

1.3.2  
Resp. 311.

C O M M U N E

D E

L E S C U L L A Y E S

---

R E G L E M E N T

D E

C O N S T R U C T I O N

## Chapitre I

### DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement fixe les règles destinés à assurer un aménagement harmonieux du territoire de la commune de LES CULLAYES.

Art. 2 PLAN DES ZONES

Le territoire de la commune est divisé en 5 zones, dont les périmètres respectifs sont figurés sur ce plan des zones:

Zone village

Zone villas A

Zone Villas B

Zone agricole

Zone de constructions d'utilité publique et de verdure.

Art. 3 COMMISSION DES BATIMENTS

Cette commission, nommée par le Conseil général, est composée d'au moins trois membres compétents en matière de construction. Son mandat se termine à la fin de chaque législature. Ses membres sont rééligibles et rétribués selon le tarif communal.

La commission donne son avis à la municipalité sur toutes les demandes de permis de construire soumises à l'enquête publique.

Art. 4 BATIMENTS A PROTEGER

La commune tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 49 à 59 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites ( LPNMS ).

Il est rappelé que le propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, Service des bâtiments - Section des monuments historiques - lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet ( art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS ).

Art. 5 ATTRIBUTION DES DEGRES DE SENSIBILITE AUX BRUITS  
( ART. 43 DE L' OPB )

Zone village degré III

Zone villas A et B degré II

Zone agricole degré III

Zone de construction d'utilité publique et de verdure degré III

## Chapitre II

### REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### Art. 6 ESTHETIQUE

La Municipalité prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits.

La pose d'antenne extérieure est soumise à une autorisation préalable. Un emplacement approprié pourra être exigé.

Les capteurs solaires peuvent remplacer des matériaux traditionnels de couverture. La Municipalité fixera les conditions définitives, notamment en ce qui concerne les dimensions et les proportions des capteurs, tout en tenant compte des contraintes d'intégration et d'esthétique.

La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations. Elle peut en définir les essences ; le choix de ces dernières se fera parmi les espèces indigènes, en station.

Toutes les couleurs extérieures utilisées lors d'une construction ou d'une rénovation, doivent être soumises préalablement à la Municipalité.

NOTE : Sont concernés par la couleur: les antennes, les couvertures, les murs, les menuiseries, les vitrages, les cadres de fenêtres, les clôtures ainsi que les éléments de construction.

#### Art. 7 DISTANCE AUX LIMITES

La distance entre la construction et la limite de propriété est fixée à 6 mètres.

Cette distance est doublée entre bâtiments habitables sis sur une même propriété.

Les prescriptions cantonales sur la prévention des incendies sont réservées.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la 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 peut pas être inférieure à 5 mètres.

Art. 8 DEROGATION A LA DISTANCE AUX LIMITES

Exceptionnellement, une dérogation à la distance aux limites pourra être accordée, lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles ou de l'intégration des constructions dans l'environnement construit. De plus, cette dérogation doit satisfaire aux conditions suivantes :

- moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire de 6 m. entre les bâtiments et limite de propriété peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre les façades ne soit pas inférieure à 12 m et qu'elle fasse l'objet d'une inscription de mention de restriction LATC ( art. 83 ) au Registre foncier.

Art. 9 MOUVEMENTS DE TERRE, TALUS

Aucun mouvement de terre ne doit être supérieur à plus ou moins 1 mètre du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Art. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée sur la sablière de la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.

Art.11 TOITURES

Le faite des toits est toujours plus haut que les corniches. Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum les deux tiers de l'autre.

Les toits plats non enterrés, les toits à un pan ou les attiques, sont interdits.

La pente des toitures sera comprise entre 50 % et 80 %, respectivement 26,5° et 38,7°.

La tuile est obligatoire. Une autre couverture que celle-ci peut être autorisée si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Note: Dans ce cas, la teinte, la pente et la forme de la toiture doivent être les mêmes que les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal ne sont pas autorisées

Art. 12 LUCARNES

La largeur additionnée des percements de la toiture n'excédera pas le tiers de la longueur de la dite toiture.

Sont autorisés:

a) les lucarnes rampantes

b) les lucarnes constituées d'un ou de deux pans de toit soulevé, dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas respectivement 60 et 120 cm.

c) les balcons encaissés dans la toiture, à condition que l'avant-toit soit continu et à raison d'un seul par pan de toiture. La largeur et la profondeur de l'ouverture - vue en plan - n'excède pas respectivement 4 et 2 mètres.

Art. 13 GABARITS

Les gabarits sont exigés pendant la procédure de mise à l'enquête concernant les nouvelles constructions.

Art. 14 PLACES DE STATIONNEMENT

Lors de la mise à l'enquête d'une construction, il est exigé la création de 2 places de parc par logement, dont une couverte.

Pour les garages construits au sous-sol, la pente des rampes d'accès n'excède pas 15 % .

NOTE

La restriction imposée pour la pente des rampes d'accès est justifiée par la neige qui peut rendre l'utilisation d'un garage impossible en hiver.

Art. 15 SIGNALISATION ET ECLAIRAGE SUR LA VOIE PUBLIQUE

Tout propriétaire bordier d'une voie publique peut être amené à accepter la pose sur son immeuble d'une installation de signalisation ou d'éclairage.

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

Art. 16 VOIES PRIVEES

La Municipalité peut exiger que la construction d'une voie privée s'effectue conformément aux normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

Art. 17 ROULOTTES ET CARAVANES

L'utilisation des roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation fixe, est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 18 PARTIES BOISEES

a) Les forêts, les rideaux d'arbres, les rives boisées de cours d'eau sont **soumis à la loi forestière**.

Ils sont caractérisés par l'interdiction de déboiser, de construire et d'y faire des dépôts.

b) Les surfaces boisées **non soumises au régime forestier** (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes ( marais, prairies humides, pelouses sèches, etc. ) sont protégés par les législations fédérales ( en particulier art. 5 et 7 LPNMS et art. 21 de la loi sur la faune ) et communales ( en particulier le règlement de classement communal des arbres ). Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la municipalité, qui, au besoin, consultera les instances cantonales compétentes ( Division protection de la nature, Conservation de la faune ).

Chapitre III

**ZONE VILLAGE**

Art. 19 MIXITE DES AFFECTATIONS

La zone village peut accueillir le petit commerce et l'artisanat non bruyant et non polluant.

Art. 20 CONTIGUITE

La construction de dépendances nouvelles contiguës à des bâtiments existants sont autorisées pour autant qu'elles respectent la distance aux limites.

Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément et de faire l'objet d'un plan de quartier.

La profondeur des murs mitoyens ne doit pas dépasser 14 mètres.

Art. 21 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des façades mesurée sur la sablière ne dépasse pas 7 mètres.

Sont admis un sous-sol non habitable, un rez-de-chaussée, un 1er étage. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé.

Art. 22 TOITURES

Les croupes sont acceptées.

Les toitures comporteront 2 pans, croupes exceptées. Elles sont recouvertes de tuiles plates dont la couleur correspond à celle utilisée traditionnellement dans la région.

Les protections contre le glissement de la neige seront exigées sur les toits des bâtiments bordant la voie publique.

Chapitre IV

**ZONE VILLAS**

Art. 23 ORDRE DE CONSTRUCTIONS

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 24 SURFACE BATIE

Le COS ( coefficient occupation au sol ) est fixé à 5/32 de la parcelle y compris 1 place de parc couverte.

Toute construction souterraine dépassant la surface brute est soumise à l'approbation de la Municipalité.

La construction de dépendances n'excédant pas 18m<sup>2</sup>, au total, est autorisée sur demande préalable.

NOTE:

a) Par dépendances, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, ne comportant qu'un rez-de-chaussée, et ne dépassant pas 2,5 mètres de hauteur sur la sablière, mesurés depuis le terrain naturel, tels que pavillons, réduits de jardin, piscines ou garages. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

b) Les piscines construites en matériau dur font partie du COS.

Art. 25 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des façades sur la sablière ne dépasse pas 5 mètres.

Art. 26 NOMBRE D'ETAGES

Sont autorisés un sous-sol, un rez-de-chaussée et un premier étage.

Art. 27 ARBORISATION

Sur une parcelle construite, le terrain est arborisé au minimum à raison d'un arbre pour chaque tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de la parcelle.

NOTE:

1. les arbustes, haies, espaliers ne sont pas considérés comme des arbres.

2. préférence sera donnée aux essences indigènes.

Art. 28 SPECIFICITES ZONE A

Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements. Les constructions du genre chalet sont interdites.

Les parcelles doivent avoir une surface minimum de 1'200 m<sup>2</sup>.

Les habitations de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface au sol ne sont pas autorisées.

En cas de demande de permis de construire pour un habitat groupé, un plan de quartier sera exigé et l'autorisation sera soumise à des règles adaptées au projet.

Art. 29 SPECIFICITES ZONE B

Cette zone est destinée aux villas, maisons familiales ou chalets, comptant au plus deux appartements.

Les parcelles doivent avoir une surface minimum de 1'000 m<sup>2</sup>.

Les habitations de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface au sol ne sont pas autorisées.

Chapitre V

**ZONE AGRICOLE**

Art. 30 DEFINITION

La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci, exceptés les établissements horticoles ou maraîchers.

Art. 31 Constructions agricoles

Les nouvelles constructions et installations autorisés dans la zone agricole sont les suivantes:

- a) les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole.
- b) l'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations susmentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.
- c) des bâtiments ou installations de peu d'importance qui présentent un intérêt général et sont liés aux loisirs ou de détente, tels que refuges ouverts au public, s'ils comprennent ni habitation permanente, ni résidence secondaire.

Art. 32 Autorisation

Tout ouvrage projeté à l'intérieur de la zone agricole doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des travaux publics en vertu des dispositions légales en la matière ( LAT et LATC ).

Art. 33 Silos

La hauteur des silos à fourrage est limitée à 10,50 mètres. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur ne dépasse pas le faite de ce bâtiment.

Les teintes autorisées sont mates et foncées ( vert-olive, brun ou gris ).

## Chapitre VI

### ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE ET DE VERDURE

- Art. 34 Cette zone est destinée aux constructions ou installations d'utilité publique. L'aménagement de places de jeux ou de sport et leur infrastructure de modeste importance est autorisée.  
En cas de construction, un plan de quartier sera établi.

## Chapitre VII

### POLICE DES CONSTRUCTIONS

Art. 35 PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction soumise aux articles 103 ss LATC nécessite une enquête publique.

NOTE:

Art. 103 LATC

Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation du terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé ( consulter les articles suivants ).

Art. 36 TAXE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Une taxe de 2 ‰ de la valeur estimée de la construction, mais au minimum Fr. 100.-, 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 taxation définitive intervient à réception de la valeur d'assurance incendie telle établie par l'ECA ( indice 100 en 1990 ).

## Chapitre VIII

### DISPOSITIONS FINALES

#### Art. 37 LATC

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions est applicable.

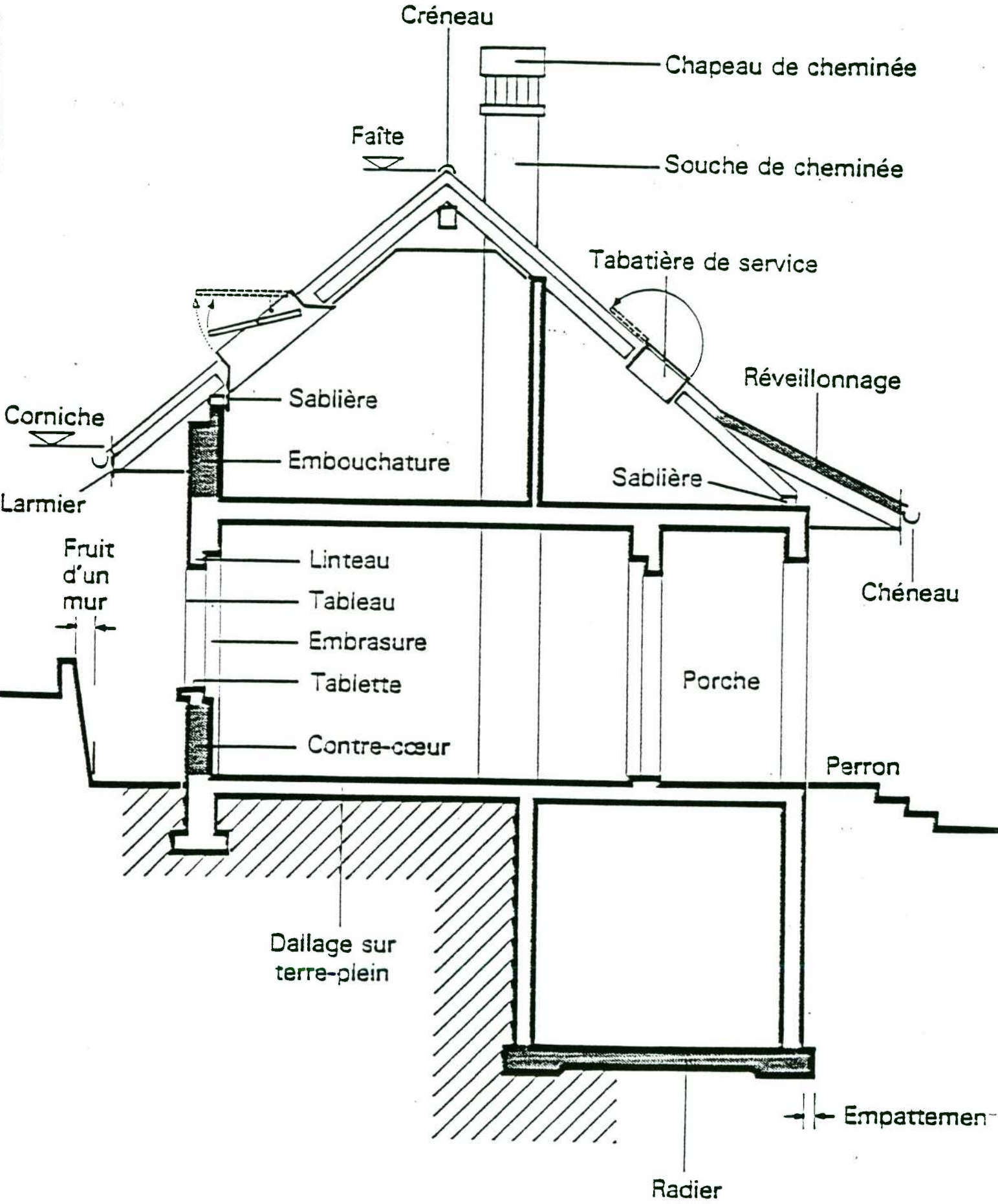
#### Art. 38 ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION

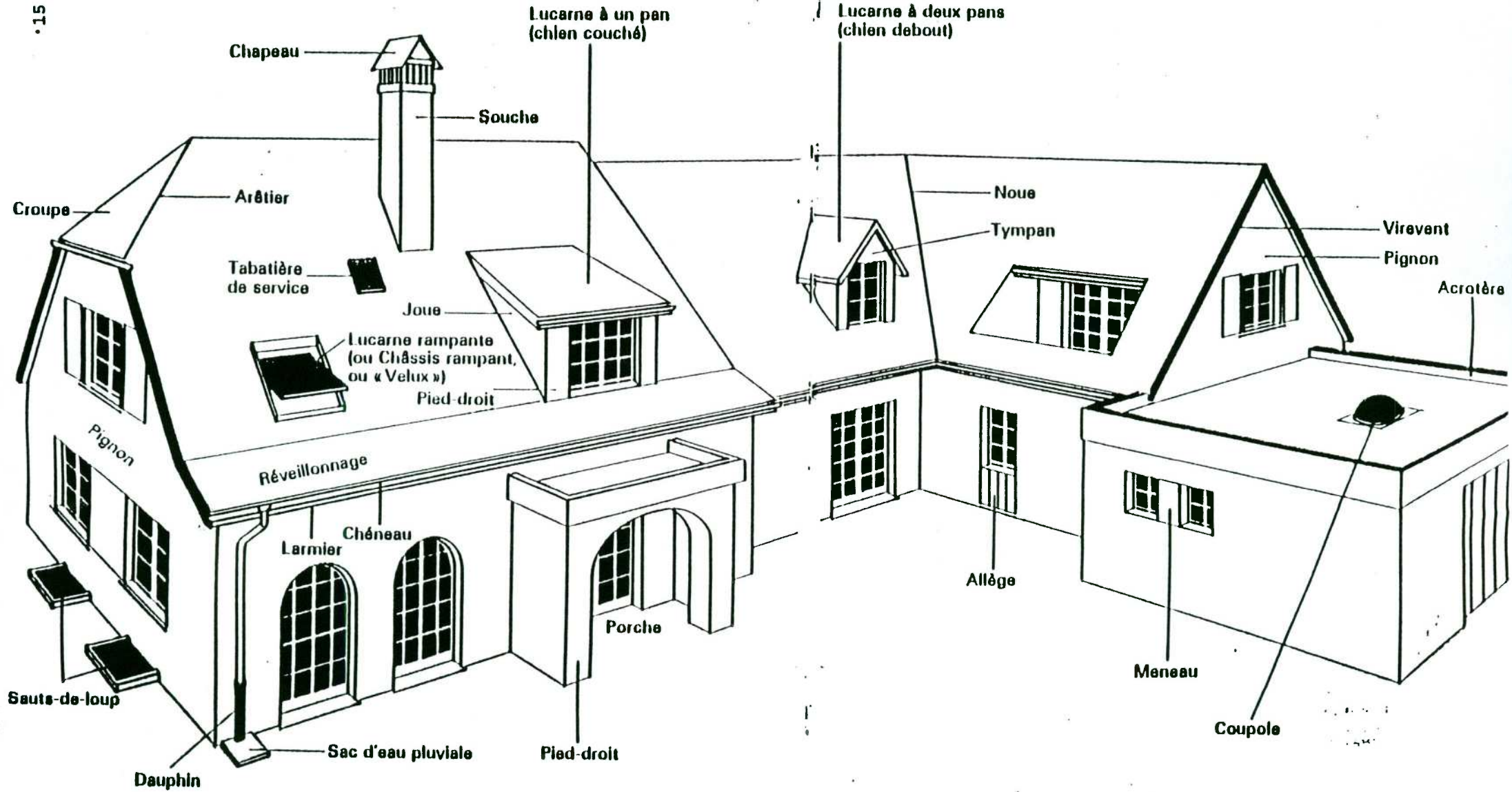
Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud et abrogera toutes dispositions antérieures, notamment le règlement approuvé par le Conseil d'Etat le 17 juin 1988.

Le glossaire annexé est tiré de l'ouvrage du " Droit Vaudois sur la Construction ". Edition Payot Lausanne 1987, il fait partie intégrante du présent règlement .

Les Cullayes, le 16 juin 1994

Planche 3





Approuvé par la Municipalité des Cullayes

le 16 juin 1994

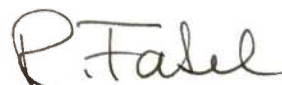
le syndic:



Mme C. Vernier



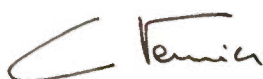
la secrétaire:



Mme R. Fasel

soumis à l'enquête publique du 17 juin au 17 juillet 1994

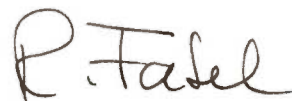
le syndic:



Mme C. Vernier



la secrétaire

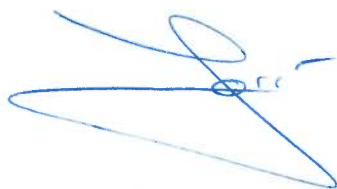


Mme R. Fasel

Adopté par le Conseil général des Cullayes

le 27 septembre 1994

le président:



M. P. Jordan



la secrétaire:



Mme I. Dapaz

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud

le... 23 NOV. 1994 .....



l'atteste, le Chancelier

