



# COMMUNE DE MARACON

## REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Maracon, le 12 août 1980

1) Approuvé par la Municipalité

le *2 août 1987*

Le Syndic Le Secrétaire

*P. Echallet*  


2) Soumis à l'enquête publique

du *27.4.87* au *20.5.87*

l'attestent au nom de la Municipalité

Le Syndic Le Secrétaire

*P. Echallet*  


3) Adopté par le Conseil Général

dans sans séance

du *17 juin 1987*

Le Président Le Secrétaire

*P. Echallet*  


4) Approuvé par le Conseil d'Etat

du canton de Vaud

Lausanne, le - **9 OCT. 1981**

L'atteste :

Le Chancelier



*W. Z.*

## COMMUNE DE MARACON

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

#### Chapitre I

##### Dispositions générales

**But du règlement sur  
plan d'extension**

**Art. 1** Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune de Maracon.

**Complément au  
règlement**

**Art. 2** La Municipalité établit :

- a) un plan directeur d'extension, selon art. 19 LCAT;
- b) des plans d'extension, selon art. 23 LCAT;
- c) des plans de quartier, selon art. 41 LCAT.

**Art. 3** Pour préviser sur tous les projets relatifs au plan d'extension et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

#### CHAPITRE II

##### Plan des zones

**Définition des zones**

**Art. 4** Le territoire de la commune de Maracon est divisé en cinq zones dont les périmètres sont figurés sur le plan des zones :

- 1. zone du village;
- 2. zone de villas;
- 3. zone d'utilité publique;
- 4. zone intermédiaire;
- 5. zone agricole.

#### CHAPITRE III

##### Zone du village

**Définition de la zone**

**Art. 5** Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Les installations industrielles sont interdites.

**Contiguïté, espace entre  
bâtiments et surfaces  
constructibles**

**Art. 6**

- 1) Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu l'ordre non contigu est obligatoire.
- 2) Sur les parcelles jouxtant un bien-fonds sur lequel un bâtiment est construit en limite de propriété, des constructions peuvent être édifiées en contiguïté de ce bâtiment.
- 3) Si une nouvelle construction, érigée en application de l'alinéa 2, est en saillie par rapport aux façades des bâtiments existants, celle-ci n'excédera pas un mètre.
- 4) Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément.
- 5) La profondeur des murs mitoyens ne doit pas dépasser 14 m. au maximum.
- 6) Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 6 m.
- 7) Les distances prescrites à l'al. 6 sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété.
- 8) Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie d'au moins 900 m<sup>2</sup>, à raison d'une construction par 900 m<sup>2</sup>.
- 9) La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.
- 10) La surface construite d'une maison d'habitation ne peut être inférieure à 90 m<sup>2</sup>.
- 11) Les prescriptions cantonales sur la prévention des incendies sont réservées.

**Hauteur des bâtiments  
et lucarnes**

**Art. 7** La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 6.50 m. Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé aux conditions suivantes :

- a) les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes à un ou deux pans, ou éventuellement par des fenêtres de toiture.
- b) chaque lucarne aura une largeur de façade de 2,00 m. au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade.

**Toitures**

**Art. 8** Les toitures seront à deux pans recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou modernes, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village. Les toitures auront une pente comprise entre 50 o/o et 80 o/o.

Cependant, pour les constructions agricoles, la pente des toitures pourra être portée à 30 o/o pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2.

La Municipalité peut autoriser, pour les constructions agricoles et les annexes de petites dimensions, une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins.

<b>Caractère architectural</b>	<b>Art. 9</b> Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles devra s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes ou fenêtres, la couleur des façades et les détails de la construction. Toutes les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.
<b>Plans d'enquête</b>	<b>Art. 10</b> Sur les plans d'enquête, les immeubles voisins contigus d'un bâtiment projeté, ou pour lequel une transformation est prévue, seront représentés de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

## CHAPITRE IV

### Zone de villas

<b>Définition</b>	<b>Art. 11</b> Cette zone est destinée aux maisons familiales et aux villas, celles-ci comptant au plus deux appartements.
<b>Ordre</b>	<b>Art. 12</b> L'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, des villas jumelées peuvent être édifiées à condition d'être construites simultanément.
<b>Distance aux limites</b>	<b>Art. 13</b> La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
<b>Surface minimum de parcelle</b>	<b>Art. 14</b> Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie d'au moins 1000 m <sup>2</sup> , à raison d'une villa par 1000 m <sup>2</sup> .
<b>Surface constructible</b>	<b>Art. 15</b> La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle.
<b>Surface d'une habitation</b>	<b>Art. 16</b> La surface construite d'une maison familiale ou villa ne peut être inférieure à 90 m <sup>2</sup> .
<b>Hauteur des bâtiments</b>	<b>Art. 17</b> Le nombre d'étages est limité à deux : un rez-de-chaussée plus combles habitables. La hauteur à la corniche est limitée à 4,5 m.
<b>Lucarnes</b>	<b>Art. 18</b> Pour les combles habitables, la Municipalité peut autoriser des lucarnes aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes à un ou deux pans, ou éventuellement par des fenêtres de toiture.</li> <li>b) chaque lucarne aura une largeur de façade de 2,00 m. au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade.</li> </ul>

- Toitures**
- Art. 19** La pente des toitures est comprise entre 50 o/o et 70 o/o. Les toits à un pan ne peuvent être autorisés que pour les dépendances de petites dimensions par rapport à la construction principale.
- Une autre couverture que la tuile ne peut être autorisée par la Municipalité qu'au cas où cet autre mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux et à condition que la teinte, la pente et la forme de la toiture soient les mêmes que pour les toits couverts de tuile. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc...) sont interdites.

## CHAPITRE V

### Zone d'utilité publique

- Définition**
- Art. 20** Cette zone est destinée aux constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public. Les espaces libres seront aménagés en zone de verdure.

## CHAPITRE VI

### Zone intermédiaire

- Définition**
- Art. 21** La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.
- En tant que telle, cette zone est inconstructible; cependant, des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'art. 25 ter, 1er al. LCAT et à la condition que la commune procède, dans la règle, par péréquation réelle.

## CHAPITRE VII

### Zone agricole

- Définition**
- Art. 22** La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.
- Constructions autorisées**
- Art. 23** 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'exploitation et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

**Art. 24** 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 existantes :

- a) les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc...) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation 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.
- d) les constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public.

**Art. 25** Toute construction demeure soumise aux art. 68 et ss LCAT et nécessite une enquête publique. Elle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au site et où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales.

**Art. 26** La commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable.

#### **Constructions existantes**

**Art. 27** Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol) peuvent être transformées ou agrandies dans une modeste mesure, à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé) lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose.

Le projet de transformation est soumis par la Municipalité, avec son préavis, au Département des travaux publics pour autorisation préalable.

## **CHAPITRE VIII**

### **Règles applicables à toutes les zones**

#### **Esthétique générale**

**Art. 28** La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupe 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 une autorisation, doivent avoir un aspect satisfaisant.

<b>Implantation</b>	<b>Art. 29</b> Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur.
<b>Alignement</b>	<b>Art. 30</b> Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à angle droit, ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, la Municipalité détermine l'alignement devant servir de base à l'implantation.
<b>Distance aux chemins</b>	<b>Art. 31</b> 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.
<b>Distance aux limites</b>	<b>Art. 32</b> 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 d'un mètre.  Cette disposition n'est pas applicable à la zone agricole.
<b>Changement de limites</b>	<b>Art. 33</b> Un changement de limites, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.
<b>Hauteur des bâtiments</b>	<b>Art. 34</b> La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade; elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.
<b>Silos</b>	<b>Art. 35</b> La hauteur des silos à fourrage sera limitée à 10.50 m. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur pourra être égale à celle de ce bâtiment mesurée au faite.  En principe, les silos seront implantés le long des façades-pignons. Seules les couleurs mates de ton vert, brun ou gris seront autorisées.
<b>Forme et orientation des toitures</b>	<b>Art. 36</b> La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes ou la pente des toits, notamment pour tenir compte de celle des bâtiments voisins.  Les toits plats sont interdits.  Les toits à un pan sont autorisés pour de petites constructions annexes, telles que garages particuliers pour une ou deux voitures, bûchers, etc...  Le faite des toits sera toujours plus haut que les corniches.  Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum la moitié de l'autre.
<b>Nuisances</b>	<b>Art. 37</b> Dans les zones du village et de villas, les chenils, parcs avicoles, 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.

<b>Dépendances</b>	<p><b>Art. 38</b> Conformément à l'art. 22 RCAT, la Municipalité est compétente pour autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et propriétés voisines, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur à la corniche au maximum.</p> <p>Lorsque ces dépendances font corps avec le bâtiment principal et sont en communication avec celui-ci par une ouverture quelconque, la distance réglementaire aux limites de la propriété est calculée sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus.</p> <p>On entend par dépendances les buanderies, bûchers, petits hangars, garages particuliers pour une ou deux voitures au maximum, pavillons de jardin, poulaillers.</p> <p>Ces petits bâtiments ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.</p>
<b>Capteurs solaires</b>	<p><b>Art. 39</b> Des capteurs solaires peuvent remplacer les matériaux traditionnels de couverture ou de façade. La Municipalité fixera les conditions définitives, notamment en ce qui concerne les dimensions, les proportions des capteurs, en tenant compte des contraintes d'intégration et d'esthétique.</p>
<b>Profil du terrain</b>	<p><b>Art. 40</b> Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins un mètre et demi du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.</p>
<b>Clôtures et murs</b>	<p><b>Art. 41</b> Tous les murs et clôtures ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.</p>
<b>Couleur des façades</b>	<p><b>Art. 42</b> Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage. Les tons trop vifs, ainsi que le blanc pur, sont interdits.</p>
<b>Camping</b>	<p><b>Art. 43</b> L'utilisation de roulotte, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.</p>
<b>Gabarits</b>	<p><b>Art. 44</b> Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profillement de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation.</p>
<b>Places de stationnement</b>	<p><b>Art. 45</b> La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement aménagés, de même que les rampes d'accès, seront prévus en arrière des limites de constructions, de manière que ceux-ci restent utilisables en cas d'élargissement futur de la route jusqu'à la limite des constructions.</p>

La Municipalité peut refuser les projets de stationnement pour voitures et garages dont l'accès, sur les voies publiques ou privées, présente un danger pour la circulation. Elle peut imposer un système de box ou de places de stationnement groupés avec un seul accès sur la voie publique.

**Voies privées**

**Art. 46** L'établissement, la modification ou la suppression d'une voie privée doit être soumis à l'approbation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger que la construction d'une voie privée s'effectue conformément aux normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

**Bâtiments protégés**

**Art. 47** Il est rappelé que tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, Service des bâtiments - Section des monuments historiques -, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

**Forêts**

**Art. 48** Toutes les parties boisées (forêts, rideaux d'arbres, haies, etc...) sont soumises à la loi forestière ou à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Les fonds régis par la loi forestière sont caractérisés par l'interdiction de déboiser et de bâtir à moins de 10 mètres de la lisière.

**Travaux sur domaine public**

**Art. 49** Tous travaux à exécuter sur le domaine public (fouilles, échafaudages, dépôts, etc...) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité pour ce qui concerne les routes cantonales en traversée de localité et les routes communales et par le Voyer pour les routes cantonales hors traversée.

**Secteur "S" de protection des eaux**

**Art. 50** A l'intérieur du secteur "S" de protection des eaux figuré sur le plan, les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux sont réservées. Tous travaux pouvant toucher directement ou indirectement un secteur "S" de protection des eaux seront soumis à l'Office cantonal de la protection des eaux.

## CHAPITRE IX

### Prescriptions diverses

**Taxes**

**Art. 51** Une taxe de 1,0 o/oo de la valeur de la construction mais au minimum de fr. 50.-- est payée par le propriétaire au moment de la remise du permis de construire. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe. La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors de la demande du permis de construire.

**Edifices publics**

**Art. 52** Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions s'il s'agit d'édifices publics, dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

**Ensembles importants**

**Art. 53** 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.

**LCAT, RCAT**

**Art. 54** Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que son règlement d'application, sont applicables.

**CHAPITRE X****Dispositions finales**

**Art. 55** Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 7 juin 1968.