime importance en cas d'une intégration valable du projet pour autant que la surface maximale du périmètre d'implantation mesurée sur le plan ne soit pas dépassée, **et que** l'intérêt d'un tiers ne soit pas touché. **Les parties de constructions implantées hors du périmètre d'implantation doivent obligatoirement respecter :**

- > une distance d'au moins 3 m à la limite parcellaire ;**
- > une distance d'au moins 6 m entre bâtiments situés sur une même parcelle.**

d'au moins 3 mètres du fonds voisin.

Au surplus, les constructions souterraines peuvent être construites en limite des fonds voisins moyennant entente entre les propriétaires.

Article 12 Surface constructible

La surface maximale d'occupation du sol (COS) est fixée par le périmètre d'implantation indiqué sur le plan. Les garages sont compris dans cette surface

Article 13: Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation de bâtiments adjacents séparés par des murs mitoyens.

L'ordre contigu peut être créé ou recréé entre deux ou plusieurs bâtiments, à condition:

- *qu'il y ait entente entre voisins*
- *que les constructions fassent l'objet d'un plan d'ensemble déterminé d'entente avec la Municipalité.*
- *que les murs mitoyens aveugles en attente, soient traités de façon à s'intégrer dans leur voisinage.*

Art.14: Distance à la limite

Partout où les bâtiments ne peuvent pas être construits sur la limite, une distance d'au minimum 3 m est à observer entre la limite de propriété et les saillies extrêmes des façades. Cette distance est doublée entre bâtiments non contigus sis sur une même propriété.

Article 12 Indices

L'utilisation du sol est régie par le coefficient d'occupation du sol (COS) et l'indice de verdure (IV).

La surface maximale d'occupation du sol (COS) est fixée par le périmètre d'implantation indiqué sur le plan. Les garages sont compris dans cette surface

L'indice de verdure est fixé à 0.4 au minimum dès 400 m² de surface libre de référence.

Article 13 Contiguïté

La **contiguïté** est caractérisée par l'implantation de bâtiments adjacents séparés par des murs mitoyens **que ce soit de part et d'autre d'une limite de propriété ou sur une même parcelle.**

La **simultanéité des constructions n'est pas obligatoire, Dans ce cas**, les murs mitoyens en attente **seront** traités de façon à s'intégrer dans leur voisinage.

Article 20: Dépendances

Des constructions à caractère de dépendance ou autres constructions de minime importance peuvent être autorisées en dehors des périmètres d'implantation sous réserve de leur intégration dans le site.

Ces constructions ne peuvent être en aucun cas affectées à l'habitation. Les garages sont interdits.

Toutefois, dans les dépendances existantes, des places de garage peuvent être aménagées sous réserve de leur intégration dans le site.

Leur surface ne dépassera pas 36 m², leur hauteur à la corniche 2,50 m et leur hauteur au faîte 4,50 m.

Leur implantation doit respecter la limite des constructions fixée par le plan spécial.

Article 20 Dépendances et constructions souterraines

Des constructions à caractère de dépendance, **des constructions souterraines** ou autres constructions de minime importance peuvent être autorisées en dehors des périmètres d'implantation sous réserve de leur intégration dans le site, **du respect d'une distance minimale de 3m à la limite parcellaire et du respect de l'indice de verdure.**

Ces constructions ne peuvent être en aucun cas affectées à l'habitation. Les garages sont interdits.

Toutefois, dans les dépendances **déjà existantes en date du 10 avril 2001**, des places de garage peuvent être aménagées sous réserve de leur intégration dans le site.

Chapitre 3 : Zone d'habitation individuelle

Article 30 Le coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'utilisation du sol ne dépasse pas 0.33.

Les dépendances ainsi que les garages ne rentrent pas en considération dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.

Chapitre 3 : Zone d'habitation individuelle

Article 30 Indices

L'utilisation du sol est régie par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et l'indice de verdure (IV).

Le coefficient d'utilisation du sol ne dépasse pas 0.33.

Les dépendances ainsi que les garages ne rentrent pas en considération dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.

L'indice de verdure est fixé à 0.4 au minimum.

Chapitre 4 : Zone d'habitation collective

Article 38 Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'utilisation du sol est de 0.5 au maximum.

Chapitre 4 : Zone d'habitation collective

Article 38 Indices

L'utilisation du sol est régie par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et l'indice de verdure (IV).

Le coefficient d'utilisation du sol est de 0.5 au maximum.

L'indice de verdure est fixé à 0.3 au minimum dès 400 m² de surface libre de référence.

Chapitre 5 : Zone du bas du Village

Article 50 Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'utilisation du sol ne dépasse pas 0.55.

Il est calculé sur l'entier de la zone du bas du village, la zone verte du bas du village non comprise.

