1.1.1

COMMUNE D'EPENDES

62850

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN GENERAL D'AFFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

But

1. Le présent règlement détermine les règles applicables sur le territoire de la commune d'Ependes en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

Plans divers

2. La Municipalité établit au fur et à mesure des besoins des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier (art. 44 LATC).

Commission consultative

3. Lorsqu'elle est saisie de projets importants, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme, ou instituer une commission consultative, nommée pour la durée de la législature.

CHAPITRE II - PLAN GENERAL D'AFFECTATION

Zones

4. Le territoire communal est divisé en sept zones et une aire forestière qui font l'objet de deux plans à l'échelle du 1/5000 et du 1/1000 déposés au greffe municipal.

1. Zone du village
2. Zone de villas
3. Zone de constructions d'utilité publique
4. Zones intermédiaires
5. Zone de verdure
6. Zone agricole A
7. Zone agicole B
8. Aire forestière

CHAPITRE III - ZONE DU VILLAGE

Définition

5. La zone du village est réservée à l'habitat, aux exploitations agricoles, ainsi qu'au commerce ou à l'artisanat compatible avec l'habitation.

Implantation

6. Les bâtiments nouveaux et les agrandissements de bâtiments existants peuvent être implantés en contiguïté là où cet état existe sur les parcelles adjacentes. Ils peuvent l'être également si cet état n'existe pas sur la parcelle adjacente en cas d'accord du propriétaire du fond voisin.

La longueur des murs mitoyens ou aveugles sera :

- inférieure ou égale à la longueur des murs contigus du bâtiment existant sur la parcelle adjacente, si cette longueur est supérieure à 16 mètres.

- inférieure ou égale à 16 mètres dans les autres cas.

S'il n'y a pas de contiguïté, les bâtiments nouveaux et les agrandissements de bâtiments existants doivent être construits à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

La transformation ou la reconstruction de bâtiments situés à une distance inférieure peut être autorisée pour autant que les travaux n'aggravent pas l'atteinte au présent règlement. Sauf entente avec le propriétaire de la parcelle voisine, la création de fenêtres n'est pas autorisée sur les façades situées à moins de 3 mètres de la limite.

Pour les bâtiments de plus de deux logements, les surfaces extérieures non utilisées pour les accès et les places de stationnement seront enherbées et arborisées dans la mesure où elles ne seront pas utilisées pour la culture (jardinage, etc.). Ces surfaces seront au moins égales aux surfaces extérieures non recouvertes de verdure.

Hauteur

7. Le rapport entre la hauteur à la corniche et la longueur de la façade pignon sera inférieur ou égal à 3/5.

La hauteur à la corniche ne sera pas supérieure à 6,50 mètres.

La transformation ou la reconstruction de bâtiments plus élevés peut être, pour des raisons architecturales reconnues valables, autorisée dans le volume ancien.

Toitures

8. Les toitures à 1 pan sont interdites sur les bâtiments isolés.

L'orientation des faîtes doit être semblable à celle du plus grand nombre des toits voisins.

La pente des toits doit être comprise entre 70 % et 100 %.

Pour les constructions agricoles, la pente peut être ramenée à 25 %, pour autant que le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2. Pour des pentes comprises entre 25 % et 60 %, une couverture autre que la tuile est admise si elle s'harmonise avec les autres modes existants.

La largeur des avants-toits parallèles au faîte doit être de 80 cm minimum.

La largeur des avant-toits perpendiculaires au faîte doit être de 50 cm au maximum.

* Les toitures doivent être recouvertes de tuiles en terre cuite dont la teinte sera soumise à la Municipalité lors de la mise à l'enquête.

Esthétique

9. Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment quant à la forme, aux dimensions, teintes et détails de construction.

Les plans d'enquête doivent porter en élévation l'indication des constructions voisines, de façon à rendre intelligible l'intégration des projets dans le site.

Fenêtres

10. Les ouvertures en façade doivent être nettement isolées les unes des autres.

Elles doivent avoir une forme rectangulaire, leur hauteur doit, en principe, être égale ou supérieure à 1,4 fois leur largeur. Les ouvertures au rez-de-chausée peuvent être aménagées différemment en cas de besoins, leur aspect doit être en harmonie avec le reste de la façade.

CHAPITRE IV - ZONE DE VILLAS

Définition

11. La zone de villas est réservée à l'habitat permanent et au commerce compatible avec l'habitation. Une villa peut compter deux logements au maximum.

Implantation

12. Les bâtiments doivent être construits à une distance minimum de 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

* art. 8 alinéa 7 : " non approuvé par le Conseil d'Etat "

Cependant, la Municipalité peut autoriser la construction de deux bâtiments mitoyens à la condition qu'ils soient édifiés simultanément et que les autres dispositions réglementaires soient respectées. La forme, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie pour l'ensemble.

Surface

13. La surface des bâtiments d'habitation sera comprise entre 80 et 200 m2. La surface bâtie ne peut exéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle classée en zone à bâtir.

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 800 m2 par villa indépendante. La Municipalité peut autoriser la construction de villas mitoyennes sur des parcelles contiguës d'une surface de 600 m2 chacune au moins.

Hauteur

14. La hauteur maximum à la corniche est de 6 mètres.

Toitures

15. Les toitures seront à 2 pans au moins. Le faîte sera parallèle à la direction générale des courbes de niveau.

La pente sera comprise entre 50 % et 100 %.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles.

Dépendances

16. Une seule dépendance, telle que celles citées à l'art. 39 RATC est autorisée par propriété dans la zone des villas. Sa surface est limitée à 40 m2. La construction des murs, le matériel de couverture et toutes les teintes seront identiques à ceux du bâtiment principal.

CHAPITRE V - ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Définition

17. La zone de constructions d'utilité publique est destinée à l'aménagement de places de jeux et de sport ou à la construction de bâtiments ou d'installations d'utilité publique.

L'aménagement de cette zone fait l'objet d'un plan partiel d'affectation.

CHAPITRE VI - ZONES INTERMEDIAIRES

Définition

18. Ces zones doivent permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins. La zone intermédiaire I sera en principe destinée à des constructions artisanales. Les zones intermédiaires IIA et IIB seront en principe destinées à l'habitat, conformément au plan directeur communal, carte N° 1.

Ces zones sont inconstructibles, cependant des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier peuvent y être établis dans les limites fixées par les art. 48 et 51 LATC.
Les bâtiments existants peuvent être rénovés, modifiés ou reconstruits dans les limites du droit fédéral et cantonal. De tels travaux sont soumis au Département des Travaux publics pour autorisation préalable.

CHAPITRE VII ZONE DE VERDURE

Définition

19. La zone de verdure est destinée à créer des îlots de verdure.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. La Municipalité peut toutefois autoriser dans cette zone l'édification d'aménagements d'utilité publique.

Bâtiments existants

20. Les bâtiments existants dans ces zones peuvent être entretenus et rénovés. Les agrandissements sont interdits.

CHAPITRE VIII - ZONES AGRICOLES A ET B

Définition

21. Les zones agricoles A et B sont réservées à la culture du sol et aux activités en étroite relation avec celles-ci.

Constructions autorisées

22. Les constructions et installations autorisées dans les zones agricoles sont les suivantes :

a) les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole;

b) l'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes, à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :

a) les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevages, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.), dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol.

Toutefois, les serres, tunnels et installations similaires de toute nature ne sont autorisées que dans l'aire B. Elles sont assimilées à des constructions et sont soumises à autorisation.

b) les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des entreprises mentionnées ci-dessus, pour autant que ces exploitations constituent la partie prépondérante de leur activité professionnelle et que les bâtiments d'habitation en soient un accessoire nécessaire;

c) les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public en général (refuge, etc.) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire.

Enquête publique

23. Toute construction ne peut être autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au site et où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Constructions existantes

24. Les constructions existantes, non conformes à la destination de la zone ne peuvent être rénovées, modifiées ou reconstruites que dans les limites du droit fédéral et cantonal. De tels travaux sont soumis au Département des Travaux Publics pour autorisation préalable.

CHAPITRE IX AIRE FORESTIERE

Définition

25. L'aire forestière est indépendante des zones. Les lois forestières, fédérales et cantonales, la définissent et en règlent la conservation et la gestion.

L'aire forestière est représentée sur le plan général d'affectation d'une manière uniquement indicative.

Les forêts sont caractérisées, notamment par l'interdiction de défricher, de construire (sauf pour les installations nécessaires à la gestion forestière), de faire des dépôts.

CHAPITRE X - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Esthétique

26. La Municipalité prend toutes mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire communal et à améliorer son aspect.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis, peintures, affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect des lieux sont interdits.

La Municipalité peut pour des raisons d'esthétique :

a) imposer une implantation, une pente de toit ou une orientation des faîtes.

b) exiger la plantation d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes ou projetées, et fixer les essences.

c) prendre toutes mesures destinées à assurer un aspect convenable aux installations et travaux non soumis à autorisation, notamment à proximité des routes, chemins et sentiers.

Bosquets, haies, etc.

27. Les rideaux d'arbres, haies, bosquets sis sur territoire communal sont soumis à la loi forestière ou le cas échéant aux disposition de la LPNMS relatives à la protection des arbres; il est interdit de les arracher, de déboiser et d'y construire.

Fondations, seuils, etc.

28. Les fondations, seuils, murs et clôtures durables doivent être établis de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie publique sera portée à sa largeur maximum.

Distances réglementaires

29. Lorsque des constructions sont prévues en bordure de voies publiques, l'article 72 de la loi sur les routes est applicable dans le cas où le présent règlement prescrit des distances minimales inférieures; sont réservés les plans d'extension fixant la limite des constructions.

L'art. 12a de la loi forestière vaudoise est applicable : aucune construction ne peut être réalisée à moins de 10 m. des lisières de forêt.

Façade non parallèle à limite

30. Si la façade d'un bâtiment projeté n'est pas parallèle à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de cette façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché, la distance réglementaire ne pourra être diminuée de plus d'un mètre.

Changement de limite

31. Aucun changement de limite postérieur à l'entrée en vigueur du présent règlement ne doit avoir pour effet d'entraîner une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments, ni l'augmentation de la proportion réglementaire entre surface bâtie et surface de la parcelle.

Calcul de la surface bâtie

32. La surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes, ni des dépendances définies à l'article 39 RATC.

Mesure de la hauteur

33. La hauteur à la corniche de la façade en aval est mesurée au milieu de la façade, à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. L'altitude maximale de la corniche en amont est en principe égale à l'altitude maximale de la façade en aval, cependant sur les terrains en forte pente, la Municipalité peut autoriser une altitude supérieure pour tenir compte de la topographie.

Silos

34. La hauteur des silos est limitée à 10,50 mètres. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation :

a) leur hauteur peut être égale à celle du bâtiment mesurée au faîte.

b) en principe, les silos sont implantés le long des façades pignons.

Seules les couleurs mates, de ton vert foncé, brun ou gris sont autorisées.

Lucarnes, tabatières

35. Les lucarnes et les tabatières sont autorisées. Elles doivent être séparées les unes des autres. Leur largeur additionnée, mesurée hors tout, ne doit pas être supérieure au 2/5 de la longueur du pan de toit sur lequel elles sont aménagées. Les avant-toits ne doivent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Capteurs solaires

36. Les installations de capteurs solaires doivent être adaptées aux constructions par le choix des matériaux, la position et les proportions des capteurs, ainsi que par leur traitement architectural et les détails de construction. Les capteurs solaires actifs ne sont pas assimilables à des lucarnes ou à des ouvertures rampantes.

Roulottes, caravanes

37. L'utilisation, comme habitation, de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite.

Chenils, parcs avicoles, porcheries, etc.

38. La construction et l'établissement de parcs avicoles, porcheries industrielles, entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage du fait de leur bruit, odeur, fumée ou du danger qu'ils représentent, doivent faire l'objet d'un plan d'affectation spécial.

Places de stationnement

39. La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou de garages pour véhicules automobiles, dont l'aménagment sur propriété privée incombe exclusivement aux propriétaires; elle décide en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Pour l'habitation, une place de stationnement (à ciel ouvert ou intérieure) doit être réalisée pour chaque tranche de 80 m2 de surface brute de plancher habitable, mais au minimum 2 places par logement. Le calcul de la surface habitable est fait selon la norme ORL 514420.

Les places de stationnement à l'air libre peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété, pour autant qu'elles n'entrainent aucun préjudice pour les voisins.

Constructions souterraines

40. Des constructions souterraines à usage de caves, garages, abri PC, etc. peuvent être édifiées jusqu'à la limite de la propriété voisine, pour autant que le niveau fini de la toiture aménagée ne dépasse pas le niveau du terrain naturel ou aménagé de cette propriété.

Des constructions identiques peuvent être édifiées jusqu'à 2 mètres de la limite de la propriété voisine, pour autant que le niveau fini de la toiture aménagée ne dépasse pas de plus de 1,50 mètres le niveau du terrain naturel ou aménagé de cette propriété. Le raccord entre ces deux niveaux sera en principe réalisé sous forme de talus recouvert de verdure.

Les toitures de ces constructions seront aménagées et accessibles.

Ces constructions ne peuvent servir à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dépendances

41. Les toits plats peuvent être autorisés pour les dépendances définies à l'art. 39 RATC à condition qu'elles soient enterrées et que leur toiture soit aménagée en jardin ou en terrasse.

Couleurs

42. Les couleurs des façades de bâtiments, des murs et clôtures, et les matériaux utilisés doivent être approuvés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

Clôtures, murs

43. Les matériaux des murs et clôtures doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.

Dossier d'enquête

44. Les plans des aménagements extérieurs mentionnés à l'art. 69 RATC doivent représenter l'ensemble de la parcelle y compris l'emplacement des places de stationnement.

La Municipalité peut, lors de la mise à l'enquête, exiger la production d'extraits de Registre Foncier, de photos, de maquettes, de détails de constructions, la pose de gabarits ou la présentation de tous autres éléments jugés nécessaires à la constitution et à la bonne appréciation du dossier.

En outre, une étude technique montrant que toutes les précautions nécessaires sont prises pour assurer la solidité du bâtiment, compte tenu de l'instabilité du terrain pourra être exigée par la Municipalité. L'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la Commune ou de l'Etat.

Dérogations

45. S'agissant d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différentes de celles statuées par le présent règlement, à condition qu'ils fassent l'objet de plans partiels d'affectation ou de plans de quartier.

Elle peut également autoriser des dérogations mineures au présent règlement dans la mesure où elles sont justifiées par des nécessités esthétiques touchant l'ensemble consituté par l'immeuble et les maisons proches, en particulier lors de changement d'affectation de bâtiments existants.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS FINALES

Taxes

46. Une taxe de 1°/$_{oo}$ de la valeur de la construction, au minimum de Fr. 20.-- est acquittée par le propriétaire au moment de la délivrance du permis, soit de construire, soit d'habiter ou d'occuper. Les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus.

La valeur des transformations ou de l'immeuble projeté est indiquée par le propriétaire lorsqu'il requiert le permis de construire.

LATC

47. Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions et son règlement d'application sont applicables.

Entrée en vigueur

48. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat; il abroge toutes dispositions réglementaires communales antérieures.

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	Page 1
CHAPITRE II	- PLAN GENERAL D'AFFECTATION	Page 1
CHAPITRE III	- ZONE DU VILLAGE	Page 1
CHAPITRE IV	- ZONE DE VILLAS	Page 3
CHAPITRE V	- ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE	Page 4
CHAPITRE VI	- ZONES INTERMEDIAIRES	Page 4
CHAPITRE VII	- ZONE DE VERDURE	Page 5
CHAPITRE VIII	- ZONES AGRICOLES A ET B	Page 5
CHAPITRE IX	- AIRE FORESTIERE	Page 6
CHAPITRE X	- REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	Page 7
CHAPITRE XI	- DISPOSITIONS FINALES	Page 10

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 31 octobre 1988

Le Syndic : R. Pan

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du 11 nov. au 16 déc. 1988
et du 19 janv. au 23 févr. 1990

Le Syndic : R. Pan

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil Général le 29 juin 1989
et le 1er Octobre 1990

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat le 24 MAI 1991

L'atteste :

pr Le Chancelier