

Commune de LOVATENS

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

Chapitre I

Dispositions générales

Art. 1 But:

Le Présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune de Lovatens.

Art. 2 Plans et règlements.

La Municipalité établit:

- a) un plan directeur d'extension et au fur et à mesure des besoins.
- b) des plans d'extension (Art. 23 LCAT)
- c) des plans de quartier (Art. 41 LCAT)

Art. 3 Commission consultative

Pour préavis sur tous les objets relatifs au plan d'extension et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matières de construction et d'urbanisme.

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, Service des bâtiments - Section des monuments historiques -, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (ART. 16, 17, 29 et 30 LPNMS)

Chapitre II

Plan des zones

Art. 5 Types de zones

Le territoire de la Commune est divisé en cinq zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal.

- 1) zone du village A
- 2) zone du village B
- 3) zone agricole
- 4) zone intermédiaire
- 5) aire forestière

Chapitre III

Zone du village A

Art. 6 Définition

Cette zone est destinée à l'habitation, à l'activité agricole, au commerce et à l'artisanat non gênant pour le voisinage. L'artisanat doit s'exercer dans un local incorporé à un bâtiment d'habitation.

Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 7 Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 14 mètres au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes 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. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. (voir art. 33.)

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limites de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

Art. 8 Ordre non contigu

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan fixant la limite des constructions, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement 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. Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. (Voir art. 33)

Art. 9 Hauteur des façades

La hauteur des façades ne dépassera pas 7 mètres à la corniche. (Voir art. 37)

Art. 10 Niveaux habitables

Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles peuvent être habitables.

Art. 11 Surfaces bâties

Pour les bâtiments d'habitation non destinés à l'agriculture les dispositions suivantes sont applicables:

- a) la surface minimum d'une parcelle à bâtir est de 1000 m², à raison d'une habitation par 1000 m².
- b) la surface bâtie ne peut excéder le 1/5 de la surface totale de la parcelle.
- c) les bâtiments d'habitation auront au minimum une surface de 140 m².

Art. 12 Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates. Leurs formes et leurs teintes brutes s'approcheront de celles des tuiles anciennes, non patinées. La pente sera comprise entre 60% et 90%.

Pour les constructions agricoles et les annexes de petites dimensions, la pente de la toiture pourra être portée à 30%, pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2. L'art. 13 est applicable.

Art. 13 Couverture

Une autre couverture que la tuile peut être autorisée seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc..) sont interdites.

Art. 14 Silos

La hauteur des silos est limitée à 10,50 m; seules les couleurs mates, de tons foncés, brun ou gris, sont autorisées.

Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur peut être égale à la hauteur de ce bâtiment mesurée au faite. En principe, les silos sont implantés le long des façades pignons.

Art. 15 Esthétique

Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les teintes, les détails de la construction, ainsi que dans l'orientation dominante des toitures.

Art. 16 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 dans le site.

Chapitre IV

Zone du village B

Art. 17 Définition

Le but de cette zone est de protéger la silhouette du village et le caractère des constructions bordant la rue.

Pour le surplus, l'art. 6 premier alinéa est applicable.

Art. 18 Esthétique

Toute construction nouvelle pourra être autorisée sur la base d'un plan d'extension partiel établi en vue de la protection prévue à l'art. 17 premier alinéa.

Art. 18 Esthétique (suite)

Toute transformation ou agrandissement des constructions existantes est soumise aux conditions ci-après:

L'ordre existant (contigu ou non), la volumétrie générale et les types d'ouvertures des constructions anciennes seront respectés; les couleurs et les matériaux s'harmoniseront avec ceux de l'entourage.

Pour les constructions à toitures traditionnelles, on respectera l'orientation dominante des faîtes et les pentes des toitures anciennes.

Les articles 7 al. 2, 10 et 11 lettre b, sont applicables.

Chapitre V

Zone agricole

Art. 19 Destination

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

Art. 20 Constructions agricoles

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

Art. 21 Exploitations assimilées à l'agriculture

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.

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

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.

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 constructions et installations d'utilité publique répondant à un besoin objectivement fondé.

Art. 22 Permis de construire

Toute construction demeure soumise aux art. 68 et ss LCAT et nécessite une enquête publique. Elle 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. 23 L'ordre non contigu est obligatoire

Art. 24 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.

La distance entre deux bâtiments agricoles sis sur la même propriété sera de 6 mètres au moins. (Voir art. 33)

Art. 25 Equipement

La Commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, ni du réseau d'eau potable qui pourrait exister.

Chapitre VI

Zone intermédiaire

Art. 26 Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

Art. 27 En tant que telles, ces zones sont inconstructibles. Cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis dans les limites fixées par l'art. 25 ter 1er al. LCAT, et à la condition que la Commune procède, en règle générale, par péréquation réelle.

