62198

1.1.1

COMMUNE DE CREMIN

Règlement communal sur le plan général d'affectation et police des constructions

Moudon, le 20 août 1989

Bureau technique
PIERRE-ANDRÉ NICOD
Ingénieur EPF-SIA et géomètre officiel
1510 MOUDON

P.-A. Nicod

1) Approuvé par la Municipalité
le 31 octobre 1990

Le Syndic : La Secrétaire :

MUNICIPALITÉ DE CREMIN

2) Soumis à l'enquête publique
du 10 novembre au 9 déc 1990
L'attestent, au nom de
la Municipalité

Le Syndic : La Secrétaire :

MUNICIPALITÉ DE CREMIN

3) Adopté par le Conseil Général
dans sa séance
du 14 décembre 1990

Le Président : Le Secrétaire :

Conseil Général
1001 CREMIN

4) Approuvé par le Conseil d'état
du CANTON DE VAUD
Lausanne, le 17 MAI 1991
L'atteste, le Chancelier :

CHANCELLERIE DU CONSEIL D'ÉTAT
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

COMMUNE DE CREMIN

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Chapitre I

Dispositions générales

Art. 1 But

Le plan général d'affectation préserve les particularités urbanistiques et la vocation agricole du village. Il assure la protection des caractères essentiels de l'architecture, le maintien des dégagements visuels vers l'extérieur, la conservation des relations étroites entre centres d'exploitation et domaines agricoles.

Il offre la possibilité de réaliser quelques constructions nouvelles dont la destination - logement et travail - accroît la diversité des activités du village. Leur implantation et leur volumétrie doivent permettre une intégration adéquate aux fermes existantes et aux espaces extérieurs du village.

Le présent règlement se réfère au plan général d'affectation aux échelles 1:5000 et 1:1000.

Art. 2 Plans et règlements

La Municipalité établit, selon les besoins, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier (art. 44 LATC).

Art. 3 Consultation d'experts

Pour préaviser sur tous les objets relatifs au plan général d'affectation et à des projets importants de construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matières de construction et d'urbanisme.
Lorsque l'avis d'un expert est sollicité à la suite d'une demande de permis de construire ou d'implantation, les frais d'expertise sont à la charge du requérant.

Art. 4 Bâtiments à protéger

La Commune tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des art. 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 tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, Service des Bâtiments, Section des monumemts historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet. (Art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS)

Chapitre II

Plan général d'affectation

Art. 5 Types de zones

Le territoire de la commune de Cremin est divisé en 5 zones ou aires dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan déposé au greffe municipal.

a) zone du village

b) zone intermédiaire

c) zone de verdure

d) zone agricole

e) aire forestière

Zone du village

Art. 6 Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux exploitations agricoles, aux commerces, à l'artisanat, aux services et équipements d'utilité publiques. L'activité professionnelle y est autorisée même s'il en résulte quelque inconvénient pour l'habitation.
Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Art. 7 Ordre des constructions

Les bâtiment peuvent être construits, soit dans l'ordre contigu, soit dans l'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,
- lorsqu'il s'agit d'édifier un bâtiment faisant l'objet d'un projet d'ensemble, s'étendant sur plusieurs propriétés.

Dans les limites des règles de l'ordre contigu ou non contigu, la municipalité peut fixer les conditions d'implantation permettant d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement.

Art. 8 Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation, le long des voies publiques, de bâtiments adjacents séparés par un mur mitoyen ou aveugle et une limite de propriété.

La distance entre les façades non mitoyennes et le Domaine public est réglée par les limites des constructions figurées sur le plan ou, à défaut, par l'art. 72 de la loi sur les routes.

Art. 9 Ordre non contigu

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à respecter entre bâtiments et limites de propriété.

La distance entre un bâtiment et le Domaine public est réglée par les limites des constructions figurées sur le plan ou, à défaut, par l'art 72 de la loi sur les routes.

Art.10 Implantation

Les constructions doivent s'ériger entièrement à l'intérieur de la zone. En bordure des Domaines publics, elles se situeront sur la limite des constructions ou en retrait de celle-ci.

Dans les portions de bâtiments existants qui anticipent sur l'alignement, les travaux de transformation entrainent l'inscription au Registre foncier d'une mention de précarité.
Cependant, cette restriction est abandonnée pour les anticipations teintées en rose sur le plan, surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al.2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute autre reconstruction.

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur. Il en est de même en ce qui concerne la pente des toitures et l'orientation des faîtes.

Art.11 Distances aux limites

Pour les constructions en ordre non contigu, la distance entre les façades et la limite de la propriété voisine est de 6 m. au minimum.
Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. Cette distance peut être ramenée à 3 m. pour les façades-pignons ne comportant pas de vues droites.
La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance sur la distance entre un bâtiment et la limite de propriété lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, pour autant que le voisin y donne son accord écrit.

La modification de la restriction légale doit être mentionnée au Registre foncier avant la délivrance du permis de construire. Elle est opposable à tout acquéreur de droit sur les parcelles concernées.

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées

Art. 12 Surface - coefficient d'utilisation du sol (CUS)

La surface au sol des habitations sera d'au moins 100 m2.

La surface brute de plancher affectée au logement est soumise à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0.3. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments existants affectés en tout ou partie à l'habitation et comportant moins de 4 logements lorsque la surface de la parcelle calculée selon l'état parcellaire existant au jour de l'entrée en vigueur de la présente disposition n'est pas suffisante pour permettre la création de 4 logements au total.

Seules les surfaces classées dans la zone du village entrent dans le calcul de la surface brute de plancher.

Art. 13 Volumétrie

1. La profondeur en plan - dimensions perpendiculaires à la limite des constructions - est limitée à 14 m.

2. La hauteur maximale de chaque partie de la corniche est limitée à 7 m. du terrain naturel ou aménagé en déblai.

Art. 14 Niveaux habitables

Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul étage.

Art. 15 Percement des façades

D'une manière générale, les percements en façade seront plus hauts que larges. On respectera le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

Art. 16 Matériaux et couleurs

Les façades seront de préférence en maçonnerie enduite. Le béton apparent est autorisé en petite proportion. Les enduits de couleur vive ou blanche sont interdits. On choisira plutôt les tons gris, beige, ocre ou blanc cassé.

Les façades-pignons peuvent être couvertes d'un revêtement dans leur partie supérieure (triangulaire). Ce revêtement est en tuiles plates du pays, en ardoises de fibro-ciment brun-rouge ou anthracite ou en lames de bois.

Art. 17 Toitures

Les toitures auront au minimum 2 pans. Leur pente est comprise entre 60 et 90 %.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates du pays. Toutefois, un autre mode de couverture peut être autorisé si celui-ci est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Les couvertures en métal sont interdites.

Les plaques ondulées de fibro-ciment sont autorisées pour les hangars et les constructions de minime importance telles que les garages et autres.

sont interdites :

- les toitures à 1 pan (sauf pour des annexes de petites dimensions)

- Les toitures à pans inversés.

- Les toitures à pans inégaux dont le rapport de ceux-ci excède 1 à 2.

- Les toitures à 4 pans.

L'avant-toit sur la façade-pignon n'excèdera pas 0.50 m. Il mesurera 0.80 m. au minimum sur la façade-chêneau. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances de peu d'importance prévues par l'art. 39 RATC.

Art. 18 Percements dans les toitures

Dans la règle, les combles prendront jour sur les façades-pignon. Toutefois seront admises :

- les lucarnes isolées les unes des autres, leurs largeurs additionnées n'excédant pas, pour chaque pan, les 2/5 de la longueur du pan mesurée à la corniche.

- les lucarnes à 2 pans, leur largeur étant de 1.30 m. au maximum

- Les tabatières, à condition que le nombre, la proportion et l'aspect ne portent pas préjudice, ni à la toiture, ni au caractère du bâtiment.

D'une manière générale, les lucarnes ne doivent pas être assimilées à la création d'un volume supplémentaire.

Art. 19 Balcons, loggias

Les balcons et loggias ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel. Un balcon ne peut en aucun cas être autorisé s'il dépasse de l'avant-toit, ou s'il est projeté sur une façade-pignon.

Art. 20 Aspect général

Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus de celui projeté ou pour lequel une modification est prévue, seront projetés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction.

Zone intermédiaire

Art. 21 Destination

La zone intermédiaire est réservée au développement de la localité. Sa destination sera définie par des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier. Elle est inconstructible. Toutefois, la Municipalité peut y autoriser l'extension ou la construction d'ouvrages en relation avec la culture du sol dans la mesure où ils ne compromettent pas l'affectation future de la zone.

Zone de verdure

Art. 22 Destination

La zone de verdure est destinée à sauvegarder des sites, à maintenir ou à créer des îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

zone agricole

Art. 23 Destination

La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Art. 24 Constructions autorisées :

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

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole.

- l'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel si l'exploitation constitue la partie prépondérante de leur activité professionnelle et si les bâtiments d'habitation en sont un accessoire nécessaire. Il ne doit en résulter aucune atteinte au site et aux exploitations existantes.

Art. 25 Constructions assimilées à l'agriculture

La Municipalité peut en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte au site :

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

- 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.

Les dispositions des articles 83 à 86 du règlement d'application de la LATC sont réservées.

Art. 26 Bâtiments existants non conformes

La rénovation et la transformation de bâtiments existants non conformes à la destination de la zone sont soumises aux dispositions de l'art. 81 al. 4 LATC.

Art. 27 Distances aux limites

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions est de 6 mètres au minimum.

Art. 28 Constructions nouvelles

En règle générale, les bâtiments projetés doivent être regroupés et former un ensemble architectural cohérent, notamment par l'implantation, la volumétrie et le choix des matériaux utilisés. Dans tous les cas, la protection du paysage doit être assurée.

Toute construction nouvelle 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

Art. 29 Autorisation

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

Aire forestière

Art. 30 Définition

L'aire forestière est définie par les lois forestières fédérale et cantonale. Elle est caractérisée notamment par l'interdiction d'abattre des arbres sans autorisation préalable du service forestier, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

L'aire forestière figurée sur le plan l'est à titre indicatif. Elle peut être présente dans toutes les zones (c'est l'état des lieux qui est déterminant) et son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

Chapitre III

Règles générales applicables à toutes les zones

Art. 31 Intégration

La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les réfections de façades non soumises à l'enquête publique doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Art. 32 Esthétique des constructions

Les transformations et constructions nouvelles s'harmoniseront aux constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, les détails de la construction, ainsi que dans l'orientation des faîtes.

Les aménagements extérieurs doivent assurer le maintien du caractère des lieux.

La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies, pour masquer des installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Art. 33 Bâtiments existants

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour les besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés.
Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Art. 34 Dérogations

La municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins.

L'article 85, alinéa 2 LATC est par ailleurs applicable.

Art. 35 Implantation

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur. Il en est de même en ce qui concerne la pente des toitures et l'orientation des faîtes.

Art. 36 Alignement

Lorsque les limites de constructions de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux limites de constructions non parallèles, le constructeur choisit, en accord avec la Municipalité, la limite des constructions devant servir de base à l'implantation.

A défaut d'un alignement fixé sur le plan , les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

Art. 37 Distance à une limite oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de 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 pourra pas être diminuée de plus d'un mètre.

Art. 38 Mesure de la distance à la limite

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est mesurée dès le mur de la façade, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

Art. 39 Entreprises artisanales

Dans toutes les zones, les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc...) ou qui compromettraient le caractère des lieux sont interdites.

Art. 40 Piscines

La construction de piscines privées est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 41 Couleurs des peintures et enduits

La couleur des peintures extérieures ou des enduits des constructions doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 42 Murs et clôtures

Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être soumis préalablement à la Municipalité.
Côté rue, on tentera de conserver le caractère ouvert des cours de fermes.

Pour le reste, la loi sur les routes et le code rural sont applicables

Art. 43 Constructions prohibées

L'utilisation des roulottes, caravannes et autres logements mobiles comme habitation, est interdite sur tout le territoire communal au-delà d'une durée de 4 jours.
Les habitations en bois de type chalet sont interdites.

Art. 44 Silos

La hauteur des silos à fourrage est limitée à 11.50 m. Toutefois, lors que les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur ne pourra dépasser le faîte de ce bâtiment.
En principe, les silos sont implantés devant les façades-pignons.
Leurs teintes seront mates et foncées.

Art. 45 Places de stationnement

La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur le terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement.

Pour le reste, la norme USPR 640'601 doit être respectée.

Art. 46 Enquête

La Municipalité peut refuser tout projet qui, même conforme au règlement, ne s'intègre pas à la localité.

Art. 47 Gabarits

Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profilement de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation.

Art. 48 Secteurs "S" de Protection des eaux

A l'intérieur des secteurs "S" de Protection des eaux figurés sur le plan, les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux sont réservées. Tous travaux pouvant toucher directement ou indirectement un secteur "S" de protection des eaux seront soumis au Service des eaux et de la protection de l'environnement.

Art. 49 Degré de sensibilité

En application de l'art.44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à toutes les zones du plan général d'affectation.

Art. 50 Sites naturels d'intérêt général et scientifique

Les secteurs hachurés sur le plan général d'affectation signalent les sites naturels d'intérêt général et scientifique. Rien ne doit être entrepris qui puisse en altérer le caractère.
Sont réservées les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites et celles de la loi sur la faune. Celles-ci s'appliquent également à l'ensemble du territoire de la commune.

La gestion forestière, soins, éclaircies et coupe de rajeunissement ainsi que l'amélioration des infrastructures facilitant la gestion sont réservées.

Art. 51 Lisières

Dans les zones situées à moins de 10 m. des lisières, il est interdit d'ériger des constructions, et les modifications sensibles de niveau du terrain doivent être autorisées par le service forestier.

Chapitre IV

Police des constructions

Art. 52 Taxe de permis de construire

Une taxe de 1‰ de la valeur de la construction, mais au minimum de 50 fr. est payée par le propriétaire au moment de la remise, soit du permis de construire, soit du permis d'habiter ou d'occuper. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe.
La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors de la demande de permis de construire.

Art. 53 Ensembles importants

S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut prendre l'initiative d'établir des plans de quartier ou des plans partiels d'affectation.

Chapitre V

Dispositions finales

Art. 54 L.A.T.C et R.A.T.C

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

Art. 55 Entrée en vigueur et abrogation

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud et abroge toutes dispositions antérieures contraires.