



Canton de Vaud  
District de Cossonay  
Commune de COTTENS

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

Règlement  
modifiant le règlement du 22.10.80

● articles modifiés faisant l'objet de l'enquête publique

Août 1987



# Commune de COTTENS

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

### Chapitre I

#### Dispositions générales

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune de Cottens. Art. 1  
Destination

La Municipalité établit :

- a) des plans partiels d'affectation (LATC art.43) Art. 2  
Plans
- b) des plans de quartier (LATC art. 64)

Pour préavis des objets importants d'urbanisme ou de police des constructions, la Municipalité prend l'avis d'une commission consultative choisie parmi des personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme. Art.3  
Commission consultative d'urbanisme (CCU)

Cette commission formée de trois membres, fonctionnera lorsque l'autorité municipale le jugera nécessaire.

Le mandat des membres de cette commission prendra fin à chaque législature. Ses membres sont rééligibles et rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité.

### Chapitre II

#### Plan de zones

Le territoire communal de Cottens est fractionné en 5 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au greffe municipal. Art. 4  
Zones

Ces zones sont les suivantes :

1. zone du village
2. zone de villas
3. zone intermédiaire
4. zone agricole
5. zone de verdure

La Municipalité peut en tout temps établir des plans partiels d'affectation ou de quartier pour les zones constructibles.

### Chapitre III

#### Zone du village ( voir plan partiel d'affectation)

La zone de village est destinée aux bâtiments d'exploitation agricole, à l'habitation, au commerce et à l'artisanat local non préjudiciable à l'habitation. Elle doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique.

Art. 5  
Destination

Le plan spécial régit notamment l'implantation des constructions dans la zone village.

Art. 6  
Plan spécial

Les périmètres d'implantation des bâtiments, les distances minimum entre les façades non mitoyennes et les limites ainsi que les distances entre les bâtiments sis sur une même propriété sont données par le plan. A l'intérieur des périmètres d'implantation, les constructions doivent être contigües.

Implantation  
surface d'occupation

En cas de construction nouvelle, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, les bâtiments ne dépasseront pas la surface maximale d'occupation du sol indiquée sur le plan par le périmètre d'implantation. Un dépassement partiel du périmètre peut être autorisé par la Municipalité pour autant que la surface maximale d'occupation soit respectée et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins.

Les constructions souterraines, recouvertes d'au moins 50 cm de terre et dont une seule face est visible, construites sans modification notable du terrain naturel ( $\pm 1.0$  m), peuvent dépasser les périmètres d'implantation, mais doivent respecter la limite des constructions

Locaux souterrains

Les transformations ou reconstructions s'inscriront dans les volumes des bâtiments existants.

Art. 7  
Volumes

Pour les nouvelles constructions ou agrandissements, la hauteur des façades ne dépassera pas 7 m' à la corniche.

Les dispositions des articles 20 et 21 sont réservées.

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

Art. 8  
Nombre d'étages

La surface maximale d'occupation du sol est fixée par le périmètre d'implantation indiqué sur le plan; la surface minimale d'une construction principale est de 100 m<sup>2</sup>. Les constructions souterraines ne comptent pas dans la surface bâtie.

Art. 9  
Surface bâtie

Le nombre maximum de logements admis par parcelle est fonction de la surface du terrain située dans la zone du village, attenant au bâtiment d'habitation et à disposition des occupants des logements (jardins, places) leur réservant un minimum d'espace vital.

Art. 10  
Nombre de logements

- de 300 à 700 m<sup>2</sup> de surface, le nombre est de 1 logement au maximum
- de 700 à 1600 m<sup>2</sup>, le nombre est de 2 logements au maximum
- de 1600 à 2500 m<sup>2</sup>, le nombre est de 3 logements au maximum
- au-delà de 2500 m<sup>2</sup>, le nombre est de 4 logements.

Une parcelle en dessous de 300 m<sup>2</sup> de surface ne peut comporter un logement (cas existant exceptés).

La Municipalité peut s'opposer à un fractionnement excessif des grandes parcelles en vue d'exploiter au maximum les possibilités offertes par les dispositions ci-dessus.

