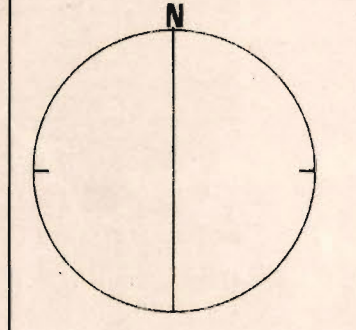


COMMUNE DE SYENS

AMENAGEMENT LOCAL

PLAN GENERAL D'AFFECTATION



ECHELLE: 1:5000

NUMERO 229 / 11

DATE 22.06.1987

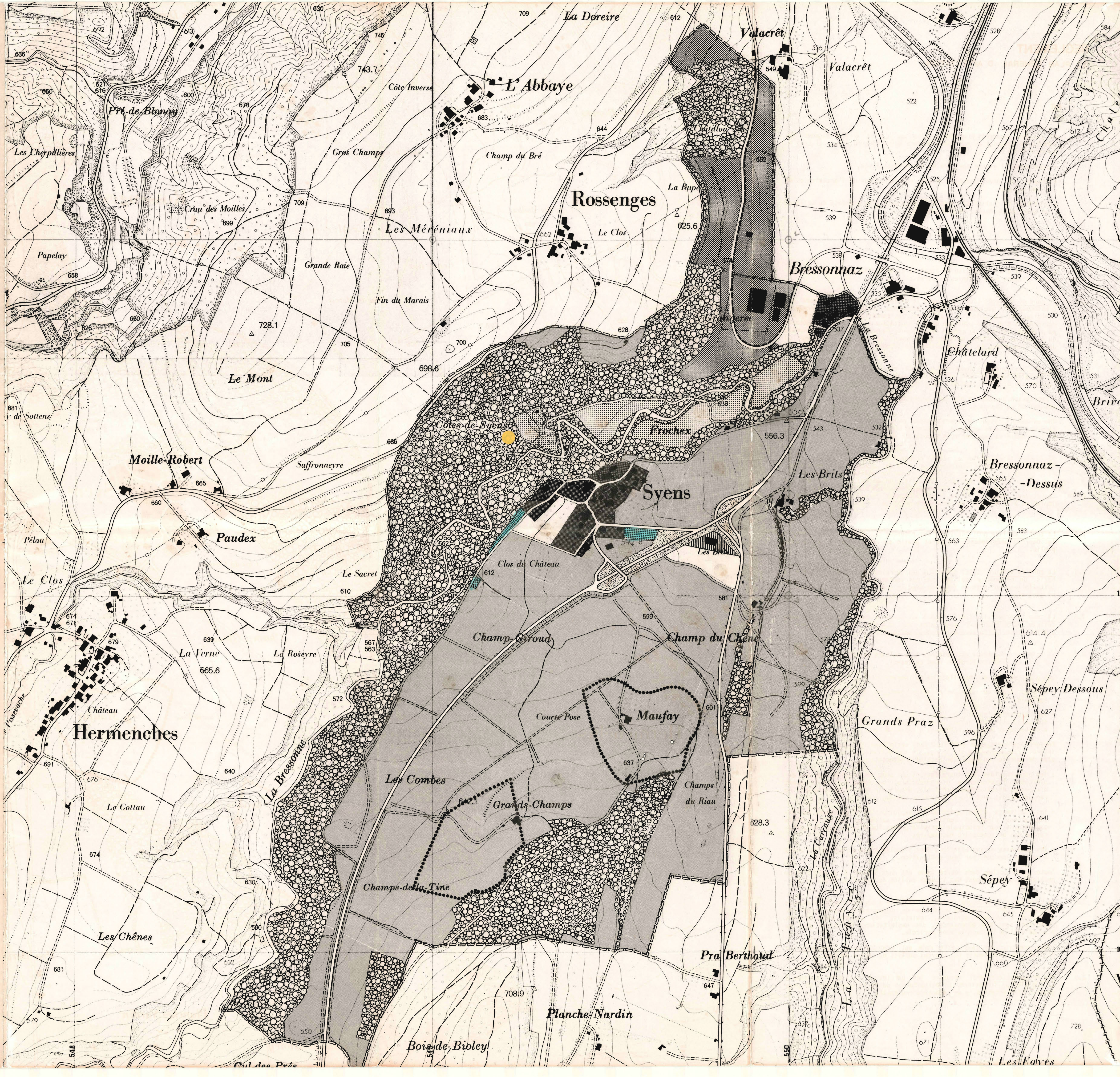
16.02.1988

PLANEL LAUSANNE

LEGENDE

- LIMITE COMMUNALE
- ZONE DE VILLAGE
- ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE
- ZONE DE LA PLACE D'ARMES
- ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
- ZONE DE VERDURE
- ZONE INTERMEDIAIRE
- ZONE AGRICOLE
- ZONE AGRICOLE PROTEGEE
- AIRE FORESTIERE (DELIMITATION INDICATIVE)
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES DANS LA ZPA
- PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX (SECTEUR "S") (DELIMITATION INDICATIVE)
- 2ème ENQUETE PUBLIQUE

ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
LE 03.08.1987 / 23.02.1988
LE SYNDIC LA SECRÉTAIRE
J.M. LECHAIRE J. KNUCHEL
SOUSSIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 14.08.1987 AU 14.09.1987
DU 03.05.1988 AU 03.06.1988
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
LE SYNDIC LA SECRÉTAIRE
J.M. LECHAIRE J. KNUCHEL
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL
LE 04.12.1987 / 21.10.1988
LE PRÉSIDENT LE SECRÉTAIRE
B. JOHMER J.P. PETITMERMET
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT
DU CANTON DE VAUD
LAUSANNE LE 22 SEP. 1989
L'ATTESTE LE CHANCELIER



REGLAMENT

DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION

1. BUT

Le présent document fixe les règles applicables à l'aménagement du territoire communal et aux constructions qui y sont édifiées. Il tend en particulier à :

- sauvegarder l'espace agricole et ses potentialités;
- assurer un développement mesuré et harmonieux de l'activité et de l'habitation;
- préserver la qualité du paysage et notamment l'homogénéité du village de Syens et du hameau de Bressonnaz.

2. ZONES

Le territoire est subdivisé en zones ou aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après :

2.1 La zone de village (ZOV) recouvre le village de Syens, le hameau de Bressonnaz et quelques terrains adjacents. Elle est réservée aux exploitations agricoles, à l'artisanat, au commerce, aux services, aux équipements d'utilité publique et à l'habitation à raison de 3 logements au plus par bâtiment ou groupe de bâtiments nouveaux. Dans les bâtiments ou groupe de bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, le nombre maximum de logements est porté à 5 unités.

2.2 La zone artisanale et commerciale (ZAC) est destinée aux constructions et installations qui sont en relation avec une activité artisanale ou commerciale et à l'équipement local ou régional.

L'habitation permanente n'y est autorisée que pour l'exploitant et les besoins de gardiennage.

Toutes constructions et installations nouvelles doivent être édifiées dans des conditions assurant l'homogénéité architecturale des bâtiments et l'harmonie du quartier très exposé aux vues.

2.3 La zone de la place d'armes (ZPA) occupe la plus grande partie des terrains propriétés de la Confédération. Elle est destinée à l'aménagement et à l'exploitation d'un centre de formation militaire assimilé à un équipement d'utilité publique. L'utilisation de cette surface pour la construction doit respecter les règles fondamentales de l'aménagement du territoire. Dans la règle, les bâtiments principaux doivent être implantés à l'intérieur de la périmètre délimité sur le plan.

2.4 La zone d'utilité publique (ZUP) est réservée aux constructions, installations et aménagements d'intérêt public ou nécessaires à un service public.

2.5 La zone de verdure (ZVE) s'étend à des terrains qui ne peuvent pas être bâtis. On ne peut y réaliser que des aménagements de surface et des installations qui sont en relation avec le trafic et l'équipement public en général.

2.6 La zone intermédiaire (ZNI) s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement par plan de quartier ou plan partiel d'affectation. Cette zone est inconstructible.

2.7 La zone agricole (ZAG) est destinée à la culture du sol et aux activités qui sont en relation étroites avec celles-ci.

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées sont :

- les bâtiments qui sont en relation avec l'exploitation d'un domaine agricole;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant du domaine, sa famille et son personnel pour autant que ces constructions forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

Peuvent également être autorisés dans cette zone, à condition qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, le cas échéant, après adoption d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation :

- les constructions et installations qui sont en relation avec une exploitation agricole, par exemple : établissement d'élevage, établissement horticoles, exploitation agricole dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées pour autant que ces exploitations constituent leur principale activité professionnelle et que l'habitation est un accessoire nécessaire;
- les bâtiments et installations dont l'implantation en dehors des zones à bâtir s'impose par leur destination.

Toute construction dans cette zone est subordonnée à l'autorisation préalable du Département des travaux publics du canton de Vaud.

- la toiture doit être engazonnée, plantée ou aménagée en terrasse accessible;
- ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

2.8 La zone agricole protégée (ZAP) est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites ou de dégagements. Cette zone est assimilée à la zone agricole, toutefois, les seules constructions autorisées sont des dépendances des exploitations implantées dans la zone de village ou dans la zone agricole.

Toute construction dans cette zone est subordonnée à l'autorisation préalable du Département des travaux publics du canton de Vaud.

2.9 L'aire forestière (AFI) recouvre les parties du territoire soumises à la législation forestière. La délimitation de cette aire, sur le plan général d'affectation, a un caractère indicatif.

* MODIFICATION APPORTÉE PAR LE CONSEIL D'ÉTAT
L'art. 2.8 RPA (zone agricole protégée) est complété par un troisième alinéa à la teneur suivante :

"Des aménagements et installations servant à des fins d'instructions militaires sur la parcelle 211 aux conditions de construction (dimensions, hauteur) applicables à cette zone."

2.10 Etude spéciale

Sur l'ensemble du territoire communal, la Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'adoption préalable d'un plan de quartier, lorsqu'il s'agit de traiter un cas particulier ou de régler des problèmes d'intégration.

2.11 Les "secteurs" de protection des eaux sont mentionnés à titre indicatif sur le plan général d'affectation.

Les travaux qui sont de nature à toucher directement ou indirectement un tel secteur sont subordonnés à l'autorisation préalable de l'Office cantonal de la protection des eaux.

3. BATIMENTS EXISTANTS

3.1 Dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et reconstruits en cas de destruction accidentelle, à condition que les travaux projetés ne portent atteinte, ni au caractère, ni au développement de la zone où ils sont implantés. Les volumes bâtis peuvent être utilisés sans limitation.

Ces bâtiments peuvent aussi être agrandis pour autant que, par lui-même, l'agrandissement ne contrevienne pas aux dispositions du présent document.

3.2 Hors des zones à bâtir, tous travaux et tous changements d'affectation sont subordonnés à l'autorisation préalable du Département des travaux publics du canton de Vaud.

3.3 Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés 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 du bâtiment.

3.4 Les bâtiments bien intégrés dans une rue, un quartier ou un groupe de maisons peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolitions et de reconstructions pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

3.5 Tous travaux concernant un objet classé ou porté à l'inventaire cantonal sont subordonnés à l'autorisation préalable du Département des travaux publics du canton de Vaud.

4. IMPLANTATIONS

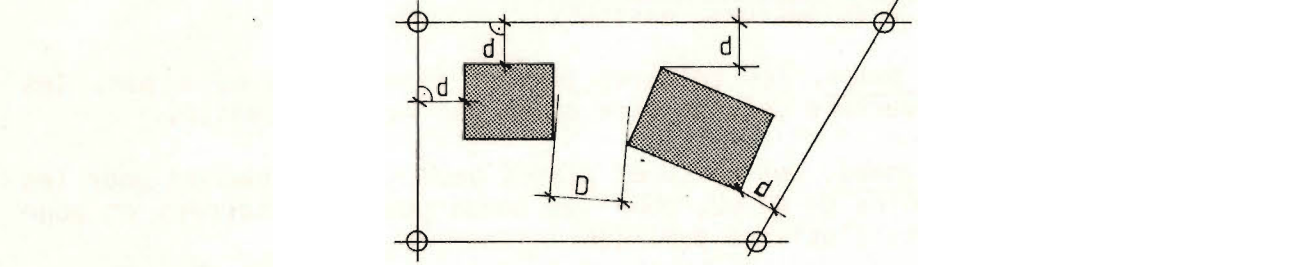
4.1 Sur l'ensemble du territoire communal, les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.

L'ordre contigu n'est toutefois admis que dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà;
- lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune;
- lorsque les propriétaires intéressés sont d'accord avec ce mode d'implantation.

4.2 Les distances minima entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine, si ce n'est pas le domaine public, et entre deux bâtiments sis sur la même propriété sont les suivantes :

	d	D
ZOV	3.00 m	6.00 m
ZAC	6.00 m	6.00 m
ZPA	3.00 m	6.00 m
ZUP	3.00 m	6.00 m
ZAG	6.00 m	6.00 m
ZAP	6.00 m	6.00 m



La distance D peut être réduite jusqu'à 3.00 m entre façades ou parties aveugles de façades pour autant que les dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie soient respectées.

