



COMMUNE D'EPALINGES

Règlement du plan général d'affectation

16 novembre 2005

TABLE DES MATIERES

	Pages
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II ZONES	
Chapitre 1 – Définition des zones.....	4
Chapitre 2 – Zone urbaine.....	5
Chapitre 3 – Zone du village.....	7
Chapitre 4 – Zones de bâtiments locatifs (I et II).....	8
Chapitre 5 – Zones de villas (I et II).....	10
Chapitre 6 – Zone mixte.....	14
Chapitre 7 – Zone artisanale.....	16
Chapitre 8 – Zone industrielle.....	16
Chapitre 9 – Zone de verdure.....	18
Chapitre 10 – Aire forestière.....	19
Chapitre 11 – Zone de constructions d'utilité publique.....	20
Chapitre 12 – Zone de plans spéciaux.....	21
Chapitre 13 – Zone agricole.....	23
TITRE III REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	24
Chapitre 1 – Dérogations.....	24
Chapitre 2 – Esthétique, environnement et nuisances.....	25
Chapitre 3 – Distances.....	28
Chapitre 4 – Surface et volumétrie.....	30
Chapitre 5 – Hauteur des bâtiments, rez-de-chaussée, sous-sol et mouvements de terre.....	33
Chapitre 6 – Modification des parcelles.....	35
Chapitre 7 – Toitures.....	36
Chapitre 8 – Voies de communication	38
Chapitre 9 – Parcage.....	41
Chapitre 10 – Travaux et autorisations.....	43
Chapitre 11 – Signalisation et éclairage public	45
Chapitre 12 – Protection des arbres.....	46
TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	50

COMMUNE D'ÉPALINGES

RÈGLEMENT DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION

TITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier - But

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune d'Épalinges.

Art. 2 - Moyens

La Municipalité établit, en se conformant aux législations cantonale et fédérale:

un plan directeur communal

un plan général d'affectation comprenant

un plan des zones et

un règlement

un plan des degrés de sensibilité au bruit

et, au fur et à mesure des besoins,

des plans partiels d'affectation (P.P.A.)

des plans directeurs localisés (P.D.L.)

des plans de quartier.

Art. 3 - Commission d'urbanisme

La Municipalité désigne, au début de chaque législature, une commission consultative, de cinq à sept membres, chargée de préavisier sur les projets d'urbanisme ou de police des constructions.

Cette commission se réunit lorsque la Municipalité le juge nécessaire. Ses membres, rééligibles, sont rémunérés selon un tarif fixé par cette dernière.

TITRE II

Zones

CHAPITRE PREMIER

Définition des zones

Art. 4 - Zones

Le territoire de la commune est divisé en treize zones et une aire dont les périmètres sont figurés sur le plan général d'affectation qui fait partie intégrante du présent règlement :

1. Zone urbaine
2. Zone du village
3. Zone de bâtiments locatifs I
4. Zone de bâtiments locatifs II
5. Zone de villas I
6. Zone de villas II
7. Zone mixte
8. Zone artisanale
9. Zone industrielle
10. Zone de verdure
11. Aire forestière
12. Zone de constructions d'utilité publique
13. Zone de plans spéciaux
14. Zone agricole

CHAPITRE II

Zone urbaine**Art. 5 - Définition**

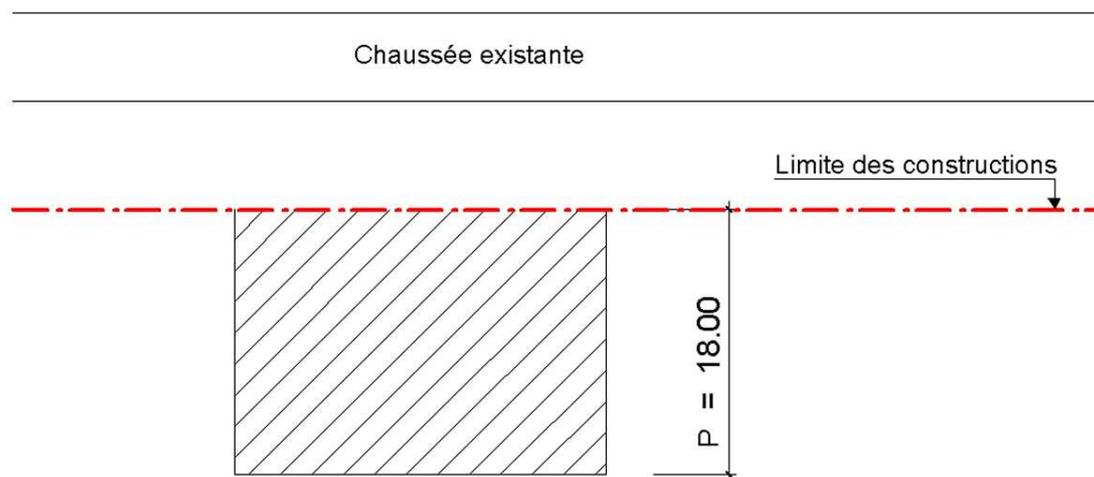
La zone urbaine est destinée à l'habitation collective, au commerce et à l'artisanat.

Les établissements industriels et les activités gênantes pour l'habitation y sont interdits.

Art. 6 - Implantation des bâtiments

Les bâtiments doivent être implantés sur la limite des constructions.

Leur profondeur ne dépassera pas 18 mètres.



Art. 7 - Distances

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 4 mètres au minimum.

Lors de constructions simultanées sur deux fonds contigus, la construction de bâtiments séparés par un mur mitoyen est autorisée, s'il y a entente entre propriétaires voisins.

Art. 8 - Façades

Les façades non contiguës doivent être ajourées.

Art. 9 - Hauteur

La hauteur des façades des bâtiments ne doit pas dépasser 9,50 mètres.

Le calcul s'effectue conformément à l'article 79.

Art. 10 - Niveaux admissibles

Le nombre de niveaux est limité à 4, y compris le rez-de-chaussée et les combles.

Les combles sont habitables sur un seul niveau.

CHAPITRE III

Zone du village

Art. 11 - Définition

La zone du village est destinée à l'habitation, à l'artisanat et au commerce.