Chapitre VII

Aire forestière

Art. 28 Cette aire et ses abords sont régis par les dispositions forestières fédérales et cantonales.

Chapitre VIII

Règles générales applicables à toutes les zones

Art. 29 Esthétique

La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

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

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

Art. 29 Esthétique (suite)

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc.. de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits.

Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation, doivent avoir un aspect satisfaisant.

Art. 30 Implantation

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur.

Art. 31 Alignements

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

Art. 32 Fondations et seuils d'entrée

Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura sa largeur maximum, aucune modification ne soit nécessaire.

Art. 33 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 de un mètre..

Cette disposition n'est pas applicable dans la zone agricole.

Art. 34 Dérogation à la distance aux limites.

Exceptionnellement, la Municipalité peut accorder une dérogation à la distance aux limites, 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:

- a) Moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire entre 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 la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.
- b) Tout accord intervenant entre voisins pour permettre l'application de l'alinéa a) devra faire l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la Commune de Lovatens. Cette servitude fixera la limite fictive nouvelle à partir de laquelle la distance à la limite de propriété devra être calculée pour toute construction à ériger sur le fonds servant.

Art. 35 Changement de limites

Un changement de limites survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

Art. 36 Orientation des faîtes et forme des toitures

La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes ou la pente des toitures, notamment pour tenir compte de celle des bâtiments voisins.

Les toits plats, les toits à un pan ou les attiques, sont interdits. Toutefois, la Municipalité peut autoriser des toits plats ou à un pan, pour de petites constructions annexes, telles que garages particuliers pour une ou deux voitures, bûchers, etc...

Le faîte des toits sera toujours plus haut que les corniches.

Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum la moitié de l'autre.

Art. 37 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Elle est mesurée au milieu du bâtiment.

Art. 38 Lucarnes

La largeur additionnée des percements de la toiture n'excèdera pas le tiers de la longueur de la façade.

Sont autorisés:

- a) les fenêtres rampantes de formes rectangulaires, la plus grande dimension étant perpendiculaire au faîte.
- b) les lucarnes en saillies avec toit à 2 pans, dont la largeur maximum sera de 130 cm. Elles seront obligatoirement distinctes les unes des autres.

Art. 39 Pour les capteurs solaires la Municipalité peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural et à l'orientation des bâtiments, à condition que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par le présent règlement, qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit observée. Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas compris dans le coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser trois mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas gêner les voisins.

Art. 40 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. 41 Dépendances et piscines

La constructions de petites dépendances est régie par les dispositions de l'article 22 du règlement d'application de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire. Cette disposition s'applique également aux piscines privées non couvertes.

Art. 42 Couleurs des peintures et enduits

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

Art. 43 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.

Art. 44 Roulottes et caravannes

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

Art. 45 Places de stationnement

- 1) la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement aménagés, de même que les rampes d'accès, seront prévus en arrière des limites de constructions, de manière que ceux-ci restent utilisables en cas d'élargissement futur de la route jusqu'à la limite des constructions.
- 2) la Municipalité peut refuser les projets de stationnement pour voitures et garages dont l'accès, sur les voies publiques ou privées, présente un danger pour la circulation. Elle peut imposer un système de boxes ou de places de stationnement groupés avec un seul accès sur la voie publique.

Art. 46 Surfaces boisées

Les surfaces boisées non comprises dans l'aire forestière, mais qui correspondent à la définition de l'article premier de l'ordonnance d'exécution de la loi fédérale sur la police des forêts, sont régies par les dispositions des lois forestières fédérales et cantonales.

Art. 47 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 cantonal des eaux.

Chapitre IX

Police des constructions

Art. 48 Taxe de permis de construire

Une taxe de 1⁰/oo de la valeur de la construction, mais au minimum de Fr. 20.- 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 du permis de construire.

Art. 49 Edifices publics, dérogation.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions, s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

Art. 50 Dispositions différentes au règlement

S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différant de celles qui sont précisées dans le règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans de quartier ou de plans d'extension.

Art. 51 L.C.A.T.

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

Chapitre X

Dispositions finales

Art. 52 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.

Approuvé par la Municipalité de LOVATENS

le ..27. avril 1980.....

Le Syndic:

J. J. J.

Le Secrétaire:

R. Michel

Soumis à l'enquête publique du ..15 avril..... au ..15 mai 1980.....

Le Syndic:

J. J. J.

Le Secrétaire:

R. Michel

Adopté par le Conseil général de LOVATENS

le ..28 mai 1980.....

Le Président:

Colasse

Le Secrétaire:

R. Michel

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud

le

Le Chancelier: