

COMMUNE D'EYSINS

AMENAGEMENT LOCAL

REGLEMENT GENERAL
SUR LES CONSTRUCTIONS
ET L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE

Numéro 842

Date 20.08.1996
13.11.1996
24.03.1997
02.11.1997
C 27.04.1999

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité
le 2.03.1998 et
le 8.02.1999

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du 17.04.1998 au 17.05.1998 et
du 14.09.1999 au 14.10.1999

Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune
le 27.04.1999

Président

Secrétaire

Approuvé par le Département des
infrastructures du canton de Vaud

Lausanne, le 14 DEC. 1999

Le Chef du Département



* Modification par le MRPA du 3.11.2017 (159479)

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Contenu
- 1.2 Champ d'application
- 1.3 Portée juridique
- 1.4 Plans spéciaux
- 1.5 Consultations

2. AFFECTATION DES ZONES

- 2.1 Zone village et hameau
- 2.2 Zone moyenne densité
- 2.3 Zone faible densité
- 2.4 Zone villas
- 2.5 Zone industrielle et commerciale
- 2.6 Zone utilité publique
- 2.7 Zone agricole
- 2.8 Zone agricole protégée
- 2.9 Zone intermédiaire
- 2.10 Aire forestière

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

- 3.1 Coefficient d'utilisation du sol
- 3.2 Coefficient de masse
- 3.3 Superficie du terrain
- 3.4 Modification de limite

4. IMPLANTATION

- 4.1 Principes
- 4.2 Ordre des constructions
- 4.3 Habitations mitoyennes
- 4.4 Distance aux limites
- 4.5 Distance entre bâtiments
- 4.6 Constructions enterrées
- 4.7 Dépendances
- 4.8 Empiétements
- 4.9 Modification de limite

5. HAUTEURS

- 5.1 Nombre de niveaux
- 5.2 Hauteur inférieure ou supérieure
- 5.3 Combles

6. ARCHITECTURE

- 6.1 Principes
- 6.2 Toitures
- 6.3 Ajouement des combles
- 6.4 Matériaux, couleurs
- 6.5 Superstructures

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 7.1 Principes
- 7.2 Mouvements de terre
- 7.3 Plantations
- 7.4 Dépôts
- 7.5 Clôtures

8. EQUIPEMENTS

- 8.1 Principes
- 8.2 Conditions de réalisation
- 8.3 Circulation
- 8.4 Stationnement des véhicules
- 8.5 Evacuation des eaux
- 8.6 Place de jeux
- 8.7 Installations techniques
- 8.8 Equipements publics
- 8.9 Obligations communales
- 8.10 Domaine public

9. SITES ET PAYSAGE

- 9.1 Principes
- 9.2 Constructions anciennes
- 9.3 Sites archéologiques
- 9.4 Silos
- 9.5 Caravanes

10. ENVIRONNEMENT

- 10.1 Principes
- 10.2 Biotopes
- 10.3 Degré de sensibilité au bruit
- 10.4 Elevage industriel

11. AUTORISATIONS

- 11.1 Autorisation préalable
- 11.2 Pièces complémentaires
- 11.3 Taxes
- 11.4 Dérogations

12. DISPOSITIONS FINALES

- 12.1 Constructions non conformes
- 12.2 Références
- 12.3 Abrogation, mise en vigueur

ANNEXE

Cahier des charges : Devant le Village

1. DISPOSITIONS GENERALES

CONTENU	1.1	Le présent document contient les règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire d'Eysins. Avec le plan général d'affectation auquel il est attaché, il tend en particulier à : - maintenir l'agriculture respectivement la viticulture et l'horticulture sur la plus grande partie du territoire communal - sauvegarder et mettre en valeur les parties anciennes du village et du hameau du Petit-Eysins tant en ce qui concerne les caractéristiques du domaine bâti que pour ce qui a trait à la destination des constructions - contenir l'urbanisation en priorité dans les prolongements du village et dans les quartiers de La Bégoude, Terre-Bonne, Le Nipy et Sous-Cor - protéger les sites et le paysage en général notamment les grands espaces agricoles, les massifs boisés et le cours du Boiron.
CHAMP D'APPLICATION	1.2	A défaut de règles spéciales résultant de plans de quartier ou de plans partiels d'affectation, les dispositions ci-après s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Celui-ci est subdivisé en zones ou aires d'affectation dont les périmètres figurent sur les plans originaux conservés par l'autorité municipale. Toutes les zones, hormis la zone agricole, la zone agricole protégée, la zone intermédiaire et l'aire forestière, sont réputées des zones à bâtir au sens de la législation cantonale.
PORTEE JURIDIQUE	1.3	Les dispositions du présent règlement ont une valeur contraignante pour les propriétaires de biens-fonds et pour les autorités. Le contenu du cahier des charges annexé a une valeur indicative. Les mesures d'aménagement énoncées servent de référence lors de l'établissement de tout projet d'aménagement ou de construction sur la partie de territoire concernée.
PLANS SPECIAUX	1.4	Sur l'ensemble du territoire, la municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation notamment lorsqu'il s'agit de traiter des cas particuliers, d'appliquer des mesures d'aménagement plus précises ou de promouvoir des réalisations mieux adaptées aux exigences de l'aménagement du territoire et/ou de la protection de l'environnement. L'aménagement des surfaces occupées par plan spécial délimitées sur le plan général d'affectation est réglé par plan de quartier ou plan partiel d'affectation.
CONSULTATIONS	1.5	La municipalité a la faculté de soumettre tout projet d'urbanisme ou de construction au préavis d'un expert ou d'une commission qui agit à titre consultatif. Les membres de la commission sont nommés par la municipalité pour la durée d'une législature. Leur mandat peut être reconduit.

2. AFFECTATION DES ZONES

ZONE VILLAGE ET HAMEAU	2.1	La zone village et hameau s'étend aux parties anciennes d'Eysins et du Petit-Eysins. Elle est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, l'agriculture et les activités ou usages traditionnellement admis dans une localité tels que, par exemple : les équipements publics ou collectifs, le commerce, les services et l'artisanat. La compatibilité des affectations mentionnées ci-dessus doit être assurée même au prix de certaines concessions consenties par les propriétaires et les utilisateurs des biens-fonds. Le long des voies publiques ouvertes au trafic automobile, la partie du rez-de-chaussée des bâtiments qui est en relation directe avec la chaussée est, de préférence, destinée à un autre usage que l'habitation, par exemple : activité professionnelle, locaux de service, équipements.
ZONE MOYENNE DENSITE	2.2	La zone moyenne densité est affectée à l'habitation, aux activités du secteur tertiaire et à l'artisanat compatibles avec l'habitation.
ZONE FAIBLE DENSITE	2.3	La zone faible densité est affectée à l'habitation et aux activités ou fonctions compatibles avec l'habitation. L'aménagement de cette zone fait l'objet d'un cahier des charges annexé au présent règlement.
ZONE VILLAS	2.4	La zone villas est affectée à l'habitation et aux activités ou fonctions compatibles avec l'habitation dans la mesure où celles-ci s'exercent à titre subsidiaire dans un bâtiment destiné en partie à l'habitation. Chaque bâtiment peut comprendre au plus 2 logements qui peuvent être superposés ou juxtaposés et appartenir à des propriétaires différents.
ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE	2.5	La zone industrielle et commerciale est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec une activité socio-économique de type industriel, artisanal ou commercial. Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont : - des bâtiments destinés au travail tels que par exemple : fabriques, ateliers, laboratoires, entrepôts, locaux d'exploitation, y compris les services administratifs qui leur sont attachés - des bâtiments destinés au commerce dont la surface de vente n'excède pas 2'000 m² - des installations et des aménagements à ciel ouvert ayant un statut de dépendance ou d'annexe à un établissement qui exerce son activité dans un bâtiment implanté sur le même bien-fonds

- des locaux habitables pour les besoins de gardiennage à raison de 2 logements au plus par entreprise ou groupe d'entreprises pour autant que ces réalisations forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

ZONE UTILITE PUBLIQUE

- 2.6 La zone utilité publique est affectée aux constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif réalisés par une collectivité publique ou un service public.