Les établissements industriels et les activités gênantes pour l'habitation y sont interdits.

Art. 12 - Caractéristiques des bâtiments

Le caractère villageois et campagnard de cette zone doit être respecté lors de constructions, de reconstructions et de transformations.

Art. 13 - Niveaux admissibles

Le nombre de niveaux est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles.

Les combles sont habitables sur un seul niveau.

Art. 14 - Nombre de logements

Le nombre de logements n'est pas limité, pour autant que soient assurées les possibilités de parcage imposées par l'article 98. En outre, calculée sur l'ensemble des unités, la surface moyenne brute de plancher habitable doit être au minimum de 70 m² par unité.

Art. 15 - Couverture des bâtiments

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates du pays.

CHAPITRE IV

Zones de bâtiments locatifs (I et II)

Art. 16 - Définition

Les zones de bâtiments locatifs sont destinées à l'habitation collective et au commerce.

Les établissements industriels et les activités gênantes pour l'habitation y sont interdits.

Art. 17 - Implantation des bâtiments

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 18 - Surface et dimensions des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,2.

La longueur des bâtiments ne peut excéder 25 mètres et leur largeur 14 mètres.

Le calcul s'effectue conformément à l'article 78.

Art. 19 - Distances

La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 8 mètres au minimum.

Art. 20 - Hauteur

La hauteur des façades ne peut dépasser 7 mètres (9,50 mètres, respectivement 12 mètres si le toit est plat, dans la zone de locatifs II).

Le calcul s'effectue conformément à l'article 79.

Art. 21 - Niveaux admissibles

Le nombre de niveaux est limité à 3 (4 dans la zone de locatifs II), y compris le rez-de-chaussée et les combles.

Les combles sont habitables sur un seul niveau.

CHAPITRE V

Zone de villas (I et II)**Art. 22 - Définition**

Les zones de villas sont réservées à l'habitation. La prestation de services et le petit commerce sont toutefois tolérés pour autant qu'il n'en résulte aucune gêne pour l'habitation et que la majeure partie des surfaces habitables du bâtiment demeure consacrée à l'habitation.

Les locaux industriels et les établissements publics sont interdits.

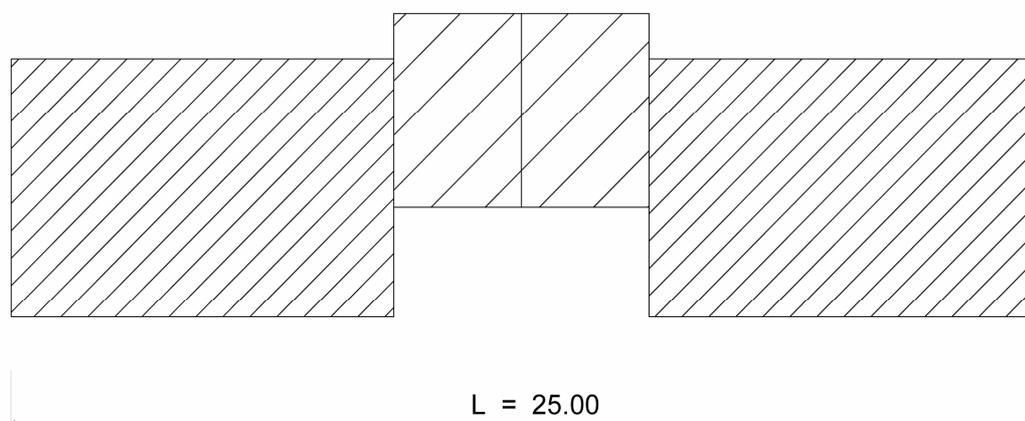
Art. 23 - Surface minimale des parcelles

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m², à raison d'une villa par 1000 m² (2500 m², à raison d'une villa par 2500 m² dans la zone de villas II).

Art. 24 - Implantation des bâtiments

L'ordre non contigu est obligatoire.

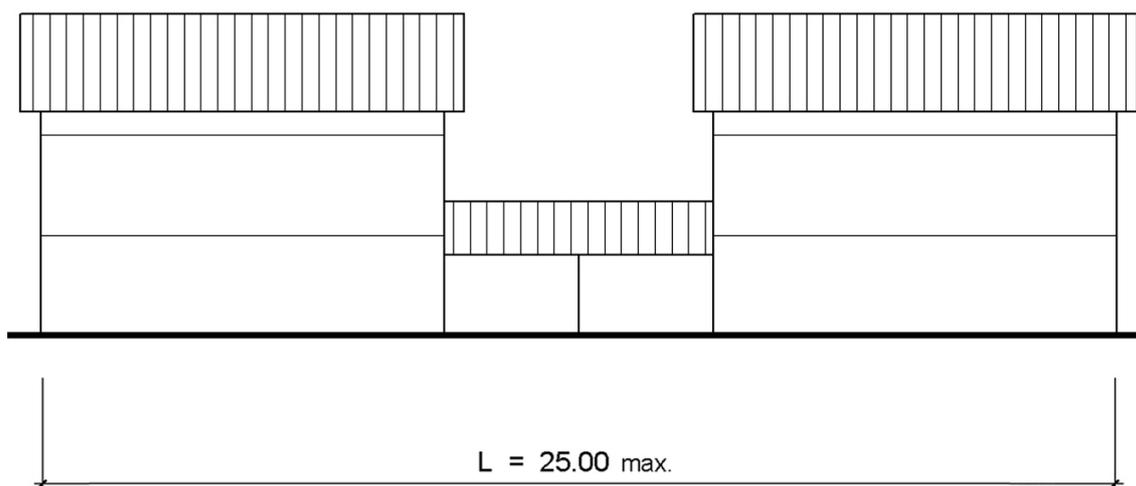
Plan



La création de corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes est autorisée pour autant que l'ensemble présente une unité du point de vue de l'architecture et des teintes extérieures et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients sensibles pour le voisinage.

Aux mêmes conditions, la Municipalité peut autoriser la création de deux corps de bâtiment reliés, uniquement au niveau du rez-de-chaussée, par un élément de construction fermé et surmonté d'un toit en pente (notamment local d'habitation, sas d'entrée ou garage).

Élévation



Art. 25 - Surface et dimensions des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0,1 dans la zone de villas II).

Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface minimale de 60 m² au sol.

La longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres.

Le calcul s'effectue conformément à l'article 78.

Art. 26 - Distances

La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 5 mètres au minimum (10 mètres dans la zone de villas II).

Art. 27 - Niveaux admissibles

Le nombre de niveaux est limité à:

- a) un rez-de-chaussée et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 80 m²;
- b) un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est supérieure à 80 m².

Art. 28 - Nombre de logements

Le nombre de logements est limité à deux par villa. Ils peuvent être superposés ou juxtaposés.

Pour assurer la conservation d'un bâtiment existant, la Municipalité peut autoriser la création de plus de deux unités de logement ou de bureau dans une ferme ou une demeure villageoise, pour autant que, calculée sur l'ensemble des unités, la surface moyenne brute de plancher habitable soit au minimum de 70 m² par unité et que soient assurées les possibilités de parcage imposées par l'article 98.

L'agrandissement des volumes existants n'est autorisé que si les conditions posées par les articles 23, 25 et 26 du présent règlement sont respectées.

CHAPITRE VI

Zone mixte

Art. 29 - Définition

La zone mixte est destinée à l'habitation, aux bureaux, aux entreprises artisanales, aux installations sportives situées à l'intérieur des bâtiments et aux commerces dont les activités ne sont pas gênantes pour l'habitation.

Art. 30 - Implantation des bâtiments

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 31 - Surface et dimensions des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,2.

La longueur des bâtiments ne peut excéder 25 mètres et leur largeur 14 mètres. Le calcul s'effectue conformément à l'article 78.

Ces limitations ne s'appliquent pas aux bâtiments non destinés au logement.

Art. 32 - Distances

La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 8 mètres au minimum.

Art. 33 - Hauteur

La hauteur des façades des bâtiments destinés exclusivement au logement ne peut dépasser 7 mètres.

La hauteur des façades des autres bâtiments est limitée à 10 mètres.

La Municipalité peut autoriser des constructions plus hautes lorsque la nature de l'activité qui y est exercée l'exige. Dans ce cas, la distance au voisin est augmentée de 50 centimètres par mètre de hauteur supérieure à 10 mètres.

Les calculs s'effectuent conformément à l'article 79.

Art. 34 - Niveaux admissibles

Pour les bâtiments destinés au logement, le nombre de niveaux habitables est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles.

Les combles sont habitables sur un seul niveau.

Art. 35 - Villas

Les dispositions de la zone de villas I sont applicables aux villas.

CHAPITRE VII

Zone artisanale**Art. 36 - Définition et renvoi**

Destinée à l'artisanat, cette zone est réglementée dans le plan d'extension partiel de « Grand Chemin », auquel il est fait renvoi.

CHAPITRE VIII

Zone industrielle**Art. 37 - Définition**

Cette zone est destinée aux entreprises, fabriques, entrepôts, garages ateliers, industries, ainsi qu'aux entreprises artisanales qui entraîneraient, dans d'autres zones, des inconvénients pour le voisinage.

La Municipalité peut toutefois interdire les industries ou activités susceptibles de créer des nuisances au-delà des limites de la zone.

Les locaux administratifs et les logements sont interdits. La Municipalité peut toutefois autoriser les utilisations justifiées par un besoin de gardiennage ou par d'autres motifs jugés valables.

Art. 38 - Surface des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,4.

Art. 39 - Distances

La plus courte distance entre un bâtiment et la limite de propriété est égale à la hauteur de la façade correspondante, mais au minimum à 6 mètres.

Entre les bâtiments situés sur la même propriété la distance minimale est de 6 mètres.

Art. 40 - Hauteur

La hauteur des façades est limitée à 10 mètres, respectivement 12 mètres si le toit est plat.

Les calculs s'effectuent conformément à l'article 79.

Art. 41 - Esthétique

Les façades non ajourées doivent être architecturées.

CHAPITRE IX

Zone de verdure**Art. 42 - Zone de verdure au sens strict**

La zone de verdure est destinée à la sauvegarde des sites, à la protection du paysage et à la création d'îlots de verdure.

Elle est rigoureusement inconstructible, sans dérogation possible.

Art. 43 - Zone de loisirs

Destinée à l'aménagement de places de jeux, de sport et de détente, la zone de loisirs est en principe inconstructible.

La Municipalité peut toutefois y autoriser l'édification de bâtiments d'utilité publique de peu d'importance, des constructions ou des aménagements en rapport avec les places de jeux et de sport, ainsi que les places de stationnement nécessaires.

CHAPITRE X

Aire forestière**Art. 44 - Définition**

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Art. 45 - Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature

L'aire forestière figurée sur le Plan général d'affectation à l'échelle du 1 : 5000 est indicative.

Les plans de délimitations de lisières annexées au Plan général d'affectation constituent les documents formels de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

Art. 46 - Aire forestière à titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut prévaut sur celui qui est prévu par le zonage.

Art. 47 - Prise en compte des parties boisées d'une parcelle

Il est exclu de prendre en compte les parties boisées d'une parcelle qui sont soumises au régime forestier pour en calculer la surface constructible (coefficients d'occupation du sol institués par les articles 18, 25, 31 et 38 du présent règlement et coefficients d'utilisation du sol institués par les articles 54, 55 et 56 du présent règlement, ainsi que par les plans spéciaux).

CHAPITRE XI

Zone de constructions d'utilité publique**Art. 48 - Définition**

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

Art. 49 - Surface des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,6.

Art. 50 - Distances

La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 6 mètres au minimum.

Entre les bâtiments situés sur la même propriété la distance minimale est de 6 mètres.

Art. 51 - Hauteur

La hauteur des façades est limitée à 12 mètres.

Les calculs s'effectuent conformément à l'article 79.

CHAPITRE XII

Zone de plans spéciaux**Art. 52 - Définition**

Dans cette zone, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation.

Art. 53 - Affectation

La zone de plans spéciaux est réservée avant tout à l'habitation. La prestation de services et le petit commerce sont tolérés pour autant qu'il n'en résulte aucune gêne pour l'habitation et que la majeure partie des surfaces habitables du bâtiment soit consacrée à l'habitation.

Dans le secteur « C », les constructions d'utilité publique notamment les écoles, hôpitaux et EMS sont également possibles.

Art. 54 - Secteurs « A »

Dans les secteurs "A", le coefficient d'utilisation, calculé selon la norme ORL N° 514420, ne peut dépasser 0,4, pour autant que les conditions de planification s'y prêtent.

Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles habitables.

La plus courte distance entre un bâtiment et la limite du secteur "A" est fixée à 5 mètres.

Art. 55 - Secteurs « B »

Dans les secteurs "B", le coefficient d'utilisation, calculé selon la norme ORL N° 514420, ne peut dépasser 0,25, pour autant que les conditions de planification s'y prêtent.

Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles habitables.

La plus courte distance entre un bâtiment et la limite du secteur "B" est fixée à 10 mètres.

Art. 56 - Secteur « C »

Dans le secteur "C", le coefficient d'utilisation, calculé selon la norme ORL N° 514420, ne peut dépasser 1,5, pour autant que les conditions de planification s'y prêtent.

Le nombre d'étages est limité à trois niveaux, soit deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

La plus courte distance entre un bâtiment et la limite du secteur "C" est fixée à 6 mètres.

Art. 57 - Distances par rapport aux voies de circulation

A défaut de plan fixant la limite des constructions, la distance à observer par rapport au domaine public doit tenir compte des dispositions du présent règlement, pour autant que les distances minimales définies par les articles 36 et 37 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 soient respectées.

CHAPITRE XIII

Zone agricole**Art. 58 - Définition**

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

Seuls peuvent être autorisés, à condition de ne pas porter préjudice à l'aménagement rationnel de la zone:

- a) les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation du domaine agricole;
- b) les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et son personnel.
- c) les aménagements conformes aux articles 16 et 24 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection des eaux sont réservées.

Art. 59 - Distances

La distance à la limite de propriété est égale à la hauteur au faite, mais au minimum de 6 m.

TITRE III

Règles applicables à toutes les zones

CHAPITRE PREMIER

Dérogations**Art. 60 - Principe**

La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations aux prescriptions contenues dans le présent règlement (notamment en matière de surface admissible, de hauteur, de distances, etc.) et aux plans, lorsqu'une telle mesure se justifie au regard de l'intérêt public ou de circonstances objectives (art. 85 LATC).

Ces dérogations peuvent être accordées à titre précaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. Elles feront le cas échéant l'objet de mentions au Registre foncier, l'inscription étant effectuée aux frais du propriétaire bénéficiant de la dérogation.

Art. 61 - Empiètements

Lorsque la Municipalité autorise des empiètements sur le domaine public ou sur les limites des constructions, tels que corniches, marquises, tentes de magasins, murs, clôtures, etc., ceux-ci font l'objet d'une concession.

Les dispositions de la Loi sur les routes sont réservées.

CHAPITRE II

Esthétique, environnement et nuisances**Art. 62 - Esthétique**

La Municipalité peut imposer des mesures destinées à éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Elle doit refuser le permis de construire lorsque le projet est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un quartier.

Pour assurer l'intégration, la Municipalité peut imposer une forme d'arborisation, une autre implantation, une autre pente des toitures et une autre orientation des faîtes, que celles qui sont prévues par le constructeur.

Art. 63 - Modification de constructions existantes

En cas de restauration, de réparation importante ou de transformation, la Municipalité peut exiger que le caractère original, le gabarit, la forme et les teintes de la construction soient maintenus ou rétablis.

Art. 64 - Plantations

La Municipalité peut imposer, le long des voies publiques et privées, la plantation de rideaux d'arbres, de haies et l'aménagement de pelouses. Dans chaque cas, elle fixe les modalités de ces aménagements.

Les plantations se matérialisent en principe par des essences indigènes adaptées à la station.

Art. 65 - Entrepôts et dépôts à ciel ouverts

Les entrepôts et dépôts à ciel ouverts ne sont autorisés que s'ils sont masqués à la vue du public par la plantation d'arbres ou de haies.

La Municipalité détermine les essences et les hauteurs minimales de ces plantations.

Art. 66 - Façades et enduits extérieurs

Toutes les façades des bâtiments destinés à l'habitation doivent être ajourées.

Le choix des enduits extérieurs est soumis à autorisation de la Municipalité.

Les enduits violemment colorés sont interdits.

Art. 67 - Logements mobiles et temporaires

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite pour l'habitation.

Art. 68 - Installations incommodantes

Sont interdits sur tout le territoire communal les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles ou autres élevages pouvant porter préjudice au voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic, danger, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux.

Art. 69 - Entretien des terrains non bâtis

Le propriétaire d'une parcelle non construite a l'obligation de couper et d'évacuer l'herbe au moins deux fois par an, la première fois avant le 31 juillet. Il doit prendre toutes dispositions utiles pour que son terrain soit maintenu en bon état.

Art. 69bis¹

Dans toutes les zones, la Municipalité peut imposer des restrictions d'usage ou interdire la création ainsi que, le cas échéant, l'extension des établissements publics, des lieux de réunion et des locaux assimilables, qui sont susceptibles de provoquer des inconvénients appréciables dans le secteur où l'habitat est prépondérant.

Art. 69ter²

Les nouvelles constructions respecteront l'un des standards d'économie d'énergie dont l'efficacité est reconnue scientifiquement au moment où elles seront réalisées. Les transformations importantes des bâtiments existants devront être accompagnées de mesures destinées à les adapter à l'un de ces standards.

1 et 2 adjonctions approuvées par le Département de l'économie, le 18 mai 2009

CHAPITRE III

Distances

Art. 70 - Bâtiments sis sur la même parcelle

La distance entre deux bâtiments situés sur la même parcelle est au minimum le double de la distance réglementaire entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine.

Art. 71 - Constructions souterraines et piscines enterrées

Sauf dérogation octroyée conformément à l'article 75, les distances aux limites de propriété s'appliquent aux piscines dont la surface est supérieure à 40 m² et aux constructions souterraines.