Les dépendances ou annexes peuvent être autorisées en dehors des périmètres d'implantation moyennant que leur surface bâtie ne dépasse pas 36 m<sup>2</sup>. Leur hauteur au faite sera 4.8 m' maximum. Leur implantation doit respecter la limite des constructions et l'aire réservée aux accès. Leur nombre est limité à 2 au maximum par parcelle. Elles peuvent être

Art. 11  
Dépendances

implantées en limite de propriété avec l'accord du voisin, sinon elles doivent respecter une distance à la limite de 3 m' au minimum.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux du genre tuile du pays, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village.

Art. 12  
Toitures

Les tuiles flamandes et les tuiles vieilles artificiellement sont interdites. Les constructions existantes, couvertes avec des tuiles plates sont, en cas de réfection d'une habitation, à recouvrir avec des tuiles du même genre.

La réfection d'un toit ne peut entraîner aucune modification de sa pente, sous réserve d'une tolérance de 5° (8,75%). La pente d'un nouveau toit doit être identique à celle du toit principal d'un bâtiment voisin, sous réserve de la même tolérance.

Les pans opposés d'un même toit auront la même pente avec une tolérance de 5° (8,75%).

Art. 13  
Pans

En cas de réfection ou d'agrandissement de toitures, la direction des faîtes des toitures principales devra être conservée. La hauteur des faîtes de la toiture préexistante ne pourra pas être dépassée. En cas de construction de toitures nouvelles, les éléments sont fixés par le plan. Les toits à un pan sont autorisés pour des annexes.

Les lucarnes saillantes, balcons encaissés, fenêtres posées dans le plan de la toiture sont autorisés sur les plans principaux des toitures, à raison de 4 par pan et bien-fonds au maximum.

Art. 14  
Éléments  
d'éclairage

Les surfaces additionnées

- de la face verticale apparente des lucarnes côté cheneau
- de l'ouverture totale dans la toiture du balcon encaissé
- de la surface vitrée des fenêtres inclinées.

ne doivent pas dépasser 5% de la surface du pan de toiture concerné.

Pour tout élément ajouté à la toiture, les distances minimales suivantes seront respectées :

- entre deux éléments voisins :  
la largeur du plus grand élément
- entre un élément et  
le faite du toit  
la toiture contigüe  
le virevent  
le bord intérieur du cheneau

la distance sera de 1,50 m' mesurée sur le plan de la toiture, dès le raccord de l'élément avec le toit principal.

Les fenêtres inclinées peuvent être jumelées

Les lucarnes ne peuvent pas être superposées.

La forme des lucarnes est en général fonction de la forme et pente de la toiture où elles sont intégrées et leur couverture en général identique à celle de la toiture principale. En tout cas, aussi bien par la forme que par la couverture, une intégration des éléments dans l'ensemble de la toiture et du voisinage est exigée.

La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement privées pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions ou transformations, mais au minimum 2 places de stationnement par logement. Ces emplacements doivent être fixés en retrait des limites de constructions.

En principe, la moitié de ces places doit être en garages construits à l'intérieur des constructions ou dans des constructions enterrées

La Municipalité peut toutefois autoriser à titre précaire, des places de stationnement

Art. 15  
Toiture : distances entre éléments

Art. 16  
Toiture : couverture des lucarnes

Art. 17  
Garages et stationnement des voitures

à l'intérieur des limites des constructions pour autant que les conditions de circulation et de visibilité le permettent.

Les accès aux parcelles sont fixés par le plan. Art. 18  
Les accès tolérés indiqués sur le plan peuvent être maintenus pour autant que toute précaution soit prise pour la sécurité routière et qu'aucune augmentation du trafic de la parcelle n'intervienne Accès

Les façades protégées sont à traiter dans leur ensemble lors des transformations ou réfection, dans leur esprit initial. La Municipalité demandera l'avis de la commission consultative dans chaque cas. Art. 19  
Façades protégées

Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les détails de construction. Art. 20  
Harmonie

La Municipalité refusera les constructions dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble avoisinant. La Municipalité tient à la disposition des propriétaires intéressés un rapport concernant des directives pour le traitement des bâtiments anciens en cas de transformation ou d'agrandissement. Art. 21  
Demande de permis

Préalablement à toute demande d'autorisation un avant-projet des façades et toitures à l'échelle d'au moins 1 : 100 doit être présenté.

Les dessins des façades déposés préalablement ou lors de l'enquête publique doivent aussi indiquer les façades des maisons contigües.

## Chapitre V

### Zone de villas

- Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements. Art. 22  
Destination
- L'ordre non contigu est obligatoire Art. 23  
Ordre
- La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 mètres au minimum. Art. 24  
Distance à la limite
- Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.
- La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m<sup>2</sup>. Art. 25  
Surface parcelles
- La surface minimum est portée à 1600 m<sup>2</sup> pour la construction de villas jumelles.
- La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle Art. 26  
Surface bâtie
- Les bâtiments d'habitation auront au minimum une surface de 60 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments de 60 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> de surface, le nombre des étages est limité à un (rez-de-chaussée). La hauteur à la corniche ne dépassera pas 4 ml. Art. 27  
Surfaces minimales  
Hauteurs
- Pour les bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface, le nombre des étages est limité à deux, rez-de-chaussée compris. La hauteur à la corniche ne dépassera pas 7 mètres.
- Dans les deux cas, les combles sont habitables sur un seul étage.
- L'installation de nouvelles exploitations agricoles est interdite dans cette zone. Art. 28
- 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. Art. 29  
Couvertures
- Dans ce cas, la teinte, la pente et la forme de la toiture doivent être les mêmes que pour les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 36 et 39 %.

Les surfaces inconstructibles seront engazonnées et arborisées selon les normes suivantes :

Art. 30  
Aménagements extérieurs

- au minimum un arbre feuillu d'une espèce à croissance rapide telle que bouleau, charmille, noisetier, hêtre, frêne, etc. pour chaque tranche ou fraction de 500 m<sup>2</sup> de surface de parcelle;
- le choix des essences se portera sur les espèces correspondant à l'arborisation courante de la région;
- l'emplacement des arbres figurera sur le plan d'aménagement du dossier de mise à l'enquête.

## CHAPITRE VI

### Zone intermédiaire

La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

Art. 31  
Destination

En tant que telle, cette zone est inconstructible. Cependant, l'extension de constructions agricoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles peut être autorisée dans la mesure où l'affectation n'en sera pas compromise.

Art. 32  
Constructions



## CHAPITRE VII

### Zone agricole

La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation avec celle-ci. Art. 33  
Destination

Les dispositions de la loi forestière demeurent réservées.

Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes : Art. 34  
Construction

- 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.

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 : Art. 35  
Autres constructions

- les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissement 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.

Toute construction demeure soumise aux articles 103 et suivants LATC 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. 36  
Règles

Les constructions existantes, non conformes à la destination de la zone, peuvent être transformées ou agrandies dans les limites fixées par les dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

La distance entre un bâtiment et la limite d'une parcelle voisine est de 6 m. au minimum. L'article 72 de la loi sur les routes est réservé.

## CHAPITRE VIII

### Zone de verdure

La zone de verdure est destinée à la sauvegarde des sites, à permettre de créer des îlots de verdure et d'aménager des places de jeux et de sport.

Art. 37  
Destination

La Municipalité peut toutefois autoriser, dans cette zone, l'édification de bâtiment d'utilité publique

Art. 38  
Bâtiment d'utilité  
publique

## CHAPITRE IX

### Règles générales applicables à toutes les zones

- La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal
- Art. 39  
Règles diverses
- Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.
- 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.
- Toutes les parties boisées des zones (forêts, rideaux d'arbres, haies, etc.,) sont soumises à la loi forestière. Elles sont caractérisées par l'interdiction de déboiser et de bâtir.
- Art. 40  
Loi forestière
- Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur, ainsi que la pente des toitures ou l'orientation des faîtes.
- Art. 41  
Orientation
- 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 qui servira de base à l'implantation.
- Art. 42  
Alignements
- Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, les dispositions de l'art~~36~~ de la loi sur les routes ou celles d'un plan d'extension fixant la limite des constructions sont applicables.
- Art. 43
- 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. 44  
Fondations