Cette surface est destinée au maintien et au développement des constructions, installations et aménagements existants. Sur la rive droite du Broiron, seules les réalisations compatibles avec le milieu et notamment le respect du biotope peuvent être autorisées.

ZONE AGRICOLE

- 2.7 La zone agricole est affectée à la culture du sol et aux activités qui, dans la région, s'exercent traditionnellement dans l'aire agricole.

Les constructions admises ou qui peuvent être autorisées sont :

- les bâtiments qui sont en relation étroite avec la production agricole dépendante de l'utilisation du sol
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel pour autant que ces constructions forment avec les bâtiments d'exploitation un ensemble architectural et un tout fonctionnellement indissociable.

Peuvent également être autorisés dans cette zone sous réserve, le cas échéant, de l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation :

- des constructions qui sont en relation étroite avec une entreprise assimilée à l'agriculture dépendante ou non de l'utilisation du sol
- des bâtiments d'habitation nécessaires au gardiennage des ouvrages ou activités ci-dessus mentionnés
- les réalisations dont l'implantation en dehors des zones à bâtir ou en un lieu déterminé est imposée par leur destination.

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

ZONE AGRICOLE PROTEGEE

- 2.8 La zone agricole protégée correspond à une partie du territoire agricole à fonction paysagère. Elle est affectée à la culture du sol ou au pâturage.

Les constructions admises ou qui peuvent être autorisées sont :

- les bâtiments agricoles non habitables de 100 m² au plus ayant un statut de dépendance d'un centre d'exploitation implanté dans la région
- les réalisations dont l'implantation en dehors des zones à bâtir ou en un lieu déterminé est imposée par leur destination.

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

ZONE INTERMEDIAIRE 2.9 La zone intermédiaire correspond à une partie du territoire dont l'affectation doit faire l'objet d'une décision ultérieure lors de l'adoption d'un plan de quartier ou d'un plan d'affectation.

En l'état, cette surface est inconstructible.

AIRE FORESTIERE 2.10 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 admis :

- 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 dans la bande des 10.00 m confinant celles-ci, la délimitation de l'aire forestière figure sur les plans de situation annexés au plan général d'affectation. Ces plans de situation constituent le document formel de constatation de nature forestière au sens de la législation fédérale.

Ailleurs, cette surface est reportée sur le plan général d'affectation à titre indicatif. L'aire forestière est déterminée par l'état des lieux et son statut prédomine celui qui découle de tous plans d'affectation.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL 3.1 Dans les zones mentionnées ci-après, la capacité constructive d'un bien-fonds est limitée proportionnellement à la superficie du terrain. Les coefficients d'utilisation du sol (CUS) fixent la surface brute maximum de plancher habitable ou utilisable.

- zone moyenne densité CUS 0,45
- zone faible densité CUS 0,35
- zone villas CUS 0,25

Surface brute maximum de plancher = superficie du terrain x CUS

La norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire sert de base au calcul et les règles suivantes sont applicables :

- au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond
- les vérandas non chauffées représentant au plus les 10 % de la surface du niveau auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructive du bien-fonds
- la surface des locaux affectés aux équipements publics ou à l'activité agricole n'est pas limitée.

Dans la zone village et hameau, les bâtiments existants peuvent être utilisés dans les limites qu'impliquent le respect de leur intégrité et la disponibilité des équipements nécessaires. Ces bâtiments peuvent être reconstruits si des raisons objectivement fondées l'imposent.

Des agrandissements et des constructions nouvelles peuvent être réalisés dans la mesure où la surface bâtie (cadastrable en nature de bâtiment) n'excède pas les 30 % de la superficie de la partie du bien-fonds classée en zone constructible. Des couverts pour véhicules et des petits pavillons de jardin non habitables peuvent être réalisés en plus de la surface bâtie autorisée.

COEFFICIENT DE MASSE	3.2	Dans la zone industrielle et commerciale, la capacité constructive d'un bien-fonds est limitée proportionnellement à la superficie du terrain. Le coefficient de masse (CMA) fixe le volume maximum des constructions édifiées au-dessus du terrain naturel. - zone industrielle et commerciale CMA 5.00 Volume maximum des constructions hors sol = superficie du terrain x CMA.
SUPERFICIE DU TERRAIN	3.3	La superficie du terrain prise en compte pour calculer la capacité constructive d'un bien-fonds correspond aux surfaces classées en zone à bâtir à l'exclusion de l'aire forestière. A titre exceptionnel, la municipalité peut admettre que soit pris en compte tout ou partie des surfaces cédées à une collectivité publique pour une réalisation d'intérêt général.
MODIFICATION DE LIMITE	3.4	Une capacité constructive 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.

4. IMPLANTATION

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. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur projeté, 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	4.2	Dans la zone village et hameau et dans la zone agricole, les bâtiments peuvent être édifiés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu n'est toutefois admis 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 s'exerce la contiguïté sont d'accord avec ce mode d'implantation. Dans les autres zones, l'ordre non contigu est de règle.

HABITATIONS
MITOYENNES

4.3 Dans les zones moyenne densité, faible densité et villas, les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés séparés par une limite de propriété aux conditions suivantes :

- les bâtiments forment un ensemble architectural homogène édifié, pour l'essentiel, dans le cadre d'une seule opération
- l'ensemble des bâtiments est constitué d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux ou d'équipements de service qui peuvent être organisés en commun
- l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination du nombre de logements autorisés et de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures.

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 de propriété. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

- zone village et hameau $d = 3.00 \text{ m}$
- autres zones $d = 5.00 \text{ m}$

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 se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.

- zone village et hameau $D = 6.00 \text{ m}$
- autres zones $D = 10.00 \text{ m}$

Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite jusqu'à 3.00 m :

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

CONSTRUCTIONS
ENTERREES

4.6 Dans les espaces de non bâtir, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, les constructions enterrées ou en grande partie enterrées peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- la forme de l'ouvrage est adaptée à la configuration générale du terrain
- une face au plus de la construction est dégagée
- la toiture est pourvue d'un revêtement végétal ou aménagée en terrasse accessible
- la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

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

- DEPENDANCES 4.7 Dans les espaces de non bâtir, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service aux conditions suivantes :
- la superficie de la construction est limitée à 40 m²
 - la hauteur à la corniche du bâtiment est limitée à 3.00 m
 - la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle.
- Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.
- EMPIETEMENTS 4.8 Les parties de bâtiments non fermées, par exemple : avant-toits, balcons, loggias, terrasses et les constructions assimilées à des aménagements extérieurs peuvent empiéter sur les espaces de non bâtir d'un bien-fonds.
- Sous réserve de conventions, les parties saillantes d'une construction, par exemple : avant-toits, corniches, seuils, peuvent empiéter sur le domaine public communal pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.
- Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées.
- MODIFICATION DE LIMITE 4.9 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.

5. HAUTEURS

- NOMBRE DE NIVEAUX 5.1 La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux superposés "N" autorisés au-dessus du sol.
- | | | |
|------------------------------------|--|-----|
| - zone village et hameau | N = rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables ou utilisables | 2,5 |
| - zone moyenne densité | N = rez-de-chaussée + 2 étages, le deuxième étage peut être réalisé en tout ou partie dans les combles | 3 |
| - zone faible densité | N = rez-de-chaussée + 1 étage qui peut être réalisé en tout ou partie dans les combles | 2 |
| - zone villas | N = rez-de-chaussée + 1 étage qui peut être réalisé en tout ou partie dans les combles | 2 |
| - zone industrielle et commerciale | N = rez-de-chaussée + 2 étages | |
| - zone utilité publique | N = idem zone adjacente | |
| - zone agricole | N = non limité | |
| - zone agricole protégée | N = rez-de-chaussée. | |

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, il compte pour 1 niveau.

Dans la zone industrielle et commerciale, les règles suivantes sont de plus applicables :

- la hauteur de la façade la plus haute, mesurée entre le terrain naturel et l'arête supérieure de la partie la plus élevée de la corniche du bâtiment, est limitée à 11.00 m
- les superstructures à fonctions techniques ou servant à l'éclairage zénithal des locaux peuvent dépasser la hauteur maximum.

HAUTEUR INFERIEURE OU SUPERIEURE

- 5.2 Une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation peut être imposée au propriétaire d'une construction nouvelle lorsqu'il s'agit de 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 ou de la configuration des lieux
- de prendre en considération les impératifs de fonctionnement d'une construction implantée dans la zone industrielle et commerciale
- d'adapter à sa destination les caractéristiques d'un bâtiment d'utilité publique.

COMBLES

- 5.3 Lorsque les combles sont habitables ou utilisables, ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Lorsque 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.

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 le paysage dans lesquels elle s'insère.

Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises.

TOITURES

- 6.2 La forme des toitures est adaptée à l'architecture du bâtiment.

Dans les zones village et hameau, moyenne densité, faible densité et villas, les toitures sont pour l'essentiel à pan; dans la règle à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 50 et 100 %. Dans ces zones, certaines toitures ou parties de toitures peuvent occasionnellement être exécutées sous une autre forme notamment :

- pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance
- pour les constructions enterrées
- pour les réalisations des services publics.

Dans toutes les zones, pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée.

AJOUREMENT DES COMBLES

- 6.3 Les lucarnes et les baies rampantes réalisées sur le pan des toitures sont de dimensions réduites aux surfaces nécessaires pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. La forme et les proportions de ces réalisations sont adaptées à l'architecture du bâtiment.

Dans la zone village et hameau, les locaux aménagés dans les combles prennent jour, partout où cela est possible, sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre pans de toiture.

MATERIAUX, COULEURS

- 6.4 La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture sont choisies en accord avec la municipalité.

Dans la zone village et hameau, la couverture des toitures à pans est exécutée au moyen de petites tuiles plates de terre cuite d'un modèle et d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. Les bâtiments agricoles ou artisanaux peuvent être toutefois pourvus d'un autre type de couverture.

SUPERSTRUCTURES 6.5

Les superstructures 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.

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, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.

- | | | |
|------------------------|-----|--|
| MOUVEMENTS
DE TERRE | 7.2 | La réalisation de plates-formes et les mouvements de terre effectués à proximité des constructions sont conçus de façon à respecter la configuration générale du terrain naturel. |
| PLANTATIONS | 7.3 | <p>Les plantations effectuées dans le prolongement des constructions sont choisies en priorité parmi les essences indigènes ou traditionnelles de la région.</p> <p>Pour des raisons d'intérêt paysager, la réalisation de plantations peut être imposée au propriétaire d'un bien-fonds lors de l'octroi d'un permis de construire.</p> |
| DEPOTS | 7.4 | 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 et la sécurité des personnes et du trafic. |
| CLOTURES | 7.5 | Les clôtures permanentes installées le long des voies publiques communales sont, dans la règle, implantées à une distance minimum de 1.00 m du bord d'une chaussée ouverte au trafic automobile. |

8. EQUIPEMENTS

- | | | |
|------------------------------|-----|---|
| PRINCIPES | 8.1 | <p>Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. 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.</p> <p>Le propriétaire d'un bien-fonds réalise, à ses frais et sous sa responsabilité, les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement éventuel aux équipements publics.</p> <p>L'usage des équipements qui ne sont pas situés sur le même bien-fonds que la construction est garanti par servitudes inscrites au Registre foncier.</p> |
| CONDITIONS
DE REALISATION | 8.2 | <p>Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature notamment en ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en oeuvre et leur niveau de qualité.</p> <p>Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics sont fixées, dans chaque cas, par l'autorité compétente ou le service public concerné.</p> |