Chapitre 5 : Zone du bas du Village

Article 50 Indices

L'utilisation du sol est régie par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et l'indice de verdure (IV).

Le coefficient d'utilisation du sol ne dépasse pas 0.55.

Il est calculé sur l'entier de la zone du bas du village, la zone verte du bas du village non comprise.

L'indice de verdure est fixé à 0.3 au minimum dès 400 m² de surface libre de référence, la zone verte du bas du village non comprise.

Chapitre 17 : Règles applicables à toutes les zones

Article 110 : Indice de verdure (IV)

L'indice de verdure est le rapport entre la surface **totale de la parcelle** et les surfaces vertes comprenant les pelouses, les plantations d'arbres, d'arbustes, les étangs, les biotopes, les lagunes, etc. Les surfaces en zone de verdure (cordons boisés) sont comprises dans le calcul de l'indice de verdure.

Lorsque la perméabilité du sol est assurée et que cet aménagement est accompagné d'arbres, les surfaces gravillonnées peuvent être prises en compte dans le calcul de l'indice de verdure.

Article 111 : Dépendance

Des constructions à caractère de dépendance ou autres constructions de minime importance peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et propriétés voisines sous réserve de leur intégration dans le site.

*On entend par constructions à caractère de dépendance, les garages ou couverts de 2 places de stationnement au plus, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces constructions ne peuvent être en aucun cas affectées à l'habitation. Elles ne sont pas prises en considération dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol **ou** du coefficient d'occupation du sol.*

*Leur surface ne dépassera pas **36 m²**, leur hauteur à la corniche 2,50 et leur hauteur au faîte 4,50 m.*

Chapitre 17 : Règles applicables à toutes les zones

Article 110 : Indice de verdure (IV)

L'indice de verdure est le rapport entre, **d'une part**, la surface libre de référence correspondant à la surface totale de la parcelle déduction faite de la surface bâtie du ou des bâtiments principaux et, **d'autre part**, les surfaces vertes comprenant les pelouses, les plantations d'arbres, d'arbustes, les étangs, les biotopes, les lagunes, etc. Les surfaces en zone de verdure (cordons boisés) sont comprises dans le calcul de l'indice de verdure.

Afin de garantir la perméabilité du sol, lorsque la surface minimum de surface verte ne peut être atteint, des surfaces perméables comme les places de stationnement engazonnées ou couvertes de gravillons et les toits plats végétalisés avec un minimum de 50 cm de terre végétale pourront être comptabilisés comme surface verte.

Article 111 : Dépendance

La construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC peut être autorisée dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines sous réserve de leur intégration dans le site **et de l'accord écrit du voisin**. Sont réservées les dispositions de la zone du village.

Ces constructions ne peuvent être en aucun cas affectées à l'habitation. Elles ne sont pas prises en considération dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol. **Elles sont en revanche prises en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol.**

Leur surface autorisée est déterminée en fonction de la surface bâtie du ou des bâtiments principaux dont elles dépendent. Elle ne dépassera pas **40 m²** jusqu'à 100 m²

de surface bâtie et 40% de la surface bâtie au-delà, sous réserve du respect de l'indice de verdure. Leur hauteur à la corniche est limitée à 2,50 m et leur hauteur au faîte à 4,50 m.

Article 132 : Piscines, bassins

Les piscines couvertes sont considérées comme des bâtiments. Elles sont prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol.

Les piscines à ciel ouvert, bassins, pataugeoires ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol. La réalisation de ces éléments respectera la configuration naturelle du sol sans provoquer d'importants remblais ou déblais. ***L'implantation de ces éléments respectera les limites des constructions en vigueur et la distance de 3 m aux limites de parcelles.***

Article 132 : Piscines, bassins

Les piscines couvertes sont considérées comme des bâtiments. Elles sont prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol **et sont soumises au respect de l'indice de verdure.**

Les piscines à ciel ouvert, bassins, pataugeoires ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol **mais sont soumises au respect de l'indice de verdure.** La réalisation de ces éléments respectera la configuration naturelle du sol sans provoquer d'importants remblais ou déblais. **Les piscines peuvent être aménagées à 3m de la limite parcellaire. Les piscines à l'air libre de moins de 40m² peuvent être aménagées à une distance moindre sous réserve de l'accord écrit du voisin. Sont réservées les dispositions de la zone du village.**

Article second :

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur de la présente modification du règlement du plan général d'affectation.

1. Approuvé par la Municipalité de Lonay

dans sa séance du 3 mars 2014



Le (la) Syndic/que

Le (la) Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du 7 mars au 7 avril 2014



Le (la) Syndic/que

Le (la) Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 27 janvier 2015



Le (la) Président/e

Le (la) Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 20 JUIL. 2015

P. G. / N. G.
La Cheffe du département



Mis en vigueur le 20 JUIL. 2015

CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial