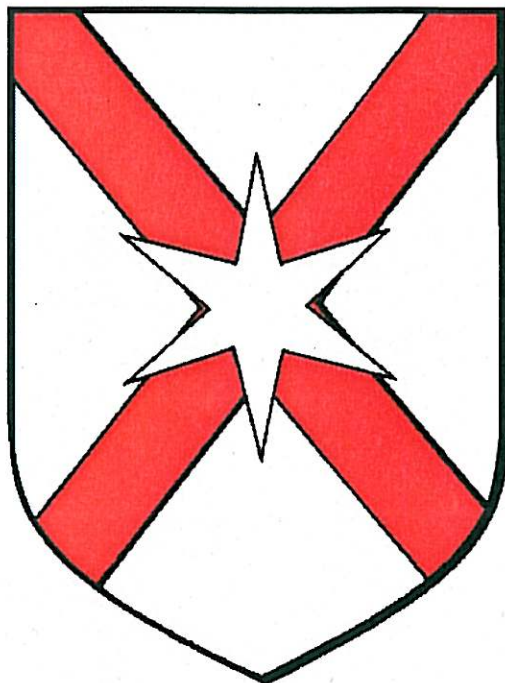


# **COMMUNE D'ORZENS**



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

## COMMUNE D'ORZENS

### 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'Orzens, en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.
- Plans divers :
2. Au fur et à mesure des besoins, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier sont établis (art. 44; art. 64 ss LATC)
- Commission consultative :
3. Lorsqu'elle est saisie de projets importants, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de constructions et d'urbanisme. Elle peut également instituer une commission consultative, nommée pour la durée de la législature.

#### CHAPITRE II - PLANS DE ZONES

- Zones :
4. Le territoire communal est divisé en huit zones et une aire forestière qui font l'objet de deux plans à l'échelle du 1/5000 et du 1/2000, déposés au greffe municipal.
    1. Zone du village A
    2. Zone du village B
    3. Zone artisanale
    4. Zone de constructions d'utilité publique
    5. Zone de constructions à caractère sportif
    6. Zone intermédiaire
    7. Zone de verdure
    8. Zone agricole
    9. Aire forestière

#### CHAPITRE III - ZONES DU VILLAGE

- Définition :
5. Les zones du village sont réservées aux exploitations agricoles, à l'habitat, ainsi qu'au commerce, à l'artisanat ou à toutes autres activités compatibles 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 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan 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.

Toutefois, pour les bâtiments existants, comprenant de 3 à 4 logements après transformation, la Municipalité peut autoriser une proportion de surface enherbée et arborisée inférieure pour autant que cette proportion ne soit pas plus faible que celle existant avant transformations et que d'autre part, il n'existe ni dépendance ni place de stationnement en surface.

- Nombre maximum de logements : 7. Les bâtiments de plus de cinq logements sont interdits
- Hauteur : 8. 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 : 9. Les toitures à 1 pan sont interdites sur les bâtiments isolés.
- L'orientation des faites 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 30 %, pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2. Pour des pentes comprises entre 30 % et 60 %, une couverture autre que la tuile est admissible, si elle s'harmonise avec les autres modes existants.
- La largeur des avant-toits perpendiculaires au faite doit être de 50 cm au maximum.
- La largeur des avant-toits parallèles au faite doit être de 80 cm au minimum.
- \* La Municipalité peut autoriser des dimensions d'avant-toits différentes pour les bâtiments nouveaux pour autant qu'ils s'harmonisent avec les constructions existantes.*
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont la couleur correspond à celle des toitures traditionnelles du village. Les tuiles vieilles sont proscrites.

- Esthétique : 10. Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment quant à la forme, aux dimensions, teintes et détails de constructions.

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 : 11. Les ouvertures en façades 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-chaussée peuvent être aménagées différemment en cas de besoin, leur aspect doit être en harmonie avec le reste de la façade.

*\* La Municipalité peut autoriser une proportion différente entre la hauteur et la largeur des fenêtres des bâtiments nouveaux, pour autant qu'ils s'harmonisent avec les constructions existantes.*

- Zone du Village B : 12. Dans la zone du village B, la Municipalité peut subordonner la délivrance du permis de construire à l'adoption d'un plan fixant la limite des constructions. Ce plan devra permettre de créer pour chaque parcelle de la zone, un accès conforme aux directives de la Municipalité.

#### CHAPITRE IV - ZONE ARTISANALE

- Définition : 13. La zone artisanale est réservée à la construction de petits établissements industriels, d'ateliers, d'entrepôts, de garages, etc.

Des bâtiments d'habitation peuvent y être édifiés, à l'usage exclusif de l'exploitant, du concierge ou du gardien, ou encore réservés à telle autre destination que la Municipalité peut admettre, à titre exceptionnel.

---

*\* Modification approuvée par le Conseil Général dans sa séance du 2 novembre 1991.*

Implantation : 14. 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 16 mètres.

Toutes les façades non contigües des bâtiments nouveaux et des agrandissements de bâtiments existants doivent être construits à une distance minimale de 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

La transformation, la reconstruction ou l'agrandissement 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 de la propriété voisine.

Hauteur : 15. La hauteur maximum à la corniche est de 9,50 mètres.

La Municipalité peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, nécessités par des besoins particuliers (cheminée, silo, etc.).

Volume: 16. Le volume maximum des constructions n'excèdera pas 3 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de la surface totale de la parcelle.

Toitures : 17. La couverture des constructions doit être réalisée en matériaux mats.

#### CHAPITRE V - ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Définition : 18. La zone de constructions d'utilité publique est destinée à la construction de bâtiments d'utilité publique.

Plan : 19. L'aménagement des parcelles non bâties de cette zone fait l'objet d'un plan partiel d'affectation. Pour la transformation et l'agrandissement des bâtiments existants les règles de la zone du village A sont applicables.

## CHAPITRE VI - ZONE DE CONSTRUCTIONS A CARACTERE SPORTIF

- Définition : 20. La zone de constructions à caractère sportif est destinée à la construction de bâtiments et d'aménagements permettant la pratique du sport et aux installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Plan : 21. L'aménagement de cette zone fait l'objet d'un plan partiel d'affectation.

## CHAPITRE VII - ZONE INTERMEDIAIRE

- Définition : 22. La zone intermédiaire doit permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins.

Elle est inconstructible, 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, de l'aménagement et des transports pour autorisation préalable (art. 81 et 120 LATC).

## CHAPITRE VIII - ZONE DE VERDURE

- Définition : 23. 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.

## CHAPITRE IX - ZONE AGRICOLE

- Définition : 24. La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.
- Constructions autorisées : 25. Les constructions sont soumises à autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports ( art. 81 et 120 LATC). Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole 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'élevage, horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol;
- 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.

Couleurs : 26. La teinte des matériaux de façade sera choisie en fonction de l'intégration dans le voisinage; la couleur blanche est interdite.

La couleur de la couverture sera brune.

Conformité aux lois cantonales : 27. 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 : 28. Les bâtiments existants, non conformes à la destination de la zone, ne peuvent être rénovés, modifiés ou reconstruits que dans les limites du droit fédéral et cantonal. De tels travaux sont soumis au Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports pour autorisation préalable.



Implantation : 29. 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 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiment sis sur une même propriété à moins que les exigences d'exploitation ne s'y opposent, auquel cas la Municipalité peut autoriser des distances inférieures.

#### CHAPITRE X - AIRE FORESTIERE

Définition : 30. L'aire forestière est figurée sur les plans à titre indicatif. Conformément aux lois forestières fédérale et cantonale qui la définissent et la régissent, l'aire forestière 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.

L'aire forestière 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).

Dans les zones situées à moins de 10 mètres 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 XI - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Esthétique : 31. La Municipalité prend toutes les mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire communal et à améliorer son aspect.

Sont interdits :

a) sauf s'ils sont affectés à une exploitation agricole, les entrepôts ou dépôts ouverts à la vue du public;

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

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.

Arbres, bosquets, haies, biotopes, etc. : 32. 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. 18 LFPN), cantonales (en particulier art. 5 et 7 LPNMS et art. 21 de la Loi sur la faune) et communales (en particulier Plan - ou Règlement - de classement communal). Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la municipalité, qui consultera les instances cantonales compétentes (Section protection de la nature, Conservation de la faune).

Fondations, seuils, etc. : 33. 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 la largeur maximum.

Distances réglementaires : 34. Lorsque les constructions sont prévues en bordure des voies publiques, à défaut de plan fixant les limites des constructions, l'art. 72

de la loi sur les routes est applicable dans le cas où le présent règlement prescrit des distances minimales inférieures.

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

- Façade non parallèle à la limite :
35. 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 :
36. 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 non recouverte de verdure et surface recouverte de verdure.
- Surface non recouverte de verdure :
37. La surface non recouverte de verdure est constituée par le terrain occupé par les bâtiments non enterrés, y compris les dépendances visées par l'article 39 RATC, les accès aux immeubles et aux places de stationnement, les places de stationnement mêmes recouvertes de dalles à gazon.
- Mesure de la hauteur :
38. 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 :
39. 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 faite;
  - 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 :

40. En règle générale, les combles prendront leur jour sur les murs pignons. Les lucarnes et tabatières sont autorisées pour autant qu'elles soient séparées des unes des autres et qu'elles se développent sur un seul niveau. 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.

Roulottes,  
caravanes :

41. L'utilisation, comme habitation, de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite. L'article 27 de la loi sur les campings et caravanings résidentiels est réservé.

Chenils, parcs,  
avicoles, porche-  
ries, etc. :

42. La construction et l'établissement de chenils, 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 :

43. La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou de garages pour véhicules automobiles, dont l'aménagement 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 m<sup>2</sup> 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.

Sous réserve des dispositions de l'art. 39 RATC, les places de stationnement à l'air libre peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

Constructions  
souterraines :

44. 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.

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

- Couleurs : 45. 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 : 46. Les matériaux des murs et clôtures doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.
- Dérogations : 47. La Municipalité peut autoriser des dérogations mineures au présent règlement dans la mesure où elles sont justifiées par des nécessités esthétiques touchant l'ensemble constitué par l'immeuble et les maisons proches, en particulier lors de changement d'affectation de bâtiments existants.
- Degré de sensibilité au bruit 48. En application de l'article 43 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.
- Sites naturels d'intérêt général et scientifique  
Eléments de paysage d'une beauté particulière : 49. Rien ne doit être entrepris qui puisse altérer le caractère des sites naturels d'intérêt général et scientifique et des éléments de paysage d'une beauté particulière.  
  
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.  
  
La gestion forestière, soins, éclaircie et coupe de rajeunissement ainsi que l'amélioration des infrastructures facilitant la gestion sont réservées.
- Dossier d'enquête : 50. 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.

#### CHAPITRE XII - DISPOSITIONS FINALES

Taxes : 51. Une taxe de 1 o/oo de la valeur de la construction, au minimum 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 : 52. A défaut des dispositions spéciales du présent règlement, la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC) et son Règlement d'Application (RATC) sont applicables.

Entrée en vigueur : 53. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat; il abroge toutes dispositions réglementaires communales contraires.

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	page 1
CHAPITRE II	- PLAN DES ZONES	page 1
CHAPITRE III	- ZONES DU VILLAGE	page 1
CHAPITRE IV	- ZONE ARTISANALE	page 4
CHAPITRE V	- ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE	page 5
CHAPITRE VI	- ZONE DE CONSTRUCTIONS A CARACTERE SPORTIF	page 6
CHAPITRE VII	- ZONE INTERMEDIAIRE	page 6
CHAPITRE VIII	- ZONE DE VERDURE	page 6
CHAPITRE IX	- ZONE AGRICOLE	page 6
CHAPITRE X	- AIRE FORESTIERE	page 8
CHAPITRE XI	- REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	page 9
CHAPITRE XII	- DISPOSITIONS FINALES	page 13

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 01 juillet 1991

Le Syndic :

*S. Joli*



Le Secrétaire :

*J. Joly*

Soumis à l'enquête publique du 05 juillet au 05 août 1991

Le Syndic :

*S. Joli*



Le secrétaire :

*J. Joly*

Adopté par le Conseil général le 21. 11. 1991

Le Président :

*A. Dymond*



Le Secrétaire :

*H.-L. Rüeger*

Approuvé par le Conseil d'Etat le 27 NOV. 1992

L'atteste :

Le Chancelier :



*J. Joly*