Cette distance est toutefois réduite à 1 mètre pour les constructions souterraines qui, conformément à l'art. 75, ne sont pas prises en considération dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol.

Les piscines enterrées ou émergeant du sol de 50 cm au plus, dont la surface est inférieure à 40 m², peuvent être implantées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limite de propriété pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le voisinage et qu'elles ne soient complétées d'aucune construction visible telle que cabine, local technique ou plongoir.

Art. 72 - Dépendances

Dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limite de propriété, la Municipalité peut autoriser la construction de places de stationnement à l'air libre ou de dépendances de peu d'importance, sur un seul niveau, dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la sablière.

Par dépendances, on entend des buanderies, garages particuliers pour deux voitures au plus, cabanons de jardin, etc. Ces constructions ne peuvent en aucun cas être utilisées pour l'habitation ou pour l'exercice d'une activité professionnelle et doivent être distantes d'1 mètre au moins du bâtiment principal.

CHAPITRE IV

Surface et volumétrie**Art. 73 - Occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface constructible de la parcelle.

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses découvertes, des seuils, des perrons ouverts, des balcons et d'autres éléments semblables.

La surface des éléments de construction répondant à des exigences d'isolation et de ventilation supérieures à celles de la norme SIA 380/1 n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol.

Art. 74 - Utilisation du sol

Les coefficients d'utilisation sont calculés selon la norme ORL N° 514420, document auquel il est fait renvoi.

Le volume des éléments de construction répondant à des exigences d'isolation et de ventilation supérieures à celles de la norme SIA 380/1 n'est pas pris en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.

Art. 75 - Constructions souterraines

Ne sont pas prises en considération dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, les constructions souterraines qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle, et remplissent, de façon cumulative, les conditions suivantes:

- leur volume est, pour plus de sa moitié, situé au-dessous du terrain naturel moyen;
- elles ont au plus une seule façade entièrement visible;
- elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de sa topographie naturelle ;
- leur toiture est végétalisée.

Art. 76 - Piscines non couvertes

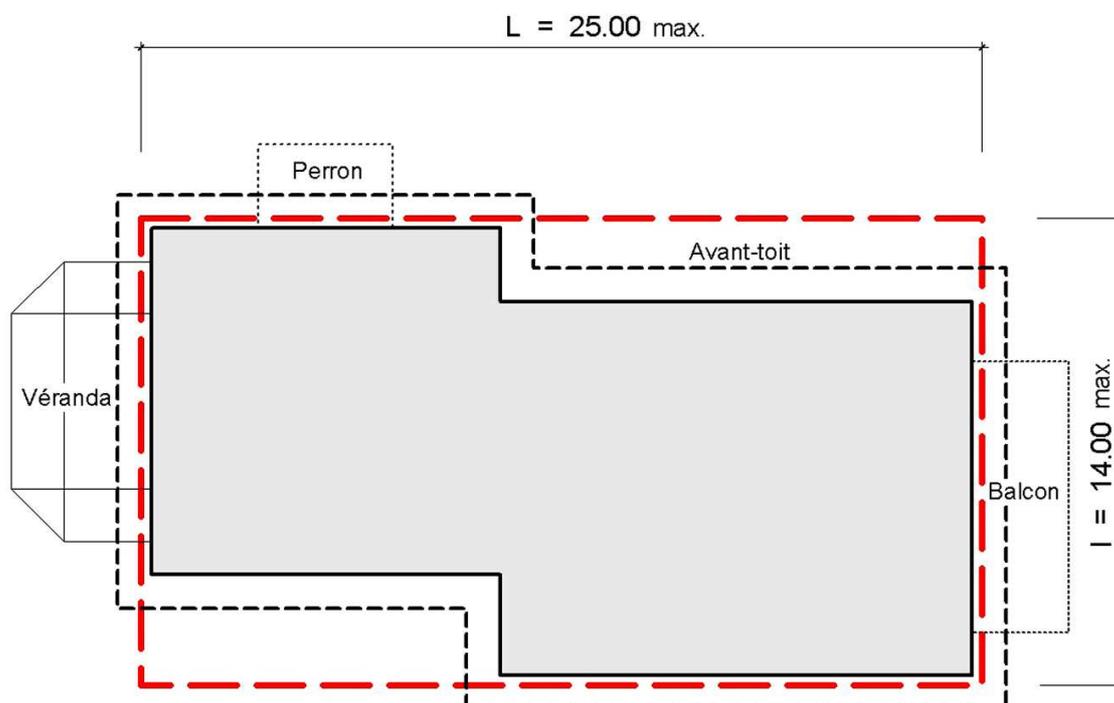
Ne sont pas comptées dans le calcul du coefficient d'occupation du sol les piscines non couvertes dont le niveau supérieur n'est pas plus élevé que le terrain naturel ou le terrain aménagé dans les limites de l'art. 71.

Art. 77 - Dépendances

Il est fait abstraction, dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, d'une seule dépendance, au sens de l'art. 72 du présent règlement, de 36 m² par parcelle, sur un seul niveau, dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la sablière.

Art. 78 - Longueurs et largeurs

La longueur d'un bâtiment se mesure sur le plus grand côté du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment, la largeur sur le plus petit côté de ce rectangle. Les parties attenantes d'un niveau et les parties saillantes telles qu'avant-toits, perrons, balcons, etc. ne sont pas prises en compte.



CHAPITRE V

**Hauteur des bâtiments, rez-de-chaussée, sous-sol
et mouvements de terre****Art. 79 - Hauteur des bâtiments**

La hauteur est mesurée entre le niveau supérieur de la sablière au droit de la façade (le niveau supérieur de la dalle de toiture pour les toits plats) et le niveau moyen, calculé aux angles du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment, du terrain naturel ou du terrain aménagé en déblai.

Lorsque la différence entre le niveau moyen du sol à l'amont du bâtiment et le niveau moyen du sol à l'aval de celui-ci dépasse 2,5 mètres, la hauteur est mesurée exclusivement depuis la cote moyenne du terrain naturel calculée aux angles amont du bâtiment.

*CROQUIS - ANNEXE 1***Art. 80 - Sablière**

Le dessus de la sablière ne doit pas être surélevé de plus de 0,5 mètre par rapport au plancher des combles (1 mètre dans la zone urbaine et dans la zone de bâtiments locatifs I).

Les toitures en béton sont traitées par analogie.

CROQUIS - ANNEXE 2

Art. 81 - Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté aval, ne peut pas être surélevé de plus de 0,8 mètre au-dessus de celui du terrain naturel concerné tel qu'il était lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Toutefois, si le terrain présente une forte pente, la Municipalité peut admettre que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, soit au maximum de 0,2 mètre au-dessus de celui du terrain naturel.

*CROQUIS - ANNEXES 1 & 2***Art. 82 - Sous-sol**

La création de locaux d'habitation en sous-sol est interdite.

Dans les terrains en pente, la Municipalité peut toutefois autoriser, en plus des niveaux autorisés, l'aménagement de locaux d'habitation sur un seul niveau au-dessous du rez-de-chaussée, pour autant qu'une au moins de leurs façades soit complètement dégagée.

Art. 83 - Mouvements de terre

Aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne peut être supérieur à plus ou moins 1,20 mètre du terrain naturel et 1,50 mètre dans les terrains en forte pente. Font exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés.

Le pied du talus ou du mur de soutènement, quel qu'il soit, doit être éloigné de la limite de propriété d'une distance au moins égale à celle de sa hauteur, mais au minimum un mètre.

Le niveau définitif du terrain doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Les dispositions du Code rural et foncier sont réservées.

CROQUIS - ANNEXE 1

CHAPITRE VI

Modification des parcelles**Art. 84 - Déplacement des limites**

Les modifications de limites doivent se faire dans le respect des distances et des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, imposés par le présent règlement.

Art. 85 - Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'intérêt public, la Municipalité peut tenir compte de la surface antérieure à la cession pour déterminer les possibilités de construire.

CHAPITRE VII

Toitures**Art. 86 - Forme des toits**

Les toits plats ne sont autorisés que dans la zone de bâtiments locatifs II, dans la zone industrielle et, dans la zone mixte, pour les bâtiments non destinés à l'habitation.

Sur les toits plats, seules sont tolérées les superstructures réduites au minimum techniquement nécessaire.

Lorsque les toitures sont à deux pans, la largeur du plus petit de ces pans doit être au minimum la moitié de la largeur de l'autre.

L'intersection des pans de toiture principaux doit former un faîte.

Art. 87 - Pente des toitures

Dans les zones de villas, la pente des toitures sera comprise entre 32,5 % (18°) et 100 % (45°) pour les toitures sur rez-de-chaussée et entre 32,5 % (18°) et 58 % (30°) pour les toitures sur premier étage.

Dans les zones urbaines et de bâtiments locatifs I, la pente des toitures n'excédera pas 58 % (30°).

Art. 88 - Couverture

Un autre moyen de couverture que la tuile ne peut être autorisé que s'il est compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

Art. 89 - Lucarnes

Les ouvertures pratiquées dans les toits des bâtiments (lucarnes) sont autorisées.

La largeur cumulée des lucarnes ne peut pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.

Art. 90 - Profils à la Mansart

La Municipalité peut autoriser un profil à la Mansart pour les bâtiments construits sur deux niveaux habitables.

Art. 91 - Superstructures

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser le faite du bâtiment, excepté dans la zone de bâtiments locatifs II et dans la zone industrielle.

CHAPITRE VIII

Voies de communication**Art. 92 - Voies privées**

Constituent des voies privées soumises aux dispositions ci-après celles qui, construites sur le domaine privé, sont utilisées pour la circulation générale.

Art. 93 - Autorisations

Aucune voie privée ne peut être créée, rétablie, modifiée ou supprimée sans approbation de la Municipalité. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

Lors de l'établissement de nouvelles voies privées, la Municipalité peut exiger qu'elles suivent les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente, en vue d'un éventuel transfert au domaine public.

Les voies privées qui aboutissent à une voie publique doivent être équipées, au point de raccordement, d'une grille de recueillement des eaux de surface, afin que l'eau de ruissellement ne s'écoule pas sur le domaine public.

Art. 94 - Entretien

Les voies privées doivent être régulièrement entretenues, nettoyées, dégagées en temps de neige et de verglas.

Ces travaux sont à la charge des propriétaires.

Art. 95 - Transfert au domaine public

Les propriétaires bordiers d'une voie privée peuvent demander à la commune son transfert au domaine public, pour autant que :

1. la voie aboutisse à ses deux extrémités à des voies publiques existantes ou comprenne à son extrémité une place suffisante pour le rebroussement des véhicules lourds des services publics;
2. l'emprise de la route ait une largeur de 6 mètres au minimum. Suivant l'importance du quartier, la Municipalité peut porter cette largeur à 7 mètres et exiger la construction d'un trottoir ayant une largeur d'au moins 1,50 mètre.
3. les bâtiments existants se trouvent, de part et d'autre de la chaussée, à une distance minimale fixée aux articles 7, 19, 26, 32, 39, 54, 55 et 56, suivant la zone concernée;
4. la voie soit construite conformément aux normes appliquées par la Commune pour des routes de même importance et soit en bon état d'entretien;
5. la voie soit dotée d'un réseau suffisant d'égouts, de conduites d'eau, d'électricité et d'autres conduites semblables.

Le sol, libéré de toute charge, notamment de tout droit réel, doit être cédé gratuitement à la commune en vue de son affectation au domaine public.

Les frais de plans, d'abornement, d'acte et l'inscription au Registre foncier sont à la charge des propriétaires bordiers.

Art. 96 - Fondations et seuils

Les fondations, les seuils d'entrées et d'accès privés doivent être disposés de telle façon que, lorsque la voie de desserte aura la largeur prévue par la limite des constructions, aucuns frais ou travail ne soient à la charge de la commune.

Art. 97 - Empiètements sur la voie publique

Aucune porte ou volet du rez-de-chaussée ne doit, lors de sa manœuvre, empiéter sur une voie ouverte au public.

CHAPITRE IX

Parcage

Art. 98 - Garages et places de parc

Les propriétaires sont tenus d'aménager à leurs frais des garages et places de stationnement sur leurs parcelles.

La Municipalité en fixe le nombre qui sera d'au moins un garage ou une place de stationnement par surface ou fraction de 70 m² de surface brute de plancher habitable. Elle peut exiger en plus l'aménagement de places de stationnement réservées aux visiteurs. Le besoin et la géométrie des places de parc doivent répondre aux exigences des normes VSS.

Dans la zone mixte et dans la zone industrielle, la Municipalité détermine le nombre des places en fonction de la destination des bâtiments. Les normes VSS sont applicables.

La Municipalité peut exiger que les places de stationnement soient aménagées en arrière de la limite des constructions.

Art. 99 - Revêtements des places de parc à l'air libre

En zones de villas I et II, les surfaces de parcage à l'air libre destinées aux véhicules automobiles légers seront réalisées en matériaux perméables.

Les places de parc situées dans les autres zones respecteront les exigences fixées par l'art. 40 RATC.

Art. 100 - Raccordement à la chaussée

Tout propriétaire d'un local ayant une entrée pour des véhicules est tenu de la raccorder à la chaussée selon les prescriptions de la Municipalité et de pourvoir à l'entretien des aménagements.

Les accès privés qui aboutissent à une voie publique doivent être équipés, au point de raccordement, d'une grille de recueillement des eaux de surface, afin que l'eau de ruissellement ne s'écoule pas sur le domaine public.

Art. 101 - Implantation des garages et places de parc

La Municipalité peut interdire la construction de garages ou l'aménagement de places de stationnement dont l'emplacement et les accès aux voies publiques ou privées présentent un danger pour la circulation.

Elle peut prescrire une disposition avec cour centrale et sortie unique pour les groupes de garages et places de stationnement ayant accès à la voie publique.

Art. 102 - Rampes d'accès

Les rampes d'accès aux garages ne peuvent avoir une pente moyenne supérieure à 10%.

CHAPITRE X

Travaux et autorisations**Art. 103 - Demandes d'autorisation de construire**

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées :

1. des documents exigés par les législations cantonale et fédérale, ainsi que par le présent règlement;
2. d'un plan de situation à l'échelle cadastrale sur lequel sont reportées les cotes d'altitude réelles du terrain naturel:
 - a) à chacun des angles du rectangle dans lequel s'inscrit la construction projetée;
 - b) à tous les changements de pente sur les profils, passant par les façades, jusqu'aux limites de propriété.

Le plan de situation doit mentionner en outre un ou plusieurs points fixes de repère d'altitude, ainsi que l'altitude moyenne permettant de vérifier le respect des règles de hauteur.

Le nivellement de tous ces points doit être effectué par un géomètre officiel qui en assume la responsabilité.

3. d'un plan des aménagements extérieurs, avec profils, qui doit notamment indiquer les accès, places de stationnement, places de jeux, murs, clôtures, arbres existants et plantations prévues, etc.

Dans les zones de glissement, toute construction nécessite une étude géologique et géotechnique.

La Municipalité peut aussi demander toutes pièces complémentaires nécessaires à la compréhension et à la vérification de la conformité du projet, telles que photographies, maquette, état des lieux existant, perspectives, plan d'ensemble avec bâtiments voisins, gabarits, rapport géologique ou géotechnique, fichier informatique, etc.

Les dispositions cantonales en matière de prévention des incendies sont réservées.

Art. 104 - Travaux sur le domaine public

Tous les travaux sur le domaine public (fouilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Art. 105 - Murs, haies et clôtures

Les murs, haies et clôtures en bordure des voies publiques existantes ou projetées devront être soumis à l'approbation de la Municipalité.

Il est interdit de placer des installations telles que murs, clôtures, etc. à moins d'un mètre du domaine public. L'extérieur des haies doit respecter la même distance.

La Municipalité peut interdire les murs, haies et clôtures nuisant à l'esthétique, au caractère d'un quartier, à la visibilité sur les voies de circulation ou au déneigement.

Les dispositions de la Loi sur les routes sont réservées.

Art. 106 - Émoluments et taxes

Les taxes de permis de construire, de permis d'habiter ou d'utiliser font l'objet d'un tarif établi par la Municipalité, adopté par le Conseil communal et approuvé par le Conseil d'État.

Les émoluments perçus pour l'examen des demandes de fractionnement ou de modification de limites contraire à la zone (art. 83 LATC) font l'objet d'un tarif spécial établi et approuvé par la Municipalité.

Le bénéficiaire du permis de construire a l'obligation de faire effectuer, à ses frais, les contrôles de l'implantation, de hauteur de la construction et d'aménagement du terrain par un géomètre officiel et d'inviter ledit géomètre à remettre à l'administration communale, après chaque contrôle, la confirmation écrite du contrôle attestant que la construction respecte les plans mis à l'enquête et approuvés par la Municipalité.

CHAPITRE XI**Signalisations et éclairage public****Art. 107 - Plaques et autres installations publiques**

Tout propriétaire est tenu de laisser apposer gratuitement sur son bâtiment ou sur la clôture de sa propriété, les plaques indicatrices de noms de rues, de numérotation, de niveaux, d'hydrants, de repères de canalisations, de signalisation routière, etc., ainsi que les horloges, conduites et appareils d'éclairage public et autres installations du même genre.

CHAPITRE XII

Protection des arbres**Art. 108 - Objet**

Le présent chapitre contient les règles de protection des arbres au sens des articles 5, lettre b) et 6, alinéa 2, de la Loi cantonale sur la Protection de la nature, des monuments et des sites, du 10 décembre 1969 (LPNMS) et de son Règlement d'application.

Art. 109 - Etendue de la protection

Sont protégés sur le territoire communal tous les arbres, cordons boisés, boqueteaux et les haies vives qui sont compris dans le plan de classement communal ou dans un plan de classement cantonal.

Les dispositions de la législation forestière sont réservées.

Art. 110 - Abattage d'arbres et arbustes protégés

L'abattage d'arbres ou arbustes protégés au sens du présent règlement ne pourra être autorisé par la Municipalité qu'aux conditions déterminées par l'article 6 LPNMS ou par les dispositions prises en application de cette loi.

En outre, il est interdit de les détruire ou de les mutiler par le feu ou par tout autre procédé.

Seront assimilés à un abattage effectué sans autorisation tout élagage ou écimage inconsidéré, exécuté de façon contraire aux règles de l'art, de même que les travaux ou les fouilles ayant endommagé gravement les racines ou toute autre partie de l'arbre.

Art. 111 - Autorisation d'abattage et procédure

La requête d'abattage doit être adressée à la Municipalité en la forme écrite.

Dûment motivée, elle sera accompagnée d'un plan de situation ou d'un croquis qui précise l'emplacement des végétaux protégés à abattre.

La Municipalité accorde l'autorisation lorsque est réalisée l'une des conditions indiquées à l'article 6 de la LPNMS ou dans ses dispositions d'application.

La demande d'abattage est affichée au pilier public durant vingt jours.

La Municipalité statue sur la demande et sur les oppositions éventuelles.

Art. 112 - Boisement compensatoire

Sous réserve de l'article 113 ci-après, toute autorisation d'abattage d'arbres ou d'arbustes protégés sera assortie de l'obligation de replanter, dans un délai fixé, des arbres ou des arbustes en nombre équivalent, soit sur une parcelle appartenant au bénéficiaire de l'autorisation, soit sur la parcelle qui lui sera désignée par la Municipalité. L'exécution sera contrôlée par la Municipalité ou par la personne qu'elle aura désignée à cet effet.

La totalité des frais est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

En principe, les arbres ou arbustes replantés seront de la même essence que les arbres ou arbustes abattus.

La nouvelle plantation issue de l'obligation de compenser un sujet protégé bénéficie automatiquement de la protection de l'arbre abattu, quel que soit le diamètre mesuré.

Si des arbres et plantations protégés au sens de l'article 99 du présent règlement sont abattus sans autorisation, la plantation compensatoire peut être exigée en plus de la peine d'amende prononcée en application de l'article 92 LPNMS.

Art. 113 - Taxe compensatoire

Lorsque les circonstances ne permettent pas un boisement compensatoire, il sera perçu une taxe compensatoire du bénéficiaire de l'autorisation d'abattage.

Le montant de cette taxe est fixé par la Municipalité. Il sera en fonction du coût d'un boisement conforme aux exigences de l'article précédent.

Le produit de cette taxe sera distinct des recettes générales de la commune et ne pourra être affecté qu'au financement des opérations de boisement par la commune, à l'exception de celles à caractère forestier.

Art. 114 - Entretien et conservation

L'entretien des arbres protégés par le présent règlement (taille, élagage, etc.) est à la charge des propriétaires. Cependant, lorsque l'entretien devient trop onéreux et que la Municipalité s'oppose à l'enlèvement d'un arbre, son entretien incombe à la commune.

Une surface au sol suffisante doit être maintenue libre autour des arbres protégés qui bordent une allée ou une place, pour assurer l'irrigation et la respiration des racines. Si besoin est, des constructions appropriées devront être réalisées pour protéger les racines de l'infiltration de substances dommageables.

TITRE IV

Dispositions transitoires et finales**Art. 115 - Entreprises agricoles existantes**

Les établissements agricoles existants restent admis dans toutes les zones.

Art. 116 - Entrée en vigueur et droit transitoire

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures.

Il abroge le règlement du plan général d'extension approuvé par le Conseil d'État le 13 décembre 1985.

*

* *

Adopté par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 11 octobre 2004

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :
Yvan Tardy

(LS)

Le Secrétaire :
Denis Chapuis

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du 08 mars 2005

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :
René Leresche

(LS)

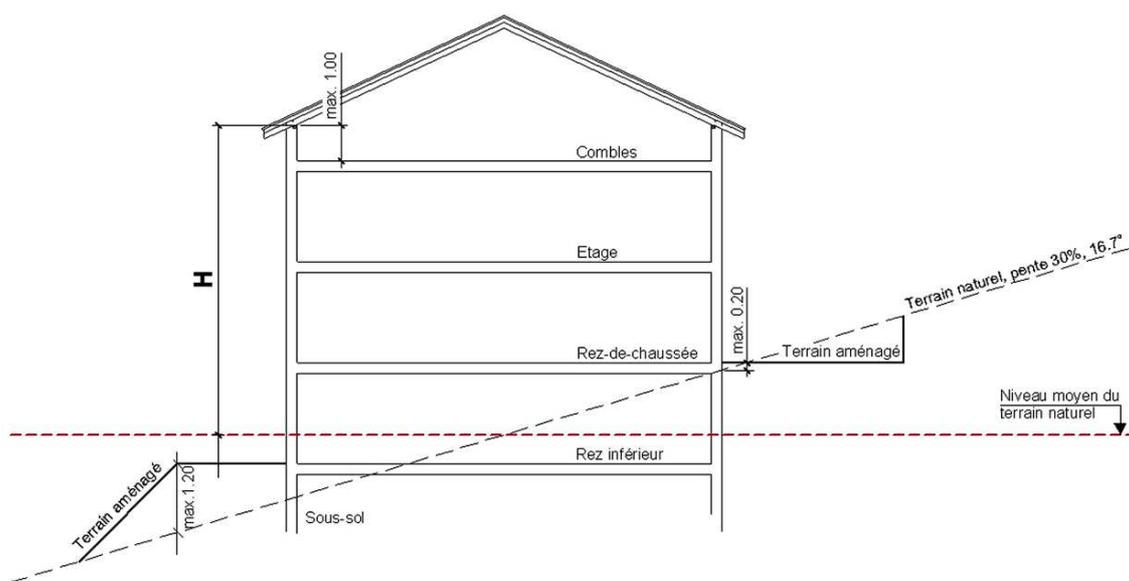
La Secrétaire :
Anne-Marie Stamm

Approuvé par le Chef du Département des institutions et des relations extérieures, le 16 novembre 2005.

Le Conseiller d'Etat : Jean-Claude Mermoud

ANNEXE 1

Articles 79, 81 et 83 - hauteurs des bâtiments et mouvements de terre



ANNEXE 2

Articles 80 et 81 - sablière et niveau du rez-de-chaussée