- | | | |
|--------------------------------|-----|--|
| CIRCULATION | 8.3 | <p>Les voies de circulation, les garages, les places de stationnement pour véhicules et les postes de distribution de carburant sont conçus de façon à respecter la sécurité des personnes et du trafic.</p> <p>Les voies de circulation, sans issue, ouvertes au trafic collectif sont pourvues à leur extrémité d'une place de retournement pour véhicules.</p> |
| STATIONNEMENT
DES VEHICULES | 8.4 | <p>Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaires est calculé sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route, soit pour les bâtiments d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 cases par logement pour les habitants - 1 case pour 3 logements pour les visiteurs, mais au moins 2 cases par bâtiment. <p>Dans la règle, les 50 % au moins des cases nécessaires aux réalisations privées sont situées dans des garages ou sous abris.</p> <p>Sous réserve de conventions, une partie des cases nécessaires peut exceptionnellement être implantée en empiètement sur la limite des constructions fixée le long du domaine public communal.</p> <p>Dans la zone village et hameau, le propriétaire d'une construction peut être dispensé de réaliser tout ou partie de cet équipement lorsque la surface du bien-fonds est exiguë ou lorsque le respect de l'intégrité d'un bâtiment ancien doit être assuré. Dans ce cas, le propriétaire paie à la commune un montant de Fr 10'000,- par case manquante à titre de contribution à l'utilisation des équipements collectifs. Ce montant est indexable à l'indice général des prix à la consommation (1997 : Fr 103.9).</p> |
| EVACUATION
DES EAUX | 8.5 | <p>Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.</p> <p>Les eaux usées sont raccordées au réseau public d'évacuation.</p> <p>Les eaux météoriques sont, soit évacuées par infiltrations dans des conditions fixées par le Service cantonal des eaux et de la protection de l'environnement, soit raccordées au réseau public ou à un autre exutoire. Dans ce cas, l'autorité compétente peut exiger la mise en place d'installations ou d'ouvrages de retenue servant à laminer les débits évacués.</p> |
| PLACE DE
JEUX | 8.6 | <p>Les bâtiments ou groupes de bâtiments d'habitation comprenant plus de 5 logements sont pourvus d'une place de jeux et de détente réservée aux habitants. La superficie de cet équipement peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée en fonction du nombre de logements desservis.</p> |
| INSTALLATIONS
TECHNIQUES | 8.7 | <p>Les installations techniques apparentes notamment celles qui sont en relation avec le captage de l'énergie solaire ou les télécommunications sont mises en place de manière à s'inscrire de façon correcte dans le cadre à l'intérieur duquel elles s'insèrent. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation.</p> |

Dans la zone village et hameau, l'opportunité de ces installations doit être contrôlée. Leurs avantages doivent être confrontés avec d'autres intérêts en présence, notamment la sauvegarde de l'intégrité d'un bâtiment ou le respect des parties anciennes de la localité.

- | | | |
|---------------------------|------|--|
| EQUIPEMENTS
PUBLICS | 8.8 | <p>Les bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou nécessaires à un service public peuvent être autorisés dans toutes les zones lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée.</p> <p>En dehors des zones à bâtir, l'octroi d'un permis de construire pour un tel équipement est subordonné à l'autorisation préalable du projet par le Département des infrastructures du canton de Vaud.</p> |
| OBLIGATIONS
COMMUNALES | 8.9 | <p>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.</p> |
| DOMAINE
PUBLIC | 8.10 | <p>Aucun travail ou dépôt ne peut s'effectuer sur le domaine public sans autorisation. L'autorité compétente fixe dans chaque cas les conditions de réalisation, par exemple : le mode d'exécution des travaux, les taxes et les délais.</p> |

9. SITES ET PAYSAGE

- | | | |
|----------------------------|-----|---|
| PRINCIPES | 9.1 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| CONSTRUCTIONS
ANCIENNES | 9.2 | <p>Les constructions, ouvrages et vestiges classés monuments historiques ou portés à l'inventaire cantonal ne peuvent être modifiés qu'en accord avec le Département des infrastructures du canton de Vaud.</p> <p>Les constructions ou parties de constructions remarquables ou intéressantes 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.</p> |

Les constructions qui, sans valeur particulière, sont bien intégrées 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.

Les données du recensement architectural déterminent les catégories des constructions dont il est fait mention ci-dessus.

SITES ARCHEOLOGIQUES

9.3 Les sites archéologiques identifiés sur le territoire communal figurent à titre indicatif sur le plan général d'affectation :

- 301 aqueduc romain qui alimentait en eau la ville de Nyon depuis Divonne
- 303 chapelle En Saint Georges.

Aucun travail ne peut être effectué à proximité de ces sites sans l'autorisation préalable du Service des bâtiments de l'Etat de Vaud - Section archéologie qui peut faire exécuter des fouilles de reconnaissance et, le cas échéant, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.

SILOS

9.4 Les silos ou tours à fourrage sont conçus et disposés de façon à s'insérer de manière correcte dans le cadre où ils sont implantés. Ces réalisations sont de couleur neutre, sans inscription voyante. En dehors de la zone agricole, leur hauteur ne peut excéder celle du faite des bâtiments adjacents.

CARAVANES

9.5 Le stationnement prolongé à ciel ouvert de conteneurs, caravanes, roulottes ou autres logements mobiles n'est pas admis sans autorisation de l'autorité communale qui peut réserver des emplacements à cet effet.

10. ENVIRONNEMENT

PRINCIPES

10.1 Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend toutes mesures pour éviter les atteintes portées à l'environnement. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur caractère, leur fonctionnement ou leur destination, sont de nature à avoir un effet négatif sur le milieu ne sont pas admis.

BIOTOPES

10.2 Les surfaces boisées non soumises au régime forestier, par exemple : allées, haies vives, bosquets, arbre isolé et autres biotopes, sont protégées par les législations fédérale et cantonale (LPN - LPNMS - loi sur la faune) et par le plan communal de classement 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 de conservation de la faune et de la nature.

DEGRE DE
SENSIBILITE
AU BRUIT

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

- zone village et hameau	DS	III
- zone moyenne densité	DS	III
- zone faible densité	DS	II
- zone villas	DS	II
- zone industrielle et commerciale	DS	IV
- zone utilité publique	DS	III
- zone agricole	DS	III
- zone agricole protégée	DS	III
- zone intermédiaire	DS	III
- plan partiel d'affectation Le Nipy	DS	IV
- plan de quartier Le Perron	DS	III

ELEVAGE
INDUSTRIEL

10.4 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.

11. AUTORISATIONS

AUTORISATION
PREALABLE

11.1 Dans la zone village et hameau, 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 adresse 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.

PIECES
COMPLEMENTAIRES

11.2 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 requérant, la pose de gabarits correspondant au profillement de la construction projetée.

TAXES

11.3 Les taxes perçues pour toutes demandes de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser font l'objet de tarifs adoptés par le Conseil communal et approuvés par le Département des infrastructures du canton de Vaud.

- DEROGATIONS
- 11.4 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent document, notamment :
- 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 qui présente une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières
 - lorsqu'il s'agit de régler, pour un temps déterminé, le cas d'un statut provisoire
 - lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
 - lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées.

12. DISPOSITIONS FINALES

- CONSTRUCTIONS NON CONFORMES
- 12.1 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être maintenues, entretenues ou réparées. Elles peuvent être transformées, agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale.
- 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 des infrastructures du canton de Vaud.
- REFERENCES
- 12.2 Pour ce qui ne figure pas dans le présent document, la législation cantonale est applicable, notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.
- ABROGATION, MISE EN VIGUEUR
- 12.3 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le plan des zones du 19.8.1981 et le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire adopté par le Conseil d'Etat du canton de Vaud les 19.8.1981 et 9.11.1988.

ANNEXE



COMMUNE D'EYSINS

PLAN GENERAL D'AFFECTATION DU SOL

Cahier des charges

DEVANT LE VILLAGE

1. IDENTIFICATION

Surface peu bâtie délimitée devant le village d'Eysins.

2. STATUT JURIDIQUE

Zone faible densité.

3. OBJECTIFS

Promouvoir l'extension de la localité en aval sans altérer les caractéristiques des noyaux anciens.

Sauvegarder des dégagements pour les vues en direction du lac et la perception de la silhouette du village.

4. MESURES D'AMENAGEMENT

- Appliquer des règles d'implantation favorisant l'alternance de parties bâties et de surfaces libres de construction (urbanisation en créneaux)
- Orienter les constructions en rangées perpendiculairement à la limite aval de la zone village.
- Limiter la hauteur des bâtiments (2 niveaux au plus)
- Traiter, sous forme de vergers et jardins, la plus grande partie des surfaces non bâties
- Organiser les accès véhicules à partir du chemin de Sous-Cor.

5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