- 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 être diminuée de plus de 1 ml.
- Art. 45  
Mesures de distance
- Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments.
- Art. 46  
Changement de limite
- Lorsque l'état des lieux présente des difficultés particulières, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, de l'implantation des immeubles ou des accès, la Municipalité peut autoriser des exceptions aux règles de la distance entre les bâtiments et la limite de propriété, à condition que les distances soient garanties par l'inscription d'une servitude de restriction au droit de bâtir en faveur de la commune.
- Art. 47  
Déroptions
- Le permis de construire ne sera délivré qu'après réception d'une attestation du conservateur du Registre Foncier certifiant qu'il a été procédé à l'inscription de cette servitude.
- Art. 48  
Attestation RF
- La hauteur à la corniche est mesurée sur chaque façade à partir du terrain naturel ou en déblai, en tout point au droit des façades. Aucun mouvement de terre en remblai ou en déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1 ml du terrain naturel. Font exception à cette règle, les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés.
- Art. 49  
Hauteur
- Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements plus importants.
- Lorsque les combles sont habitables, ils sont éclairés en principe par des ouvertures dans les pignons. En tant qu'éclairage complémentaires, la Municipalité peut autoriser la création de fenêtres rampantes ou de lucarnes; la plus grande dimension des fenêtres rampantes sera placée dans le sens de la pente du toit; quand les lucarnes seront placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de face, il ne peut avoir interruption de l'avant-toit, leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser 1/3 de la longueur de la façade. En zone de village, des prescriptions supplémentaires sont applicables (art. 14 et 15).
- Art. 50  
Combles habitables

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p>Les toits plats sont interdits, de même que les toits à un pan. 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.</p>  | <p>Art. 51<br/>Toits</p>            |
| <p>La construction de petites dépendances est régie par les dispositions de l'art. 39 du règlement d'application de la LATC.</p>  | <p>Art. 52<br/>Dépendances</p>      |
| <p>Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles à caractère industriel, porcheries industrielles, etc., ainsi que les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux, sont interdits.</p>                   | <p>Art. 53<br/>Chenils, etc.</p>    |
| <p>Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité. Les murs bordant les propriétés en zone village ne peuvent être démolis sans l'accord de la Municipalité. Ils sont à maintenir dans leur aspect original.</p> | <p>Art. 54<br/>Murs et clôtures</p> |
| <p>Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions doivent être soumises préalablement à la Municipalité.</p>   | <p>Art. 55<br/>Couleurs</p>         |
| <p>Les habitations du genre "chalet" sont interdites.</p>   | <p>Art. 56<br/>Chalets</p>          |
| <p>L'utilisation de roulotte, caravanes ou autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.</p>   | <p>Art. 57<br/>Caravanes</p>        |
| <p>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 leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des constructions nouvelles ou transformées :</p>                            | <p>Art. 58<br/>Place de parc</p>    |
| <p>1) pour des bâtiments d'habitation, il sera exigé une place de stationnement au moins par logement, avec au minimum deux places par bâtiment:</p>  |                                     |

- 2) pour les immeubles artisanaux, il sera exigé des places de stationnement proportionnellement à l'importance de leurs véhicules et du trafic qu'ils occasionnent.

Les emplacements de stationnement et les rampes d'accès doivent être prévus de manière à ce que ceux-ci restent utilisables, même si la route est élargie ultérieurement.

La Municipalité peut refuser des solutions de places de stationnement ou de garages dont les accès sur les voies publiques ou privées présentent un danger pour la circulation. Art. 59  
Accès

Sur les plans d'enquête devront figurer, en plus des constructions, les accès, les places de stationnement pour voitures et les clôtures. Art. 60  
Plans d'aménagement

## CHAPITRE X

### Police des constructions

Les frais de permis de construire, permis d'habiter et autres, sont payés par le propriétaire au moment de la délivrance des permis.

Art. 61  
Frais de permis

Ces taxes font l'objet de tarifs établis par la Municipalité, adoptés par le Conseil Général et approuvés par le Conseil d'Etat.

Les architectes sont tenus de préciser le coût total probable de la construction lors de la demande du permis de construire. Si ce devis paraît insuffisant pour l'exécution de l'ouvrage prévu, la Municipalité se basera sur les normes SIA pour établir la valeur des travaux. En cas de contestation, l'estimation de la commission de taxe pour l'assurance-incendie fera règle (valeur incendie du jour).

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

Art. 62  
Dérogations

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

Art. 63  
Plans de quartier

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

Art. 64  
LATC

CHAPITRE X

Dispositions finales

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toutes les dispositions antérieures contraires, notamment le règlement légalisé le 22 octobre 1980 par le Conseil d'Etat.

Art. 65

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 octobre 87

le syndic

*J. Delay*

le secrétaire

*A. Henricus*

Soumis à l'enquête publique du 14 octobre au 2 novembre 87

le syndic

*J. Delay*

le secrétaire

*A. Henricus*

Adopté par le Conseil Général de Cottens dans sa séance du 30 novembre 87

le président

*Raynaud*

le secrétaire

*P. Pilet*

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du - 6 JAN. 1988

L'atteste, le chancelier



*[Signature]*