4.3 La distance minimum entre un bâtiment et une lisière forestière est de 10.00 m.

4.4 Les constructions souterraines peuvent être implantées jusqu'à la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public aux conditions suivantes :

- un quart du volume construit au maximum peut émerger du terrain naturel;
- seule une face de la construction peut être dégagée;
- la toiture doit être engazonnée, plantée ou aménagée en terrasse accessible;
- ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

4.5 La Municipalité peut autoriser la construction dans les espaces de non bâtir entre bâtiments ou entre bâtiment et la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public, de petits bâtiments de moins de 40 m2 de superficie et de 3.00 m de hauteur à la corniche au maximum. Ces bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

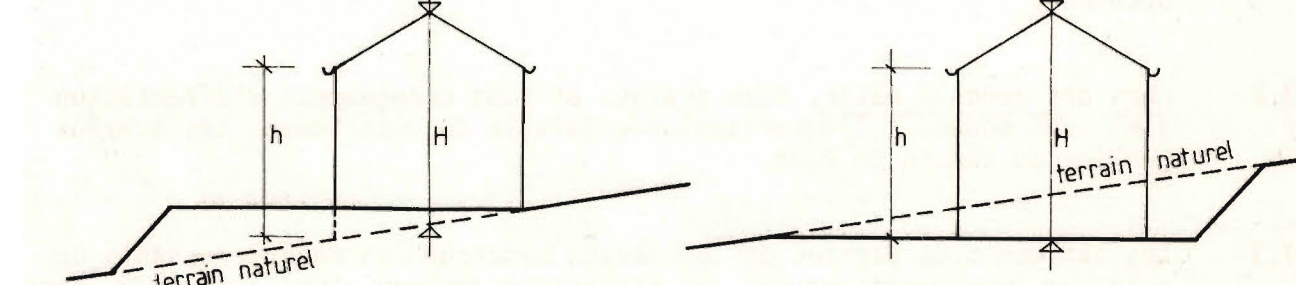
4.6 Les parties de bâtiments non formées, par exemple, balcon, avant-toit, terrasse peuvent émerger sur les espaces de non bâtir. Les dispositions de la Loi cantonale sur les routes sont réservées.

4.7 Pour des raisons d'unité ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer l'implantation et l'orientation d'un bâtiment. Elle peut aussi subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'adoption préalable d'un plan de quartier.

5. HAUTEURS

5.1 En aucun endroit du bâtiment, accès au sous-sol de la qu. limitée exceptée, les hauteurs ne peuvent dépasser les cotes suivantes :

	h	H
ZOV	6.00 m	12.00 m
ZAC	10.00 m	--
ZUP	6.00 m	12.00 m
ZAG	--	7.00 m



5.2 Dans la zone de village, les hauteurs h et H peuvent être augmentées de 1.00 m au plus pour faciliter l'installation de locaux d'exploitation ou autres locaux affectés à l'activité professionnelle.

5.3 Le nombre maximum d'étages n'est pas précisé. Les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si un étage "sur-comble" est aménagé, il doit être en relation directe avec l'étage des combles (duplex, galerie). En cas d'occupation du sur-comble, les ouvertures pratiquées sont limitées aux dimensions 55/70 cm et les lucarnes ne sont pas autorisées.

6. ARCHITECTURE / ESTHETIQUE / ENVIRONNEMENT

6.1 La Municipalité prend toutes mesures pour sauvegarder la qualité du paysage et des sites et éviter les nuisances. Les bâtiments et les installations qui, par leur destination, leurs formes ou leurs proportions, sont de nature à compromettre l'harmonie des lieux ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue sont interdits. Il en est de même pour les réalisations dont l'exploitation pourrait avoir un effet négatif sur l'environnement.

6.2 Dans la zone de village, les constructions nouvelles, par leurs formes, leur volume, leurs proportions, l'architecture de leurs façades, leur couleur et les matériaux utilisés doivent s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout harmonieux.

6.3 Le choix des matériaux apparents ainsi que leur couleur doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.

6.4 Dans la zone de village et dans la zone d'utilité publique, les toitures sont à pan dans la règle à 2 pans avec une pente comprise entre 60 et 100 %. La couverture est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la Municipalité peut admettre d'autres modes de couverture et une pente minimum de 40 %.

Dans la zone artisanale et commerciale, les toitures doivent être identiques à celle du bâtiment existant.

Dans les autres zones, les toitures peuvent être plates ou à pan, les matériaux de couverture doivent être admis par la Municipalité.

Dans toutes les zones, des toitures plates peuvent être admises pour les dépendances de moins de 40 m2, pour les constructions enterrées et pour certains bâtiments d'utilité publique.

6.5 Partout où cela est réalisable, les combles doivent prendre jour sur les façades pignon ou sur la face de pignons secondaires. A titre exceptionnel, la Municipalité peut autoriser la réalisation de fenêtres rampantes ou de lucarnes. Ces constructions doivent être conçues en harmonie avec l'architecture du bâtiment et leurs dimensions doivent être réduites au minimum fixé par les exigences de la salubrité.

6.6 Les superstructures qui émergent des toitures doivent être dimensionnées en fonction des impératifs techniques.

Des capteurs solaires peuvent être installés sur les toitures. Ils doivent être mis en place de façon à limiter autant que possible leur impact sur le paysage.

6.7 Les mesures d'aménagement suivantes doivent être respectées :

- les constructions de type chalet ne sont pas autorisées;
- les silos ou tours à fourrage et les séchoirs à tabac doivent être de couleur foncée, sans marques, ni inscriptions voyantes. En dehors de la zone agricole, la hauteur de ces installations est limitée à 12.00 mètres;
- le stationnement prolongé de roulottes, caravanes ou autres logements mobiles n'est pas autorisé;
- les unités de production et d'élevage industriels ne sont autorisées que dans la zone agricole moyennant adoption préalable d'un plan de quartier réglant les problèmes d'équipement et d'environnement.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

7.1 La pose de clôtures et d'enseignes, la construction de murs et la réalisation de tous aménagements extérieurs doivent être au préalable autorisés par la Municipalité qui peut imposer l'implantation, le dimensionnement, les matériaux et les couleurs de ces aménagements.

7.2 Les plantations exécutées autour des bâtiments doivent être constituées d'essence du pays (arbres fruitiers ou d'ornement).

7.3 Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert doivent être autorisés par la Municipalité qui fixe pour chaque cas les dispositions à prendre en vue de sauvegarder le bon aspect du paysage et les intérêts du voisinage.

7.4 Les aménagements extérieurs et les plantations figurent sur les plans de mise en œuvre d'un bâtiment. Ils font partie intégrante du permis de construire.

8. EQUIPEMENTS / CIRCULATION

8.1 En dehors de la zone de village et de la zone artisanale et commerciale, la Commune n'entreprend pas de travaux d'extension des services publics (eau, électricité, égouts, routes, etc.).

8.2 La Municipalité fixe les conditions de construction et d'entretien des voies privées ainsi que le mode de raccordement de tous accès au domaine public.

8.3 Tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds des places de stationnement pour véhicules. Le nombre minimum de places est fixé pour chaque cas par la Municipalité en fonction de l'affectation du bâtiment. Pour les bâtiments d'habitation, dans la règle, 2 places par logement. La Municipalité peut renoncer à cette exigence ou la modifier dans la zone de village. Sauf convention contraire, les places de stationnement sont situées en arrière de la limite des constructions, le long du domaine public.

8.4 La Municipalité peut autoriser, à titre précaire, que des parties saillantes de bâtiment, par exemple avant-toits, corniches, seuils émergent sur le domaine public pour autant que l'usage de la voie ne soit pas réduit.

8.5 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).

8.6 Les petits bâtiments, constructions ou installations nécessaires aux services publics peuvent être implantés sur tout le territoire communal moyennant obtention d'un permis de construire.

9. ENQUÊTES PUBLIQUES / PERMIS

9.1 La Municipalité peut demander que le dossier d'enquête publique soit complété par tous documents nécessaires à la compréhension du projet (profils, cotes d'altitude, courbes de niveau, photographies, esquisses ou dessins de façades des bâtiments contigus ou voisins). Elle peut aussi exiger, aux frais du constructeur, la pose de gabarits.

9.2 Les taxes perçues pour les permis de construire, d'habiter ou d'utiliser font l'objet de tarifs adoptés par le Conseil général et approuvés par le Conseil d'Etat.

10. COMMISSION CONSULTATIVE

La Municipalité a la faculté de soumettre tout projet de construction ou d'urbanisme au préalable d'un expert ou d'une commission consultative et cela aux frais du constructeur.

11. DEROGATIONS

Dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation;
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment présentant une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert;
- lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation de constructions ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général dont l'architecture ou l'affectation exigent des dispositions particulières.

12. REFERENCES / ENTREE EN VIGUEUR

Pour ce qui ne figure pas dans le présent document, les dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et son règlement d'application sont applicables.

Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.